



P U T U S A N

NOMOR : 239/G/2014/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama, yang diperiksa dengan Acara Pemeriksaan Biasa telah menjatuhkan Putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara :-----

PT. DJAWIMEX, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh

Direktur Utamanya Andreas Lumanto, Warga Negara Indonesia, beralamat kantor di Jalan Buncit Raya No. 21 J Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syarif Nuh, S.H, Suratno, S.H, Shalahudin Dali Monthe, S.H., Baginda Siregar, S.H, Casmanto, S.H, Anton F Hutabarat, S.H, Para Advokad pada kantor Advokates and legal Consultants SAAC & PARTNERS, yang berkantor di Jalan Condet Raya No. 5 Balekambang, Kramatjati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

M e l a w a n

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, Berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Mas Raya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada :--

Halaman 1 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : Yulistriani, S.H.

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara
Pertanahan.

2. Nama : Suprpto, S.H.

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa
dan Konflik Pertanahan.

3. Nama : H. Lalu Makbul, S.H.

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa
dan Konflik Pertanahan.

4. Nama : Hanjar Prihadi, S.H.

Jabatan : Staf Sub Seksi Sengketa dan
Konflik Pertanahan.

5. Nama : Djoko Widodo, S.H.

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara
Pertanahan.

6. Nama : Dwi Kinandari, S.H.

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara
Pertanahan.

Keenamnya adalah Warga Negara

Indonesia, Pegawai Negeri Sipil di Kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor: 2728/14-1.74-600/XII/2014,

tanggal 9 Desember 2014,

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2.PT. GRAHA JASA EKATAMA, Sebuah Perseroan Terbatas, diwakili

oleh Drs. Ichsan Thalib selaku Direktur

Halaman 2 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/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)



Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmat Artha Wicaksana, S.H., M. Ridwan Thalib, S.H.,LLM, Delicius Situmeang, S.H, Lina Yulianty, S.H. M. Reza Fahriadi, S.H, Huda Robbani, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

- Telah membaca Surat gugatan Penggugat tertanggal 20 November 2014 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 20 November 2014, dalam perkara Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 13 Januari 2015; -----
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 239/PEN-DIS/2014/PTUN-JKT, tertanggal 24 November 2014 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa; -----
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 239/PEN/2014/PTUN-JKT, tertanggal 24 November 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;-----
- Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 239/PEN-PP/2014/PTUN-JKT, tanggal 25 November 2014 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 239/PEN-HS/2014/PTUN-JKT, tanggal 13 Januari 2015 tentang Penetapan Hari Sidang ; -----
- Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 239/PEN-PP/2014/PTUN-JKT, tanggal 24 Januari 2015 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor 239/G/2014/PTUN-JKT, tanggal 28 Januari 2015; -----
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan; -----
- Telah membaca dan memeriksa Bukti-Bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pihak yang bersengketa di Persidangan; -----
- Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 November 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 November 2014, dibawah Register Perkara Nomor: 239/G/2014/PTUN-JKT. dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan tanggal 13 Januari 2015, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

OBYEK GUGATAN

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat tanggal 02 oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW. 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan; -----

Halaman 4 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat Tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan; -----

TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN :

- Bahwa Penggugat mengetahui terbitnya Keputusan-keputusan obyek sengketa berupa Sertifikat HGB No. 231/Pejaten Barat dan No. 232/Pejaten Barat pada tanggal 2 September 2014, yaitu ketika Penggugat menerima Relas Panggilan Sidang Nomor: 256/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang disertai dengan salinan/foto copi gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PT. Graha Jasa Ekatama dengan register perkara Nomor : 265/PDT.G/PLw/2014/PN.Jak tertanggal 8 Mei 2014; -----
- Bahwa setelah membaca gugatan Perlawan dengan reister perkara Nomor : 265/PDT.G/Plw/2014/PN.Jak., Penggugat baru megetahui bahwa menurut dalil PT. Graha Jasa Ekatama tgelah terbit keputusan-keputusan obyhek sengketa dimaksud; -----
- Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui aanya keputusan obyek sengketa; -----

ALASAN DAN DASAR DIAJUKAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah eigendom verponding No. 6109 seluas ± 4 Ha yhang lokasinya dahulu dikenal RT.009/RW.07 sekarang menjadi RT.002/RW.07,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :-

- Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Barat : Jalan Raya Condet, Pejaten.
- Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk
- Sebelah Timur : Kali kecil

2. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat adalah, surat oper garap tanggal 25 Agustus 1964 dari para ahli waris Sanglir Billing (pemilik asal); -----

3. Bahwa disamping alas hak Penggugat atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 sebagaimana tersebut pada angka 2, juga adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.JKT.Sel., tanggal 9 Juli 1994 antara Askan Soeridaji (dalam sengketa ini sebagai Penggugat) lawan Muhammad Yunus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

Mengadili:

Dalam eksepsi :-----

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;-----
- Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir beslag = CB) yang dijalankan oleh Surya Chandra Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis tanggal 20 Januari 1994 adalah sah yang berharga;-----
- Menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah tanah sengketa (Eigendom Verponding) No. 6109 seluas kurang lebih 4 hektar dan menghukum Tergugat atau orang

Halaman 6 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;-----

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari kelambatan kepa Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan; -----
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

4. Bahwa terhadap Putusan perkara No.370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana catatan yang termuat pada halaman terakhir Putusan yang berbunyi :-----
"Bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat pada tanggal 15 Juli 1994, namun para pihak tidak menyatakan banding, walaupun tenggang waktu untuk itu telah berakhir"-----

5. Bahwa ada gugatan perlawanan terhadap Putusan Perkara No.370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel., antara Mardian sebagai Pelawan lawan Askan Soeradji (DHI.Penggugat) sebagai Terlawan I dan Muhammad Yunus sebagai Terlawan II dengan register perkara Nomor : 557/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel.I, yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 September 2014 dengan amar sebagai berikut :-----

Mengadili :

Dalam Provisi :-----

- Menolak Tuntutan Provisi dari Pelawan :-----

Dalam Pokok Perkara :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar; -----
- Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.816,000,- (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);-----

6. Bahwa saat ini ada gugatan perlawanan lagi terhadap putusan perkara antara : No.370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel., yang diajukan oleh PT. Graha Jasa Ekatama lawan Askan Soeradji, direktur PT. Djawimex (dhi.Penggugat) sebagai Penggugat/Terlawan I/Penyita dan Muhammad Yunus sebagai Terlawan II/Tersita dengan register perkara Nomor: 265/Pdt.GPlw/2014/PN.Jkt.Sel., dimana yang menjadi obyek sengketa adalah :-----

- Penetapan Sita Jamian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 1994; -----
- Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 16 Mei 1964; -----

7. Bahwa didalam gugatan perlawanan Nomor : 265/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel., Penggugat/Pelawan mendalihkan alas hak kepemilikan adalah :-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 231, tertanggal 26 Desember 1973;-----

Halaman 8 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomo 762/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 229 tertanggal 26 Desember 1973;-----

8. Bahwa Pelawan dalam perkara Nomor: 265/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel., telah mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan No.1 762/Pejaten Barat berada di atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 seluas ± Ha. Atau berdiri diatas tanah sengketa; -----

9. Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan No.762/Pejaten Barat berada di atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha, maka kepentingan Penggugat sangat dirugikan oleh karena adanya Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1370/Pdt.G/PN.Jkt.Sel., tanggal 16 Mei 1964 yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dapat dilaksanakan; ----

10. Bahwa dengan adanya dalil yang menyatakan Sertipikat HGB No.761/Pejaten Barat dan Sertipikat HGB No.762/Pejaten Barat di atas tanah eigendom verponding No.6109 maka kepentingan Penggugat sangat dirugikan sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya pengajuan gugatan ini telah sejalan dengan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomo r 9 tahun 2004; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas bidang tanah eigendom verponding No. 6109 sejak adanya sengketa dengan register perkara No.370/Pdt.G/1993/PN.Jk.Sel yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Nopember 1993 telah diterbitkan Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Januari 1994; -----

12. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.231 dan Sertipikat No.761/Pejaten Barat berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 229 diatas tanah eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha, pada saat Penggugat menerima gugatan perlawanan perkara Nomor:265/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel; -----

13. Bahwa Sertipikat HGB No.761/Pejaten Barat dan Sertipikat HGB No.762/Pejaten Barat tidak jelas letak dan batas-batasnya dan penerbitannya tidak didasarkan pada persyaratan yang telah ditentukan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dimana Pasal 16 mengatur tentang pembuatan peta dasar pendaftaran Hak berupa pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik. Oleh karena selama 20 tahun di atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 tidak pernah ada pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan; -----

14. Bahwa tindakan Tergugat mengoperalikan tanah sengketa dari Ny. Sri Rejeki Tjokroatmojo, selaku penjual kepada PT. Graha Jasa Ekatama, tanah seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari

Halaman 10 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/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

Sertipikat Hak Milik No. 231, tertanggal tanggal 02 Oktober 2013, dan mengoperalikan tanah sengketa dari Ny. Sri Rejeki Tjokroatmojo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, tanah seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 231, tertanggal tanggal 02 Oktober 2013, telah cacat hukum, dan melanggar Asas Kecermatan dan Kepastian Hukum dari Tahun 1997 dan melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga tindakan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2009; -----

15. Bahwa sebelum adanya gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugatan telah mengirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional RI, tertanggal 1 Oktober 2013, tembusan BPN Kanwil DKI Jakarta, BPN Jakarta Selatan perihal permohonan untuk tidak menerbitkan sertifikat dan pemblokiran Karena tanah tersebut masih dalam sengketa, dengan maksud agar tanah tersebut tidak dioperasikan kepada pihak manapun juga, namun pada kenyataannya, tanah tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain; -----

16. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2012, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengirimkan surat kepada Kepala kantor Badan Pertanahan kota Madya Jakarta Selatan, perihal bantuan penunjukan lokasi/objek eksekusi perkara No.370/Pdt/1993/PN.Jaksel. guna menghindari kekeliruan / kesalahan dalam pelaksanaan Eksekusi, dan pada tanggal 11 Juli 2012, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, juga telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Badang Pertanahan nasional DKI

Halaman 11 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Jakarta perihal yang sama, namun sampai saat ini penunjukan batas-batas in belum dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, justru penggugat sangatlah terkejut, karena adanya pengoper alihkan Hak atas tanah sengketa dari Sri Rejeki Tjoroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, tanah seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Pertanahan nasional DKI Jakarta perihal yang sama, namun sampai saat ini penunjukan batas-batas ini belum dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, justru penggugat sangatlah terkejut, karena adanya pengoper alihan Hak atas tanah sengketa dari Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, tanah seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 231, tertanggal tanggal 02 Oktober 2013, dan mengoperalihan atas tanah sengketa dari Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepa PT. Graha Jasa Ekatama, tanah seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.231, tertanggal tanggal 02 Oktober 2013; -----

17. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta mengajukan permohonan kembali tertanggal 27 Desember 2013, kepada Kepala Kantor Kantor Kanwil DKI Jakarta tentang bantuan pengukuran, kemudian Badan Pertanahan Kanwil DKI Jakarta telah menjawab atas surat tersebut yang pada intinya Bahwa dalam pelaksanaan Eksekusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, penetapan batas dilaksanakan oleh pemilik/pemohon eksekusi dan eksekutor (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan), sehingga Badan Pertanahan Nasional RI, baru dapat melaksanakan pengukuran setelah adanya eksekusi dengan dibuktikan Berita Acara Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; -----

18. Bahwa permohonan pendaftaran tanah yang diajukan haruslah diteliti oleh Barrister and Conceryancer yang terkenal sebagai Examiner of file (pemeriksa alas hak), dan berdasarkan PP nomor 1961 disebut Panaitia A/B, atau panitia Ajudikasi oleh PP Nomor 24 tahun 1997. Dan dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan di uji dan berkesimpulan :-----

1. Bahwa lahan yang dimohonkan didaftarkan tersebut baik dan jelas;-----
2. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut;-----
3. Bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberika;-----
4. Bahwa atas bukti dari alas Hak tidak ada orang lain yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon;

19. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA. Tanggal 18 September 1975, No.459K/Sip/1975, menentukan "mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanaha tersebut apabila keabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain; -----

Halaman 13 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



20. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat HGB No.761/Pejaten Barat Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di Kamung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.231, tertanggal 26 Desember 1973; dan Sertipikat HGB No.762/Pejaten Barat dari Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak; sangat merugikan Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan /melaksanakan Eksekusi; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili dan memeriksa perkara aquo, berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat ;-----

2.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi, Jakarta Selatan;

2.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi, Jakarta Selatan;



3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :-----

3.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi, Jakarta Selatan ;-----

3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di kampung Condet Pejaten, RT. 009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi, Jakarta Selatan ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Pihak yang bersengketa telah hadir menghadap di Persidangan, Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya Suratno, S.H, Casmanto, S.H dan Anton Hutabarat, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 November 2014, sedangkan Tergugat hadir menghadap Kuasanya H. Lalu Makbul, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2728/14-1.74-600/XII/2014, tanggal 9 Desember 2014;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada Persidangan tanggal 28 Januari 2014, yang isinya sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dalil posita Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui terbitnya keputusan-keputusan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.231/Pejaten Barat (sekarang Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat) dan No.762/Pejaten Barat pada tanggal 2 September 2014 ketika Penggugat menerima Relas Panggilan Sidang No.265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang disertai dengan salinan/foto kopi gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PT. Graha Jasa Ekatama dengan register perkara No.265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 8 Mei 2014 ;-----

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar karena berdasarkan surat Sdr. Syarif Nuh, SH Dkk, Advokat pada Kantor SAAC & Partners selaku kuasa PT. Djawimex tanggal 16 Oktober 2013 No.75/Pem-/SAAC & P/X/2013 yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan tembusannya kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, perihal Mohon Penjelasan, yang intinya di atas tanah miliknya yaitu Eigendom Verponding No.6109 seluas ± 4 Ha, telah diterbitkan beberapa sertipikat yaitu SHM No.2263, SHM No.834, SHM No.828, SHM No.207, SHM No.231, SHM No.3986, SHM No.982/Pejaten Barat atas nama pihak lain, dan telah dijawab oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 26 Maret 2014 No.569/13.31.74-600/III/2014 perihal Mohon Penjelasan, dimana tembusannya antara lain disampaikan kepada Sdr. Syarif Nuh, SH Dkk, Advokat pada Kantor SAAC & Partners selaku kuasa PT. Djawimex, maka jika dihitung sejak saat ditulisnya surat tersebut oleh kuasa Penggugat sampai saat diajukan gugatan

Halaman 16 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



pada tanggal 20 November 2014 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka gugatan Penggugat tersebut telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

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

a. Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat yang intinya menyatakan : Sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal Rt.002/Rw.007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

b. Bahwa menurut dalil Para Penggugat, bidang tanah aquo telah diterbitkan :-----

✚ Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, seluas 2.435 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2012 No.00095/2012, terletak di Kampung Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

✚ Sertipikat Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, seluas 1.656



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal
22 Mei 2012 No.00102/2012, terletak di Kampung
Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan
Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat
mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan atas
tanah a quo berdasarkan Eigendom Verponding 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 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

Halaman 18 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

2. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan : Sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah eigendom verponding No.6109 seluas \pm 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal Rt.002/Rw.007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :-----

- ❖ Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, seluas 2.435 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2012 No.00095/2012, terletak di Kampung Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang sebelumnya status haknya Hak Milik No.3978/Pejaten Barat dahulu Hak milik No.231/Pejaten, berasal dari Girik C No.433 seb Blok 21/D/III ;-----
- ❖ Sertipikat Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, seluas 1.656 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2012 No.00102/2012, terletak di Kampung Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang sebelumnya status haknya Hak Milik No.3986/Pejaten Barat dahulu Hak milik No.229/Pejaten, berasal dari Girik C No.2329 Blok 21/D/III ;-----



Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena : antara tanah eigendom verponding No.6109 tidak ada hubungan hukum dengan riwayat tanah/asal usul Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat yang berasal dari Girik C No.433 seb Blok 21/D/III dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat yang berasal dari Girik C No.2329 Blok 21/D/III ;-----

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 ;-----

3. GUGATAN PREMATUR

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada angka 6 menyatakan :
Bahwa saat ini ada gugatan perlawanan yang diajukan oleh PT. Graha Jasa Ekatama lawan Askan Soerjadji, Direktur PT. Djawimex dengan register perkara No.265/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel dst ;-----

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

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT 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 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 PT. Graha Jasa Ekatama,
berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, sebagai pemilik sertifikat
ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan
Penggugat tidak menarik PT. Graha Jasa Ekatama,
berkedudukan di Kota 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; -----

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 penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat seluas 2.435 M² dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat seluas 1.656 M² tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dimana menurut Penggugat berada di atas tanah miliknya yaitu eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal Rt.002/Rw.007, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bidang tanah Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat yang di klaim oleh Penggugat dijelaskan sebagai berikut :-----
 - a. Hak Milik No.231/Pejaten Barat semula tercatat atas nama Haji Leman Bin Haji Umar, seluas 2.435 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29 September 1973 No.386/2001/1973, berasal dari Girik C No.433 seb Blok 21/D/III, yang terletak di Kampung Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 26 Desember 1973 ;
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Istimewa Jakarta tanggal 4 Oktober 1973 No.477/C/1973, beralih dari Haji Leman Bin Haji Umar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada Fahrurrozi, untuk 2/7, ABD. Syukur, untuk 2/7 dan Maemunah, untuk 1/7, terdaftar tanggal 26 Desember 1973;
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 Juli 1973 No.1328/1973 yang dibuat dihadapan pejabat Drs. K.S. Padmanegara, Izin Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, beralih dari Fahrurrozi kepada Sri Redjeki Tjokroadmodjo, terdaftar tanggal 26 Desember 1973 ;-----
- d. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No.1251/1986, bidang tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, status haknya berubah menjadi Hak Milik No.3978/Pejaten Barat, terdaftar tanggal 02 Juli 2013 ;-----
- e. Bahwa terjadi Perubahan/Penurunan Hak atas Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.16 Tahun 1997, Hak Milik No.3978/Pejaten Barat dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat, terdaftar tanggal 2 Oktober 2013 ;----
- f. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No.260/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Radjaguguk Siregar, SH, MKn, beralih dari Sri Redjeki Tjokroadmodjo kepada Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 7 Oktober 2013 ;-----
- Sedangkan untuk bidang tanah Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat dapat dijelaskan sebagai berikut :-----

Halaman 23 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hak Milik No.229/Pejaten Barat semula tercatat atas nama Sajuti Suwarso, seluas 1.656 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29 September 1973 No.387/2001/1973, berasal dari Girik C No.2329 Blok 21/D/III, yang terletak di Kampung Condet Pejaten Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 26 Desember 1973 ;
- b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 Juli 1973 No.1326/1973 yang dibuat dihadapan pejabat Drs. K.S. Padmanegara, Izin Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, beralih dari Sajuti Suwarso kepada Soepeni Soenaryo, terdaftar tanggal 26 Desember 1973 ;-----
- c. Bahwa berdasarkan Akta Hibah tanggal 13 Agustus 1974 No.112/6/Pasar Minggu/1974, jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, beralih dari Soepeni Soenaryo kepada Nyonya Sri Redjeki Suryo Sulisto, terdaftar tanggal 6 Februari 1975 ;-----
- d. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No.1251/1986, bidang tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, status haknya berubah menjadi Hak Milik No.3986/Pejaten Barat, terdaftar tanggal 20 Juni 2013 ;-----
- e. Bahwa terjadi Perubahan/Penurunan Hak atas Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.16 Tahun 1997, Hak Milik No.3986/Pejaten Barat

Halaman 24 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan
No.762/Pejaten Barat, terdaftar tanggal 2 Oktober 2013 ;----

f. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013
No.261/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida
Rajagukguk Siregar, SH, MKn, beralih dari Sri Redjeki
Tjokroadmodjo kepada Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa
Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, terdaftar
tanggal 7 Oktober 2013 ;-----

5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita gugatan
Penggugat pada angka 13 yang menyatakan : *Bahwa Sertipikat
Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna
Bangunan No.762/Pejaten Barat tidak jelas letak dan batas-
batasnya dan penerbitannya tidak didasarkan pada persyaratan
yang telah ditentukan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No.24
Tahun 1997, dan pada bidang tanah tersebut tidak pernah ada
pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta
Selatan ;-----*

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum,
karena Tergugat dalam melakukan penerbitan Sertipikat aquo,
telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai
prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan
yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah
dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik
mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah)
maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas
tanah) ;-----



Bahwa pengukuran pada bidang tanah aquo telah dilakukan oleh petugas dari Kantor Tergugat atas permintaan dari Pemohon (Sri Rezeki Tjokroadmodjo) pada bidang tanah Hak Milik No.231/Pejaten (sekarang Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat) dan Pemohon (Ny. Sunaryo) pada bidang tanah Hak Milik No.229/Pejaten (sekarang Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat) dengan batas-batas yang jelas. Setelah dilakukan pengukuran, maka terbit Gambar Situasi tanggal 29 September 1973 No.386/2001/1973 dan Gambar Situasi tanggal 29 September 1973 No.387/2001/1973. Berdasarkan uraian tersebut, maka dalil Penggugat pada angka 13 tersebut pada posita gugatannya tidak perlu dipertimbangkan ;-----

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 14 yang menyatakan : *Bahwa pengoperalian bidang tanah sengketa kepada PT. Graha Jasa Ekatama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat telah cacat hukum dan melanggar Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No.9 Tahun 2009) ;-----*

Bahwa proses peralihan dan perubahan hak dari Hak Milik No.231/Pejaten (Hak Milik No.3978/Pejaten Barat) menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No.260/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH, MKn, dan Hak Milik No.229/Pejaten (Hak Milik No.3986/Pejaten Barat) menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.261/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH, MKn, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

Adapun adanya Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No.260/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH, MKn dan Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No.261/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH, MKn merupakan perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pada Tergugat ;
- 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-Akta tersebut di atas yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH, MKn, yang dilampirkan oleh Pemohon kepada Tergugat merupakan Akta-Akta autentik yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak yang sah menurut hukum ;-----

Oleh karena proses peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat kepada Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan sudah benar dan sah, sehingga Tergugat dalam melakukan tindakan pencatatan

Halaman 27 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



peralihan hak telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku; -----

Oleh karena itu, tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan peralihan Sertipikat-Sertipikat a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengandung cacat hukum serta tidak melanggar Azas Azas Umum Pemerintahan (khususnya Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum), sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan;-----

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 15 yang menyatakan : *Sebelum adanya gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat telah mengirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional RI, tertanggal 1 Oktober 2013, tembusan BPN Kanwil DKI Jakarta, BPN Jakarta Selatan perihal permohonan untuk tidak menerbitkan sertifikat dan pemblokiran. Karena tanah tersebut masih dalam sengketa, dengan maksud agar tanah tersebut tidak dioperalihkan kepada pihak manapun juga, namun pada kenyataannya, tanah tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain ;*-----

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Berdasarkan gugatan Penggugat, bahwa bidang tanah yang menjadi obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat yang menurut dalil Penggugat berada di tanah miliknya berdasarkan Eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha. Bahwa sesuai dengan data-data yang ada, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat berasal dari Hak Milik



No.231/Pejaten dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat berasal dari Hak Milik No.229/Pejaten yang telah diterbitkan pada tahun 1973 jauh sebelum adanya putusan eksekusi perkara No.370/Pdt/1993/PN.Jaksel. Oleh karena itu tidak ada alasan Tergugat untuk memblokir bidang-bidang tanah a quo didasarkan kepemilikan Eigendom verponding No.6109. Dengan demikian dalil Penggugat tidak perlu dipertimbangkan;-----

Kalaupun benar *quad non* Penggugat memiliki bidang tanah a quo berdasarkan Eigendom verponding No.6109 seluas ± 4 Ha, namun apakah benar lokasi/letak posisinya di atas tanah Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat (berasal dari Hak Milik No.231/Pejaten) dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat (berasal dari Hak Milik No.229/Pejaten). Selain itu, Penggugat tidak pernah menguasai bidang tanah a quo dan belum pernah melaksanakan kewajibannya yaitu mengajukan pendaftaran konversi terhadap status tanah Eigendom verponding No.6109 sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Konversi Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 dan Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960, sehingga tanah Eigendom Verponding tersebut telah dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara; -----

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 16 s/d 18 yang intinya menyatakan :
Penggugat telah bersurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat) dan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta yang menginginkan bantuan penunjukkan batas-batas Eigendom



verponding No.6109 berdasarkan eksekusi perkara No.370/Pdt/1993/PN.Jaksel, dimana tidak ada tanggapan dari pihak terkait ;-----

Bahwa dalil Penggugat tersebut mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 :-----

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.-----*
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.-----*
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.-----*

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 :-----

Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:-----

- a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, atau*



- b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.-----

Berdasarkan peraturan diatas, bahwa penunjukkan bidang tanah tanah aquo didasarkan asas Kontradiktur Delimitasi, dimana Tergugat maupun Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta tidak mempunyai kewajiban untuk menunjukkan batas-batas yang dimiliki Penggugat, malah sebaliknya Penggugatlah yang mengaku sebagai pemilik bidang tanah yang bersangkutan untuk menunjukkannya. Dengan demikian dalil posita Penggugat tersebut pada angka 16 s/d 18 tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;-----

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 19 yang menyatakan : *Bahwa permohonan pendaftaran tanah yang diajukan haruslah teliti oleh pemeriksa alas hak dan Panitia A atau panitia Ajudikasi. Dan dalam memeriksa dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan dst ;-----*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam proses penerbitan sertipikat haruslah dipenuhi persyaratan, baik administrasi maupun yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah atau dokumen). Selain itu, penguasaan fisik juga harus dipenuhi oleh pemohon hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dimana menyatakan : -----

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat yang tidak pernah menguasai fisik bidang tanah a quo, tidak memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan sertipikat; -----

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 21 yang menyatakan :
Penerbitan/peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat sangatlah merugikan Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menajalankan/melaksanakan eksekusi ;-----

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak beralasan dan tidak benar. Seperti yang telah Tergugat jelaskan diatas, peralihan Sertipikat Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat telah dilakukan berdasarkan mekanisme dan tata cara sesuai prosedur peraturan yang berlaku. Apalagi Pemohon telah melampirkan Akta-Akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah ;-----

Halaman 32 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.1 Tahun 2011, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat tersebut batal dan tidak sah ;---- Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan dan mencatatkan peralihan hak atas sertipikat-sertipikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan agar Tergugat untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat terakhir tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota 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.761/Pejaten Barat dan Hak Guna Bangunan No.762/Pejaten Barat terakhir tercatat atas nama



Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya, yang menurut Tergugat tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;-----

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo 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 ;-----

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 pada tanggal 28 Januari 2015 telah masuk permohonan pemohon Intervensi dari PT. Graha Jasa Ekatama dan terhadap permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim telah menentukan sikapnya yang dituangkan dalam Putusan Sela tanggal 28 Januari 2015, Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT, yang menetapkan PT. Graha Jasa Ekatama sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela tanggal 28 Januari 2015 tersebut diatas, dalam persidangan yang telah



ditetapkan, Tergugat II Intervensi telah hadir menghadap kuasanya Rahmat Artha Wicaksana, S.H., M. Ridwan Thalib, S.H.,LLM, Delicius Situmeang, S.H, Lina Yulianty, S.H. M. Reza Fahriadi, S.H, Huda Robbani, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 26 Januari 2015, Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT/INTV;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada Persidangan tanggal 4 Pebruari 2015, yang isinya sebagai berikut :---

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU

1. Bahwa sebagaimana diketahui dan diakui faktanya oleh Penggugat di dalam surat gugatannya pada halaman ke-2, Penggugat *in casu*, adalah merupakan pihak berperkara (Terlawan I) di dalam perkara sengketa Perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL. Hal mana fakta tersebut telah diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi, sehingga di dalam perkara *a quo*, fakta tersebut merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan; -----
2. Bahwa mengutip halaman 2 isi Gugatan yang berbunyi "*bahwa setelah membaca gugatan perlawanan dengan register perkara no: 265/Pdt.G.Plw2014/PN. Jak, penggugat baru mengetahui bahwa menurut dalil PT. Graha Jasa Ekatama telah terbit keputusan – keputusan obyek sengketa dimaksud*", maka dapat

Halaman 35 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



disimpulkan pengetahuan Penggugat *in casu* atas terbitnya KTUN yang menjadi obyek sengketa bersumber pada Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo*; -----

3. Bahwa di dalam perkara sengketa Perlawanan tersebut, Tergugat II Intervensi bertindak sebagai pihak Pelawan yang melakukan upaya hukum perlawanan (*derden verzet*) terhadap (1) Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 8 Januari 1994 *juncto* (2) Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 16 Mei 1994, yang membebani tanah-tanah milik dari Tergugat II Intervensi *in casu* sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat ("Obyek Sengketa" atau "KTUN yang menjadi Obyek Sengketa") tersebut; -----

A.1 PENGGUGAT *IN CASU* TELAH MENGETAHUI TERBITNYA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA (KTUN) YANG MENJADI OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA *A QUO* BERDASARKAN RELAAS PEMBERITAHUAN PANGGILAN SIDANG DALAM PERKARA PERLAWANAN NO: 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL TERTANGGAL 23 JUNI 2014 DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN.

4. Bahwa pada faktanya telah diketahui, upaya hukum Perlawanan tersebut telah diajukan oleh pihak Tergugat II Intervensi *in casu*, pada tanggal 8 Mei 2014, dan Relas Pemberitahuan Panggilan Sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang ditujukan kepada Pihak Prinsipal PT. Djawimex /Penggugat *in casu*



(Terlawan I) beserta salinan / copy surat gugatan/perlawanan tersebut telah diterima secara resmi dan patut oleh Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* pada tanggal 23 Juni 2014 sebagaimana dibuktikan dengan berdasarkan tanda bukti Penerimaan Relas Pemberitahuan Panggilan Sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti T-II-1) yang diterima dan ditandatangani oleh Saudara RIDWAN sebagai Pegawai / staff pekerja di alamat PT. Djawimex yaitu Jl. Buncit Raya No .21-J, Jakarta Selatan, 12510; -----

5. Bahwa Relas Pemberitahuan Panggilan Sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti T-II-1) tersebut, dikirimkan secara resmi (sehingga oleh karenanya menjadi panggilan yang sah dan patut dimuka hukum) oleh Saudari Febriliana Fritalesti, SH selaku Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang isinya ; memanggil Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* yaitu PT. Djawimex untuk menghadiri persidangan di dalam perkara nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL, pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2014 sebagai Pihak Terlawan I;-----

A.2 PENGGUGAT *IN CASU* TELAH MENGETAHUI TERBITNYA OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA *A QUO* PADA SAAT DIDAFTARKANNYA SURAT KUASA KHUSUS UNTUK BERPERKARA DALAM SIDANG PERLAWANAN NO: 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL DI KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN PADA TANGGAL 1 JULI 2014.

6. Bahwa setelah diterimanya Relas Pemberitahuan Sidang & Salinan/Copy Surat Gugatan / Perlawanan di dalam perkara nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL tersebut (Bukti T-II-1), Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* yaitu PT. Djawimex, yang



dalam hal tersebut diwakili oleh Didi Sumardi selaku Direktur (Pemberi Kuasa), pada tanggal 1 Juli 2014 telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum SAAC & PARTNERS (Penerima Kuasa) dan pada tanggal yang sama pula Surat Kuasa Khusus tersebut telah didaftarkan secara resmi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti T.II-2); -----

7. Bahwa didalam Surat Kuasa Khusus (Bukti T.II – 2) tersebut diatas, Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* yaitu PT. Djawimex secara tegas memberikan surat kuasa khusus Kepada Kantor Hukum SAAC & PARTNERS untuk:-----

- i. Mewakili Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* PT. Djawimex selaku Terlawan I dalam perkara melawan PT. Graha Jasa Ekatama selaku Pelawan/ Tergugat II Interveni *in casu* dalam Perkara Perlawanan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya; -----
- ii. Mengajukan Jawaban, Duplik, Bukti/Saksi, Kesimpulan, Mohon Putusan dan Pelaksanaan Putusan; -----
- iii. Menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis yang menangani perkara tersebut serta
- iv. Menghadap pejabat – pejabat instansi yang terkait ; -----

Oleh karena didalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2014 yang diberikan oleh Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* yaitu PT. Djawimex sebagai Terlawan I kepada para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum SAAC & PARTNERS (Penerima Kuasa), telah menegaskan diberikannya Kuasa untuk mengajukan Jawaban atas Gugatan Perlawanan di dalam perkara nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL, Maka secara rasio logis dapat dipastikan dan dibenarkan



fakta bahwa PT. Djawimex, terhitung, selambat – lambatnnya. tanggal Surat Kuasa tersebut diberikan yaitu tanggal 1 Juli 2014, telah mengetahui secara pasti perihal adanya Penerbitan Obyek Sengketa atas nama PT.Graha Jasa Ekatama sebagaimana telah diterangkan dalam Posita Gugatan Perlawanan nomor: 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 8 Mei 2014 (Bukti T.II – 3) dan dilekatkan pada Relaas Panggilan Sidang tanggal 23 Juni 2014 yang telah terbukti diterima oleh Pihak Prinsipal Penggugat *in casu*; -----

A.3 PIHAK PENGGUGAT *IN CASU* TELAH HADIR DI DALAM SIDANG

**PERTAMA PERKARA PERLAWANAN NOMOR:
265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL PADA TANGGAL 1 JULI 2014
SESUAI DENGAN RELAAAS PANGGILAN SIDANG TERTANGGAL
23 JUNI 2014 & DICATATKAN DALAM BERITA ACARA
PERSIDANGAN**

8. Bahwa setelah Surat Kuasa Khusus tersebut secara resmi didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, diperoleh fakta bahwa, pihak Penggugat *in casu*, yang dalam hal tersebut diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Advokat Casmanto, SH dan Advokat Anton F. Hutabarat, SH, telah secara resmi datang menghadiri Sidang pada tanggal 1 Juli 2014, yang mana sidang tersebut adalah merupakan SIDANG PERTAMA yang dibuka secara resmi oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL dan turut pula dihadiri oleh Advokat Lina Julianty S.H, M.H sebagai kuasa hukum dari Tergugat II Intervensi *in casu* sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Perlawanan tersebut. Kehadiran masing – masing kuasa hukum tersebut tercatat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara Perkara Nomor: 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL; -----



9. Bahwa pada saat dibukanya Sidang Pertama tanggal 1 Juli 2014 tersebut oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL tersebut, Majelis Hakim selanjutnya memerintahkan kepada para pihak, yaitu pihak Tergugat II Intervensi *in casu* dan pihak Terlawan I/Penggugat *in casu*, untuk melakukan Mediasi terlebih dahulu sesuai Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008, dimana Sidang Acara Mediasi tersebut dipimpin oleh DR.Yanto, SH,MH sebagai Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim; -----

A.4 RELAAS PANGGILAN SIDANG TANGGAL 2 SEPTEMBER 2014 DALAM PERKARA PERLAWANAN NO: 265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL BUKANLAH MERUPAKAN PANGGILAN SIDANG PERTAMA YANG DITERIMA OLEH PENGGUGAT *IN CASU*, MELAINKAN HANYA SEBATAS BENTUK PANGGILAN SIDANG LANJUTAN (KEDUA)

10. Bahwa dengan berdasarkan fakta hukum terkait dengan proses berjalannya sidang pemeriksaan Perkara Nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL tersebut diatas yang juga tercatat didalam Berita Acara Persidangan, dapat disimpulkan bahwa Relas Panggilan/Pemberitahuan Sidang Tanggal 2 September 2014 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat *in casu* di dalam gugatannya Bukanlah merupakan Relas Panggilan Sidang Pertama, melainkan hanya merupakan bentuk Relas Panggilan Sidang Lanjutan (Kedua) (Bukti T.II-4), yang dikeluarkan pasca acara Mediasi; -----

11. Bahwa dengan diketahuinya Relas Panggilan Sidang Lanjutan tertanggal 2 September 2014 tersebut secara langsung ditujukan kepada Advokat Casmanto, SH selaku Kuasa Hukum Penggugat *in*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu di alamat domisili Kantor Hukum SAAC & Partners dan bukannya langsung ditujukan di alamat domisili Pihak Prinsipal PT. Djawimex, semakin menguatkan Fakta bahwa Relas Panggilan Sidang Lanjutan tertanggal 2 September 2014 tersebut bukanlah merupakan Relas Panggilan Sidang Pertama, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat guna seolah - olah melegitimasi jangka waktu 90 hari pengajuan gugatan *a quo*; -----

12. Bahwa sangatlah tidaklah mungkin Panitera Pengganti di dalam perkara Perlawanan tersebut, dapat mengirimkan Relas Panggilan Sidang tertanggal 2 September 2014 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Relas Panggilan Pertama, secara langsung ditujukan ke alamat domisili pihak Kuasa Hukum, tanpa melalui suatu dasar dan/atau adanya fakta terkait dengan pemberian kuasa yang dilakukan oleh Pihak Prinsipal Penggugat *in casu* yaitu PT.Djawimex; -----

Berdasarkan sudut pandang dan/atau dasar hukum acara manakah dapat dibenarkan dan diterima akal sehat, suatu pengiriman Relas Pemberitahuan Sidang Pertama dari Pengadilan dapat secara langsung dikirimkan kepada pihak Kuasa Hukum di alamat domisili Kuasa Hukum dari pihak berperkara? Sedangkan Kuasa Hukum tersebut bukanlah merupakan pihak prinsipal di dalam perkara tersebut; -----

13. Bahwa sudahlah sangat terlihat dengan terang dan jelas, Pemanggilan Sidang melalui Relas Panggilan Sidang tertanggal 2 September 2014 tersebut, yang langsung ditujukan ke alamat domisili pihak Kuasa Hukum PT.Djawimex /Penggugat *in casu*, yaitu Advokat Casmanto, SH, dilakukan dengan dasar telah terdapatnya Surat Kuasa Khusus dari Pihak Prinsipal PT. Djawimex

Halaman 41 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Penggugat *in casu* yang telah didaftarkan secara resmi pada tanggal 1 Juli 2014 dan adanya fakta bahwa Kuasa Hukum dari Pihak Prinsipal PT. Djawamex / Penggugat *in casu* telah datang menghadiri pembukaan Sidang Pertama pada Tanggal 1 Juli 2014 tersebut; -----

14. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas dapat disimpulkan ;-----

- Bahwa Penggugat *in casu* telah mengetahui adanya perihal KTUN berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama yang dijadikan obyek perkara di dalam perkara *a quo*, terhitung selambat - lambatnya tanggal 1 Juli 2014, dengan merujuk pada fakta (A) Penggugat *in casu* cq Kuasa Hukumnya datang dan/atau menghadiri Sidang Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Juli 2014 dan (B) Penggugat *in casu* cq Kuasa Hukumnya mendaftarkan secara resmi Surat Kuasa Khusus (Bukti T.II-1) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Juli 2014. Atau secepat – cepatnya tanggal 23 Juni 2014 dengan merujuk pada fakta telah diterimanya Relas Panggilan Sidang Pertama oleh pihak PT. Djawamex Penggugat dalam perkara *a quo*; -----
- Bahwa Relas Panggilan Sidang tertanggal 2 September 2014 yang didalilkan oleh Penggugat seolah – olah sebagai Relas Panggilan Sidang Pertama, untuk kemudian dijadikan dasar dimulainya penghitungan jangka waktu pengajuan gugatan *a quo*, adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, karena Relas Panggilan Sidang tertanggal 2

Halaman 42 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



September 2014 tersebut adalah merupakan Relas Panggilan Sidang Lanjutan yang dikeluarkan pasca acara Mediasi yang telah dilalui oleh Para Pihak; -----

15. Bahwa dengan demikian dapat dinyatakan secara tegas, dalil Tenggang Waktu Pengajuasn Gugatan TUN yang disampaikan oleh Penggugat di dalam perkara *a quo*, yakni baru mengetahui perihal telah diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat pada saat tanggal 2 September 2014 dengan cara baru menerima dan/atau membaca gugatan dari Tergugat II Intervensi *in casu* / Tergugat II Intervensi dalam perkara perlawanan tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya yang terdapat di dalam Berita Acara Persidangan di dalam Perkara Nomor : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL sebagaimana telah diuraikan di atas; -----

A.5 GUGATAN PERKARA A QUO TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 HARI SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 55 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA

16. Bahwa jika dihitung sejak tanggal 1 Juli 2014, dimana pada saat Penggugat *in casu* menghadiri sidang pertama dan mendaftarkan surat kuasa khusus di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam perkara Perlawanan tersebut, secara rasio logis Penggugat *in casu* sudah pasti mengetahui adanya KTUN tersebut melalui Gugatan yang diajukan Tergugat II Intervensi *in casu* di dalam perkara tersebut, oleh dan karenanya, Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan TUN selama

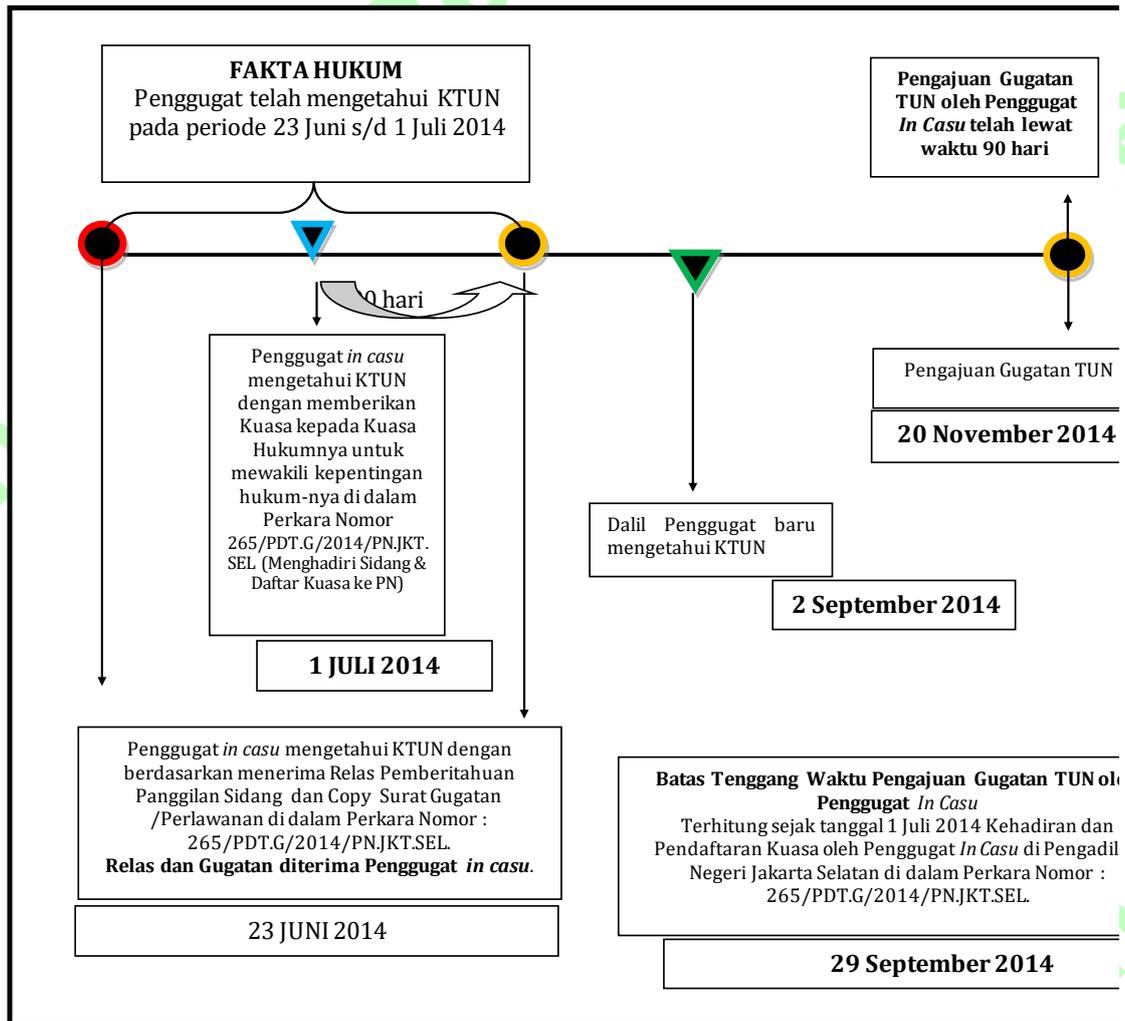


90 (sembilan puluh) hari sejak diterima / diketahuinya KTUN
vide Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara selambat-lambatnya harus
diajukan pada tanggal 29 September 2014; -----

17. Namun pada faktanya, Gugatan TUN Penggugat di dalam
perkara *a quo* barulah diajukan pada tanggal 20 November 2014,
sehingga pengajuan Gugatan TUN *a quo* jelas telah melewati
Batas Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan yaitu pada tanggal
29 September 2014 yang dihitung sejak tanggal 1 Juli 2014 pada
saat Penggugat *in casu* cq Kuasa Hukumnya datang menghadiri
sidang pertama dan melakukan pendaftaran surat kuasa di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana
termaksud pada Bukti T.II-1 dan Bukti T.II-2.; -----

18. Bahwa dengan telah dilewatinya tenggang waktu 90 (sembilan
puluh) hari untuk mengajukan gugatan tata usaha negara tersebut
oleh Penggugat di dalam perkara *a quo*, maka demi hukum
Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tersebut layak
untuk dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijkke
Verklaard* (N.O) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a
quo*; -----

**Bagan Ilustrasi mengenai Telah Lewatnya Waktu 90 Hari
Pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) vide Pasal 55
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata
Usaha Negara.**



B. EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS CACAT FORMIL

B.1 KEWENANGAN DIREKSI DALAM MEWAKILI PERSEROAN

SECARA INTERNAL DAN EKSTERNAL TERMASUK DALAM BERPERKARA DI MUKA PERSIDANGAN

19. Bahwa Penggugat *in casu* adalah merupakan Badan Hukum yang tunduk pada Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (UU Perseroan), dimana telah jelas diatur melalui Pasal 94 *juncto* 98 UU Perseroan yang pada pokoknya menyatakan pihak yang berwenang untuk mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah Direksi yang diangkat secara sah berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham.



Kewenangan Direksi untuk lalu mewakili tindakan pengurusan baik ke dalam maupun keluar dimulai dan diakui di mata hukum setelah dicatatkan di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dibawah Kementrian Hukum dan HAM Republik Indonesia; -----

20. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 94 ayat (7), pada pokoknya mengatur tentang pengangkatan Direksi wajib diberitahukan kepada Menteri Hukum dan HAM untuk dicatat di dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan (disimpan /dicatat/direkam) oleh Menteri Hukum dan HAM (vide Pasal 29 UU No 40 Tahun 2007); --

21. Bahwa di dalam perkara *a quo*, diterangkan oleh Penggugat di dalam Surat Gugatannya, PT. Djawamex selaku Penggugat *in casu* diwakili oleh Andreas Lumanto selaku Direktur Utama berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014; -----

B.2 ANDREAS LUMANTO BUKANLAH DIREKTUR PT. DJAWIMEX BERDASARKAN AKTA PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT NOMOR 6 TERTANGGAL 15 APRIL 2014.

22. Namun pada faktanya, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Pandeglang – Banten sebagaimana dituangkan dan dicatatkan didalam Data Perseroan PT. Djawimex Nomor : AHU2.AH.01.01-5205 Tanggal 23 Oktober 2014 (Bukti T.II-5), Andreas Lumanto bukanlah Direktur Utama PT. Djawimex sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya; -----

23. Data Perseroan PT. Djawimex Nomor : AHU2.AH.01.01-5205 Tanggal 23 Oktober 2014 (Bukti T.II-5), menjelaskan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gambang dan akurat bahwa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Pandeglang – Banten tersebut adalah Akta yang menerangkan informasi berupa Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dengan data yang diubah dan dicatatkan sebagai berikut:-----

- i. Perubahan Direksi & Komisaris dimana dijelaskan dalam data yang baru sebagaimana tercatat didalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 untuk Mengangkat DIDI SUMARDI sebagai Direktur tunggal di dalam Perseroan; -----
- ii. Peralihan Saham; -----
- iii. Ganti nama Pemegang Saham; -----

24. Bahwa dengan telah diketahui fakta hukum tersebut di atas berupa Data Perseroan PT. Djawimex Nomor : AHU2.AH.01.01-5205 Tanggal 23 Oktober 2014 (Bukti T.II-5), maka dapat disimpulkan Surat Kuasa Khusus Penggugat di dalam mengajukan Gugatan pada perkara *a quo* terdapat CACAT HUKUM FORMIL, dimana nama Andreas Lumanto yang didalilkan sebagai Direktur Utama PT.Djawimex berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Pandeglang – Banten, adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum, karena nama Andreas Lumanto tidak pernah tercatat sebagai Direktur Perseroan didalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014; -----

Halaman 47 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



25. Bahwa dapat disimpulkan, dengan tidak terdapatnya atau tidak dicatatkannya nama Andreas Lumanto sebagai Direktur PT. Djawimex didalam didalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 sebagaimana terekam di Data Perseroan PT. Djawimex Nomor: AHU2.AH.01.01-5205 Tanggal 23 Oktober 2014, yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum & HAM, maka sangatlah jelas bahwa Surat Kuasa Khusus di dalam perkara *a quo* jelas-jelas mengandung cacat formil; -----

26. Sehingga berdasarkan kecacatan formil yang terdapat di dalam Surat Kuasa Khusus dari Penggugat *in casu* sebagaimana diuraikan di atas, maka demi hukum sudah selayaknya jika Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard*; -----

C. EKSEPSI DISKUALIFIKASI PERSON (GEMIS AANHOEDANIGHEID) – PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PADA PERKARA A QUO

27. Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas yaitu PT. Djawimex, sesuai dengan dalil Penggugat pada Surat Gugatannya; -----

28. Bahwa adapun alas hak kepemilikan yang dijadikan dasar klaim kepemilikan Penggugat atas Tanah Ex - Eigendom Verponding 6109 yang terletak di Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tersebut adalah Surat Oper Garap tertanggal 25 Agustus 1964 (Bukti T.II-6) (vide dalil Penggugat Butir 2 halaman 2 pada Surat Gugatannya) yang dibuat antara Sdr. Madji selaku kuasa dari ahli



waris Sanglir bin Biling selaku pemegang hak garap dan Sdr. Askan Soeriadji selaku pihak yang menerima hak garap; -----

29. Bahwa berdasarkan Surat Oper Garapan tertanggal 25 Agustus 1964, diketahui bahwa Subyek Hukum pihak penerima Hak Garap atas Tanah Ex Verponding tersebut adalah Sdr. Askan Soeriadji selaku Pribadi (*recht person*) dan bukannya Subyek Hukum PT. Djawimex selaku Badan Hukum; -----

30. Bahwasanya berdasarkan Hukum Perseroan Terbatas yang berlaku di Indonesia, diketahui Perseroan Terbatas ialah Badan Hukum yang merupakan Subyek Hukum yang berdiri sendiri dan terpisah dengan Subyek Hukum Pemegang Saham (Penyerta Modal) yang melakukan perikatan untuk mendirikan Perseroan. (*vide* UU No 40 Tahun 2007 – Pasal 1 ayat (1) *juncto* Pasal 3 ayat 1); -----

31. Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, dapat dinyatakan secara tegas, Penggugat *in casu* yang merupakan Subyek Hukum berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas, tidaklah memiliki hubungan hukum dengan alas hak kepemilikan atas Tanah Ex Eigendom Veponding tersebut, dimana telah jelas fakta hukumnya bahwa Subyek Hukum Penerima Hak Garap atas Tanah Ex Eigendom Verponding 6109 adalah Sdr. Askan Soeriadji selaku Pribadi (*recht person*) sebagaimana termaksud pada Surat Oper Garap tersebut (Bukti T.II-6); -----

32. Tidak adanya Hubungan Hukum antara Penggugat *in casu* dengan alas hak kepemilikan atas Tanah Ex Eigendom Veponding tersebut, semakin dikuatkan dengan fakta tidak terdapatnya bukti, dokumen ataupun indikasi berupa pelimpahan asset pribadi ke perseroan,



penyertaan modal (*inbreng*) berupa aset tanah tersebut atau dokumen apapun juga yang dapat memberikan petunjuk telah terjadi pelimpahan atau penyertaan modal (*inbreng*) berupa aset tanah tersebut dari Subyek Hukum Sdr. Askan Soeriadji selaku Pribadi (*recht person*) kepada Subyek Hukum Penggugat *in casu* selaku Badan Hukum Perseroan Terbatas; -----

33. Sebagaimana diketahui di dalam perkara nomor : 370 / Pdt.G / 1993 / PN.Jkt.Sel yang dalam hal ini selalu dijadikan sandaran/dasar yang melegitimasi kepemilikan Penggugat *in casu* atas Tanah Ex Eigendom Verponding, termasuk dan tidak terbatas untuk melegitimasi kedudukan hukum Penggugat *in casu* dalam perkara *a quo*, juga tidak terdapat satu alat bukti apapun yang terdapat di dalam Fakta Persidangan, yang menerangkan dan/atau membuktikan terdapatnya peralihan hak atas tanah (Hak Garap) Tanah Ex Verponding No.6109 dari Sdr. Askan Soeriadji kepada PT. Djawimex yang sah secara hukum atau bukti telah disertakannya modal (*Inbreng*) dari Sdr. Askan Soeriadji atas Tanah Ex Verponding No.6109 tersebut ke dalam PT. DJAWIMEX melalui Akta Penyertaan Modal, oleh dan karenanya klaim/tuntutan yang diajukan oleh Penggugat *in casu* selaku Badan Hukum PT. Djawimex di dalam perkara 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel adalah sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas, sehingga sangatlah *summir* jikalau Penggugat *in casu* di dalam perkara *a quo* mendalilkan kepemilikan atas tanah Ex - Eigendom Verponding 6109 tersebut; -----

34. Maka dapat disimpulkan dengan tegas, berdasarkan dalil – dalil sebagaimana dijelaskan diatas, bahwa:-----



- Penggugat *in casu* yaitu PT. Djawimex bukanlah merupakan Subyek Hukum Pemilik Hak Garap atas Tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109 seluas kurang lebih 4 Hektar yang lokasinya terletak di RT. 02/RW 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan; -----
- Pemilik Hak Garap atas Tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109 seluas kurang lebih 4 Hektar yang lokasinya terletak di RT. 02/RW 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Oper Garap tertanggal 25 Agustus 1964 adalah Subyek Hukum Sdr. Askan Soeridaji; -----

35. Bahwa sangatlah tidak berdasarkan hukum, jika di dalam perkara *a quo*, Penggugat *in casu* PT. Djawimex mengklaim dirinya sebagai pihak yang terkena dampak atas penerbitan Obyek Sengketa dan selanjutnya mengajukan gugatan *a quo* karena merasa dirugikan akibat penerbitan KTUN tersebut. Padahal jelas pada fakta hukumnya PT. Djawimex / Penggugat *in casu* sama sekali tidak memiliki hubungan hukum terkait dengan Tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109 tersebut; -----

36. Sehingga dengan tidak terdapatnya hubungan hukum antara Penggugat *in casu* dengan alas hak kepemilikan Tanah Ex Eigendom Verponding No. 6109 tersebut, sangatlah tidak sesuai dengan hukum jikalau Penggugat *in casu* masuk ke dalam perkara *a quo* dan mendalilkan sebagai Pemilik yang sah secara hukum atas Tanah Ex Eigendom Verponding No. 6109 yang dalam perkara *a quo* merasa dirugikan akibat diterbitkannya KTUN oleh Tergugat I, oleh dan karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau



menyatakan tidak dapat diterima Gugatan dari Penggugat / *Niet Ontvankelijke Verklaard*; -----

D. EKSEPSI GUGATAN PREMATURE – SENGKETA A QUO MASIH TERGANTUNG PADA PERKARA PERDATA (SENGKETA KEPEMILIKAN) YANG MASIH DIPERIKSA DI PENGADILAN NEGERI

37. Bahwa sebagaimana fakta hukum yang ada, antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah memiliki perkara perdata yang hingga saat ini masih berjalan proses pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor registrasi perkara : 265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL; -----

38. Bahwa di dalam perkara perdata nomor 265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL tersebut, adalah merupakan perkara perdata yang memeriksa upaya hukum perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi terhadap penetapan sita-sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, baik sita jaminan dan sita eksekusi yang dibebankan terhadap hak atas tanah-tanah milik/yang dipegang haknya oleh Tergugat II Intervensi; -----

39. Bahwa dasar hukum kepemilikan dari Tergugat II Intervensi atas tanah-tanah miliknya di dalam perkara perdata tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat, yang mana dalam perkara *a quo* di jadikan Obyek Sengketa. Namun di dalam perkara perlawanan tersebut, tanah-tanah milik dari Tergugat II Intervensi *in casu* turut diklaim sebagai milik dari Penggugat *in casu* atas kepemilikannya terhadap Tanah Ex Eigendom Verponding No.6109; -----



40. Bahwasanya telah diketahui di dalam perkara perdata tersebut, Tergugat II Intervensi *in casu* (Tergugat II Intervensi), yang di dalam perkara perdata tersebut harus membuktikan dirinya sebagai Tergugat II Intervensi yang baik dan benar termasuk membuktikan bahwa Tanah termaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 761 & No. 762 Pejaten Barat tanggal 2 Oktober 2013 yang telah dibebani penetapan sita-sita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut adalah benar sah secara hukum merupakan milik dari Tergugat II Intervensi *in casu* (Tergugat II Intervensi);-----
41. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara perdata yaitu Perlawanan (*Derden Verzet*) yang saat ini sedang diperiksa dan disengketakan oleh dan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi *in casu* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah merupakan Perkara Perdata terkait Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah termasuk dan tidak terbatas pada tanah-tanah milik dari Tergugat II Intervensi yang dimilikinya dengan berdasarkan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat yang dijadikan Obyek Sengketa TUN dalam perkara *a quo*, yang mana hingga saat ini pada faktanya Sengketa Hak Kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi masih berjalan proses pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; -----
42. Bahwa dengan masih berjalannya pemeriksaan atas perkara perdata Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah yang melekat pada Obyek Sengketa TUN *a quo* antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL, sangatlah patut secara hukum, jika pemeriksaan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima / Niet



Ontvankelijke Verklaard, guna menghindari kemungkinan tumpang tindihnya putusan pengadilan yang berbeda yurisdiksi dan berbeda kompetensi absolut, -----

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :-----

➤ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam Perkara Nomor : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994 ;--

“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah karenanya merupakan Sengketa Perdata, sehingga gugatan ini harus diajukan lebih dulu ke Pengadilan Negeri, untuk ditentukan lebih dulu siapa yang menjadi pemilik tanah tersebut”; -----

➤ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam Perkara Nomor : 16 PK/TUN/1998 Tanggal 18 Agustus 1999 ;--

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat Asal Termohon Peninjauan Kembali merasa sebagai Pemilik Tanah, maka seharusnya ia mengajukan Gugatan tentang Kepemilikan Tanah Sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang, karena merupakan Sengketa Perdata.” -----

E. GUGATAN OBSCUUR LIBEL ATAU GUGATAN TIDAK JELAS DAN ABSURD

43. Bahwa judul atau Perihal Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *in casu*, adalah mengenai *Gugatan Peralihan Hak Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 761 dan 762/Pejaten*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat tanggal 2 Oktober 2013, atas nama Pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama, terhadap Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan; -----

44. Terlihat jelas dalam judul gugatan/perihal gugatan, bahwa gugatan *a quo* adalah terkait dengan proses peralihan Hak atas Sertifikat HGB No. 761 dan 762 atas nama PT. Graha Jasa Ekatama yang mana proses tersebut timbul dari proses Perikatan Jual Beli yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 260/2013 dan 261/2013 (Bukti T.II – 6 dan T.II-7) yang dibuat dihadapan PPAT di Jakarta Selatan oleh Rosida Radjagukguk Siregar untuk memenuhi prinsip/asas terang, langsung dan tunai sebagaimana diamanatkan dalam UU Pokok Agraria ; -----

45. Lebih lanjut, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa terdapat ketidak jelasan dari judul atau perihal gugatan yang memperlmasalahkan peralihan hak atas SHGB Nomor: 761 dan 762/Pejaten Barat tanggal 2 Oktober 2013, atas nama Pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama dari Sri Redjeki Tjokroatmojo (sebagaimana juga dijelaskan secara khusus pada butir 16 dan 21 Gugatan Penggugat pada perkara *in casu*) namun disaat yang bersamaan, dalam Petitumnya, Penggugat *in casu* berkeberatan dan meminta agar Pengadilan agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 761 & No. 762 Pejaten Barat tanggal 2 Oktober 2013 dengan Pemegang Hak PT. Graha Jasa Ekatama atau menyatakan Objek Sengketa Batal Demi Hukum; -----

Halaman 55 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



46. Bahwa perlu dijelaskan secara khusus, *Gugatan Penggugat untuk membatalkan atau berkeberatan atas Peralihan Hak* atas Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Penggugat meminta pembatalan proses peralihan Hak atas Sertifikat Tanah yang mana hal tersebut menjadi kewenangan dari Peradilan Umum (Pengadilan Negeri); -----

Lebih lanjut, Penggugat hanyalah dapat mengajukan gugatan, terkait hanya pada suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individu, konkret dan final (Pasal 1 angka 3 UU Peradilan Tata Usaha Negara). Tergugat II Intervensi dengan ini mengakui bahwa Sertifikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh pihak Tergugat I adalah sebagai produk KTUN yang pembatalannya dapat diajukan dan dilakukan dibawah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Namun, melihat dalam perkara *a quo* Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Ditandai Dengan Sertipikat Yang Menjadi Obyek Sengketa dan bukan terhadap Penertiban Sertipikat Itu Sendiri, maka Tergugat II Intervensi dengan ini menganggap Gugatan Penggugat Absurd dan tidak jelas; -----

47. Bahwa dengan terdapatnya ketidakjelasan terhadap Gugatan Penggugat di dalam perkara *a quo*, maka sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau menyatakan tidak dapat diterimanya Gugatan Penggugat. II. DALAM POKOK PERKARA; -----



48. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat II Intervensi pada bagian Dalam Eksepsi di atas, mohon untuk dijadikan satu bagian dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini; -----
49. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam perkara *a quo*; -----
50. Bahwa Tanah yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tercantum di Obyek Sengketa, yang mana bukti hak kepemilikannya dipegang oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan KTUN yang menjadi Obyek Sengketa, pada faktanya telah diterbitkan Sertipikat oleh pihak Tergugat I sejak Tahun 1973; -----
51. Bahwa dasar hukum perolehan kepemilikan hak atas tanah Tergugat II Intervensi, yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tercantum di Obyek Sengketa, bersumber dari transaksi jual – beli tanah yang dilakukan antara Tergugat II Intervensi selaku Pembeli dengan Ny. Sri Rezeki Suryo Sulisto (dalam sertipikat tertulis Ny Sri Redjeki Tjokroatmodjo) selaku Penjual; -----
52. Bahwa proses dasar perolehan kepemilikan hak atas tanah Tergugat II Intervensi, yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tercantum di Obyek Sengketa, sebagaimana dijelaskan diatas, dilaksanakan dan dicatatkan didalam Akta Jual Beli Nomor 260/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 (Bukti T.II-7) dan Akta Jual Beli Nomor 261/2013, tertanggal 3 Oktober 2013 (Bukti T.II-8) yang semuanya dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat



Akta Tanah (PPAT) Rosida Rajagukguk-Siregar, SH.,M.Kn, di Kotamadya Jakarta Selatan, yang mana peralihan hak atas tersebut telah turut serta didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 7 Oktober 2013; -----

53. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli atas tanah Tergugat II Intervensi, yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Tergugat II Intervensi telah melakukan pengecekan atas Data Fisik dan Data Yuridis terkait dengan sertipikat-sertipikat tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dan Kelurahan Pejaten Barat tempat dimana tanah yang berlokasi di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tercantum di Obyek KTUN Sengketa berada, melalui Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rosida Rajagukguk-Siregar, SH.,M.Kn, dimana diperoleh informasi bahwa atas sebagian tanah yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan tidak terdapat suatu catatan apapun di dalam Buku/Daftar Tanah, terkait perihal adanya sengketa hukum dengan pihak lain ataupun terdapatnya sita jaminan/eksekusi dari Institusi Pengadilan manapun; -----

54. Bahwa setelah dilakukannya pengecekan sertipikat sebagaimana termaksud pada butir 53 di atas, Tergugat II Intervensi, pada tanggal 3 Oktober 2013, kemudian barulah menindaklanjuti hal tersebut dengan melaksanakan transaksi pembelian sebagian tanah Tergugat II Intervensi, yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta



Selatan tersebut dari Ny. Sri Rezeki Suryo Sulisto selaku Penjual, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rosida Rajaguguk-Siregar, SH.,M.Kn, sesuai dengan ketentuan hukum Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (*selanjutnya disebut "PP No 24 Tahun 1997"*); -----

55. Bahwa di dalam memperoleh hak atas tanah tersebut, Tergugat II Intervensi juga telah melakukan kewajibannya sebagai warga Negara yang taat di dalam membayarkan Pajak Pembelian dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke dalam Kas Negara (Bukti T.II-9 dan T.II-10), sebagaimana ditentukan di dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
56. Dengan demikian dapat dinyatakan secara tegas bahwa prosedur pendaftaran dan peralihan hak atas sebagian tanah Tergugat II Intervensi, yang terletak di RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tercantum di Obyek KTUN Sengketa, yang dalam hal ini diperoleh dan/atau dimiliki oleh Tergugat Intervensi II tersebut sebagaimana telah diuraikan pada butir 49 s/d 55 di atas adalah sah secara hukum dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

F. TANAH LOKASI YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT BERDASARKAN EIGENDOM VERPONDING PADA FAKTANYA MERUPAKAN TANAH HAK MILIK ADAT DAN TELAH BERSERTIFIKAT SERTA DIMILIKI OLEH TERGUGAT II INTERVENSI & PIHAK LAIN

57. Bahwa Tergugat II Intervensi *in casu* menolak dan membantah secara tegas atas dalil dari Penggugat terkait dengan status dan



letak tanah eigendom verponding No. 6109 seluas +/- 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan dengan batas – batas sebagaimana diterangkan dalam Posita Gugatan Butir 1 Hal. 2; -----

58. Tergugat II Intervensi dengan ini mendalilkan bahwa lokasi tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya, termasuk namun tidak terbatas pada Tanah milik Tergugat II Intervensi, adalah bersumber dan berasal dari Tanah Milik Adat atau sudah Bersertifikat atas nama Tergugat II Intervensi atau Pihak lain dan bukan berasal dari Tanah Ex Eigendom Verponding No 6109, sesuai dengan bukti – bukti tersebut dibawah ini:-----

No	Dokumen Pembuktian	Keterangan	No Bukti
1	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Guna Bangunan No. 761 & No. 762/Pejaten Barat No: 349/7-31.74-300/11/2014 tertanggal 26 Februari 2014	HGB 761 & 762 awal mulanya berasal dari Konversi Tanah Hak Adat Milik Daftar C No. 433 Seb Blok 21/D/III	T.II – 11
2	Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 581 atas nama Safrullah Hadi Saleh tanggal 30	SHM tersebut diterbitkan sebagai hasil konversi Hak Tanah Adat dengan Asal Persil	T.II – 12



	Januari 1992 seluas 2.800 M2	Girik No. C – 1821 Blok 21/D/III terletak di RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan seluruhnya bersumber dari Hak Milik Adat	
3	Akta Pelepasan Hak No. 83/1.711.1 antara Zayadi dengan PT. Sadean Intramitra terkait Hak Milik Adat Persil 21 Blok D-III Girik No. C.2371 atas nama Zayadi	Girik ini menerangkan Kepemilikan Hak Milik Adat Persil 21 Blok D-III Girik No. C.2371 atas nama Zayadi terletak di RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan	T.II – 13
4	Sample Keterangan Lurah Pejaten Barat tertanggal 7 Januari 2014 yang menerangkan bahwa	Bahwa lokasi – lokasi yang terletak lokasinya dahulu dikenal RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007,	T.II – 14



	tanah – tanah di daerah Pejaten Barat/Ps. Minggu bersumber dari Hak Milik Adat	Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan seluruhnya bersumber dari Hak Milik Adat	
5	Putusan No. 062/Pdt.G/1991/PN.Jak. Sel di PN Jakarta Selatan yang menerangkan dilakukannya Pemeriksaan Lokasi Setempat tertanggal 19 Desember 1991	Pemeriksaan Lokasi setempat sebagaimana diterangkan dalam Putusan No. 062/Pdt.G/1991/PN.Jak. Sel Jis. Putusan No. 99/PDT/1995/PT. DKI dan 2049 K/PDT/1996 menyimpulkan terhadap lokasi RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan seluruhnya bersumber dari Hak Milik Adat dan bukan Eigendom Verponding	T.II – 15
6	Laporan Hasil pertemuan dengan	Pada tanggal 3 April 1990, Lurah setempat	T.II- 16



warga pemilik tanah di RT.002/RW.07 Pejaten Barat dengan agenda upaya penelitian atas status kepemilikan tanah yang berlokasi di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat sesuai Surat Tugas Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/1035/S/89 tertanggal 3 April 1990 dan Daftar Nama – Nama Pemilik Tanah di Jalan Buncit Raya tertanggal 18 Januari 1994	melakukan penelitian atas status tanah yang terletak di RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan. Hasil ini menyatakan seluruh tanah di lokasi tersebut seluruhnya merupakan tanah yang bersumber dari Hak Milik Adat. Penelitian ini diperkuat dengan dokumen tertanggal 8 Januari 1994 dengan subyek penelitian yang ditambahkan namun hasilnya tetap pada kesimpulan yang sama bahwa tanah di daerah tersebut adalah Tanah yang bersumber dari Hak Milik Adat	T.II-17
--	---	---------



59. Bahwa khusus terhadap daftar tabel nomor 6 (Bukti T.II – 16 & Bukti T.II – 17) diatas dengan judul Laporan Hasil pertemuan dengan warga pemilik tanah di RT.002/RW.07 Pejaten Barat dengan agenda upaya penelitian atas status kepemilikan tanah yang berlokasi di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat sesuai Surat Tugas Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/1035/S/89 tertanggal 3 April 1990, terdapat informasi penting yang merupakan fakta hukum dan harus dipertimbangkan Majelis Pemeriksa Perkara *a quo*, karena Laporan tersebut dibuat berdasarkan permohonan Pihak PT. Djawimex untuk mengetahui status tanah yang berada di lokasi tanah di RT.002/RW.07 Pejaten Barat berdasarkan Surat No. 10243/Pres/D.M1XV/89 tertanggal 31 Oktober 1989 dan ditanda-tangani oleh Sdr. Askan Soeridjji selaku Direktur PT. Djawimex (Bukti T.II – 18); -----
60. Bahwa dengan terungkapnya fakta bahwa ternyata Penggugat *in casu* / PT.Djawimex pernah memohonkan permohonan untuk melakukan penelitian atas status kepemilikan tanah yang berlokasi di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat, termasuk dan tidak terbatas untuk melakukan upaya pembebasan, pembelian dan/atau pembayaran ganti rugi atas tanah-tanah tersebut (Bukti T.II-18), maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat *in casu* telah mengetahui bahwa alas hak Tanah yang berada di lokasi RT.002/07, Kel. Pejaten Barat tersebut adalah bukan berasal dari Tanah Eigendom Verponding No.6109, sehingga sangatlah tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada jika di dalam perkara *a quo* Penggugat *in casu* tetap mendalilkan bahwa tanah milik dari Tergugat II Intervensi adalah berasal dan merupakan



Tanah Milik Penggugat *in casu* yang merupakan Tanah Ex Eigendom Verponding No.6109; -----

G. PENGGUGAT IN CASU MEMILIKI ITIKAD TIDAK BAIK DENGAN MENGABURKAN FAKTA TENTANG STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI RT.002/RW.07 PEJATEN BARAT, PASAR MINGGU, JAKARTA SELATAN DIMANA TANAH TERSEBUT SEBAGIAN DIMILIKI OLEH TERGUGAT II INTERVENSI DAN PIHAK LAIN

61. Bahwa terdapat itikad tidak baik dari Penggugat *in casu* dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa Tanah Eigendom Verponding No. 6109 seluas +/- 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat, padahal Penggugat *in casu* telah mengetahui bahwa status tanah tersebut adalah Tanah Hak Milik Adat yang telah dikuasai dan telah dimiliki oleh warga setempat (*dan sekarang pada faktanya sebagian tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat II Intervensi*), sebagaimana dituangkan dalam Laporan Hasil pertemuan dengan warga pemilik tanah di RT.002/RW.07 Pejaten Barat dengan agenda upaya penelitian atas status kepemilikan tanah yang berlokasi di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat sesuai Surat Tugas Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. 1.711.2/1035/S/89 tertanggal 3 April 1990 yang mana hasil Laporan tersebut dibuat atas permohonan Penggugat dan hasilnya pun turut ditembuskan dan ditujukan ke Penggugat *in casu* didalam perkara *a quo*; -----
62. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah secara tegas atas dalil dari Penggugat terkait dengan alas hak kepemilikan



Penggugat atas Tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109 seluas kurang lebih 4 Hektar yang lokasinya terletak di RT. 02/RW 07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Oper Garap tertanggal 25 Agustus 1964 tersebut, dengan mengacu pada argumentasi hukum yang sebelumnya telah diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi-Huruf C-butir 26 s/d 36 di atas; -----

63. Bahwa, Penggugat *in casu* mencoba mengaburkan fakta – fakta terkait asal – usul hak kepemilikan atas tanah dengan mencoba menarik fakta – fakta berdasarkan persidangan yang dilakukan oleh Pihak Ketiga seperti yang didalilkan pada Posita Gugatan butir 5 Hal. 3 (*Perkara Perlawanan No. 557/Pdt.G/2012/PN. Jak.Sel*) guna meyakinkan Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* atas validitas kepemilikan Penggugat *in casu* atas Tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109; -----

64. Penggugat tidak pernah menerangkan fakta –fakta yang lebih jelas dan lebih gamblang mengenai asal – usul hak Tanah yang terletak di RT 009/RW 07 sekarang menjadi RT 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, dimana Penggugat *in casu* pernah mengajukan Perlawanan didalam perkara No. 061/Pdt.G/2004/PN.Jak-Sel (Bukti T.II – 19) terhadap sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 28 Mei 2002 (Penetapan Eksekusi). Namun Majelis Hakim yang memeriksa Perkara tersebut diatas telah mempertimbangkan dan memutuskan, bahwa Penggugat *in casu* (pada saat itu sebagai Tergugat II Intervensi/Pembantah) adalah sebagai: Pembantah Yang Tidak Benar & Menolak Seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantahan Yang Diajukan Oleh Penggugat *In Casu* (Pembantah Dalam Perkara Tersebut) dengan alasan – alasan:-----

a) Obyek tanah yang dijadikan referensi oleh Penggugat *in casu* terkait Tanah Eigendom Verponding No. 6109 dan dikuatkan dalam Putusan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel tidaklah sama dengan obyek tanah lokasi yang terletak di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dalam perkara No. 061/Pdt.G/2004/PN.Jak-Sel (Bukti T.II – 19); -----

b) Lokasi tanah yang terletak di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan seluruhnya bersumber dari Hak Milik Adat (seperti: Girik C No. 6117 dan 6118) dan sudah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 834 atas nama Elly Sutanto dan Sertifikat Hak Milik No. 828 atas nama Andry Sutanto; -----

Perlu diketahui, Perlawanan Penggugat *in casu*, didalam perkara No. 061/Pdt.G/2004/PN.Jak-Sel TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP dengan putusan akhir mengalahkan Penggugat *in casu*; -----

65. Bahwa dengan demikian, berdasarkan penjelasan – penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan; **(a)** Penggugat *in casu* dalam perkara *a quo* telah memberikan dalil yang tidak benar dengan menyatakan obyek tanah lokasi yang terletak di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan berstatus/berasal dari Tanah Ex Eigendom Verponding No 6109 dan **(b)** Penggugat *in casu* mengetahui bahwa obyek tanah lokasi yang terletak di RT.002/07, Kel. Pejaten Barat, Kec. Pasar Minggu

Halaman 67 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Jakarta Selatan adalah tanah yang bersumber dari Hak Milik Adat dan dikuasai serta dimiliki oleh orang lain dan bukan Penggugat *in casu*; -----

66. Bahwa dengan ditolaknyanya upaya hukum perlawanan yang pernah diajukan oleh Penggugat *in casu* pada pihak lain yang telah memiliki hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak atas Tanah yang juga dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Tergugat I, maka dapat dijadikan petunjuk dan bukti bahwa dalil Penggugat sebagai Pemilik atas Tanah Ex Eigendom Verponding 6109 tersebut ternyata tidak dapat membantah dan meruntuhkan kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak-pihak lain termasuk dan tidak terbatas terhadap Tanah-tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, yang mana telah, sejak Tahun 1973, diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah-nya oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan; -----

H. **KTUN YANG MENJADI OBYEK SENGKETA TIDAK MENIMBULKAN KERUGIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT IN CASU**

67. Bahwa Pasal 53 ayat 1 UU Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu KTUN dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar KTUN yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*". Penjelasan dari Pasal tersebut lebih lanjut menggaris bawahi bahwa*selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum KTUN*



yang dikeluarkan dan kerenanya yang bersangkutan merasa dirugikan, dibolehkan menggugat KTUN....”-----.

68. Dapat dirumuskan dari Pasal 53 ayat 1 tersebut diatas berikut penjelasannya, bahwa Badan Hukum yang dapat mengajukan gugatan PTUN adalah Badan Hukum yang;-----

Kepentingannya terkena dampak dari diterbitkannya KTUN.

1) Terdapatnya Kerugian akibat KTUN tersebut; -----

Batu Uji dari syarat diajukannya suatu gugatan TUN adalah merasa dirugikan, dimana dalam perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan kerugian yang dialami Penggugat akibat dari penerbitan Obyek Sengketa adalah sebagai berikut:-----

a. Posita Gugatan Butir 9 Hal. 4:

“Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 761/Pejaten Barat dan No. 762/Pejaten Barat berada di atas bidang tanah Eigendom Verponding No. 6109 seluas +/- 4 Ha maka kepentingan Penggugat sangat dirugikan oleh karenanya Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Mei 1994 yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dapat dilaksanakan”; ---

b. Posita Gugatan Butir 21 Hal. 6:

“Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat HGB No.761/Pejaten Barat Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan



Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.231, tertanggal 26 Desember 1973; dan Sertipikat HGB No.762/Pejaten Barat dari Sri Rejeki Tjokroatmodjo kepada PT. Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten, RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berasal dari Sertipikat Hak; sangatlah merugikan Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan/melaksanakan Eksekusi”; -----

69. Bahwa dikaitkan dengan dalil Penggugat tersebut di atas, Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* menjadi absurd dan tidak jelas karena ; KTUN yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat atas nama PT.Graha Jasa Ekatama/Tergugat II Intervensi Tidak Ada Kaitannya Sama Sekali Dengan Tidak Dapat Dieksekusinya
PENETAPAN EKSEKUSI PENGOSONGAN KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 370/PDT.G/PN.JKT.SEL TANGGAL 16 MEI 1994; -----

70. Bahwasanya Pelaksanaan Penetapan Eksekusi bersumber pada ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, dimana pelaksanaan dan proses eksekusinya sendiri bersumber pada kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dimana lokasi obyek eksekusi itu terletak/berada. Alasan – alasan dapat atau tidaknya dilakukannya proses Eksekusi terhadap Benda Tidak Bergerak (Tanah) berdasarkan pada kaedah - kaedah hukum sebagai berikut:-----



- Barang yang disita benar – benar milik pihak Tersita (dalam hal ini adalah Pihak yang dikalahkan dalam Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel antara Penggugat *in casu* dengan pihak Muhammad Yunus) – Pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau Pasal 208 dan Pasal 209 RBG. Padahal faktanya, benda tetap yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel bukanlah milik PT. Djawimex ataupun milik Pihak Muhammad Yunus, tetapi milik pihak – pihak ketiga yang dalam hal ini termasuk Pihak Tergugat II Intervensi; -----
- Putusan telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap – dalam Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel antara Penggugat *in casu* dengan pihak Muhammad Yunus, diketahui bahwa Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap; -----
- Pihak yang Kalah (Tergugat) Tidak mau mentaati dan memenuhi Putusan secara Sukarela; -----
- Adanya Surat Penetapan Perintah Eksekusi dan hanya dapat dijalankan setelah dilampui tenggat waktu peringatan Lebih lanjut, pelaksanaan Eksekusi berada dibawah kewenangan mutlak dari Ketua Pengadilan Negeri dimana Perkara tersebut diperiksa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR. Selain itu, tidak terdapat suatu peraturan perundangan, norma hukum, peraturan tertulis, atau dasar hukum apapun yang menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat atas Hak Kepemilikan Tanah dapat mencegah, menunda maupun membatalkan



pelaksanaan Eksekusi yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri setempat; -----

Jadi, dengan atau tidak adanya penerbitan KTUN yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*, Penggugat *in casu*, bisa saja melaksanakan Eksekusi apabila Penggugat *in casu* bisa membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah yang dimohonkan eksekusinya tersebut;-----

71. Bahwa Penggugat keliru dalam menerapkan dasar hukum dan tata cara pelaksanaan Eksekusi karena menganggap tertundanya atau tidak dapat dilaksanakannya Eksekusi atas Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 8 Januari 1994 *juncto* Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 16 Mei 1994 diakibatkan oleh terbitnya KTUN yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara *a quo*; -----
Padahal, tertundanya atau tidak dapat dilaksanakannya Eksekusi atas Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 8 Januari 1994 *juncto* (2) Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 16 Mei 1994 adalah karena terdapatnya Perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi *in casu* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor perkara : 265 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL, bukan karena diterbitkannya KTUN yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*; -----



72. Bahwa Tergugat II Intervensi juga membantah secara tegas dalil gugatan Penggugat pada butir 8 dan 10 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan ;-----

“Bahwa Tergugat II Intervensi in casu di dalam perkara nomor: 265/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL mendalilkan tanah-tanah milik dari Tergugat II Intervensi tersebut berada di atas bidang tanah Eigendom Verponding No.6109 seluas ± 4 Ha.”

73. Bahwa dalil dari Penggugat tersebut sangatlah menyesatkan dan merupakan bentuk penafsiran yang salah atas upaya hukum perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi *in casu* di dalam perkara perlawanan tersebut, karena di dalam perkara perlawanan tersebut, Tergugat II Intervensi *in casu* tidak pernah menitikberatkan upaya perlawanan tersebut pada keberadaan dari Tanah Eigendom Verponding No.6109, melainkan pada eksistensi adanya suatu bentuk Penetapan Sita Jaminan dan Sita Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam perkara No. 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel, yang membebani tanah-tanah milik Tergugat II Intervensi *in casu*, karena pada saat Perlawanan tersebut diajukan, Tergugat II Intervensi sudah merupakan pihak yang sah secara hukum sebagai pihak Pemilik / Pemegang Hak atas Sertipikat Hak atas Tanah yang dijadikan Obyek Sengketa di dalam perkara *a quo*; ---

I. ALAS HAK PENGGUGAT IN CASU CACAT HUKUM (MATERIIL DAN FORMIL)

74. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan ini menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa alas hak



kepemilikan Penggugat adalah surat oper garap tanggal 25 Agustus dari para ahli waris Sanglir bin Biling selaku pemilik asli;--

75. Selain dikarenakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terkat dengan kepemilikan hak atas Tanah Ex Eigendom Verponding No.6109 sebagaimana Tergugat II Intervensi uraikan pada Bagian Eksepsi Huruf C Butir 30 s/d 35 di atas, *Quad Non*, apabila memang Penggugat *in casu* mengklaim sebagai penggarap yang sah dari tanah Ex-Eigendom Verponding No. 6109, namun, kekuatan atau alas hak Penggugat *in casu* atas Tanah Ex Verponding No. 6109 yang bersumber dari surat oper garap tertanggal 25 Agustus 1964 Jo. Putusan Pengadilan No. 370/Pdt.G/1993.PN.JKT.SEL mengandung cacat materiil dan formil karena alasan – alasan berikut di bawah ini:-----

- Bahwa dari segi materiil, surat oper garapan tersebut hanyalah merupakan bentuk perjanjian untuk melepaskan hak garap atas Tanah Ex Verponding No.6109 tersebut dari Madji selaku kuasa ahli waris Sanglir Biling kepada Sdr. Askan Soerjadi, sehingga secara hukum Ahli Waris Sanglir Billing dan Sdr. Askan Soerjadi tidak dapat dinyatakan sebagai Pemegang Hak Eigendom Verponding atas Tanah Ex Verponding No.6109, tetapi hanyalah dapat dinyatakan sebatas sebagai Pihak Penggarap Tanah yang mana Penggarap Tanah, apabila ingin memiliki Tanah tersebut secara yuridis formil harus mendaftarkan Tanah yang digarapnya ke Kantor Agraria setempat. Dimana hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Penggugat *in casu*; -----



- Surat Oper Garap tertanggal 26 Agustus 1964 (Bukti T.II-6) antara Sdr. Madji selaku Kuasa Ahli Waris Sanglir Bin Biling dengan Sdr. Askan Soeridji selaku pribadi yang diterangkan sebagai Pemilik Asal atas Tanah Ex Verponding No. 6109, hanyalah dibuat dengan akta dibawah tangan dan tidak pernah dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagaimana termaksud pada ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya; ----
- Sesuai dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Putusan MARI No. 480 K/Sip/1973 tanggal 02-07-1974 yang menyatakan bahwa: "Pengoperan hak atas tanah menurut pasal 26 U.U.P.A. jo. P.P. No. 10/1961 harus dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan tidak dapat dilaksanakan secara dibawah tangan...." penjelasan dari kaidah hukum diatas ialah, pengoperan hak atas tanah seperti yang dilakukan oleh Penggugat *in casu* harus tetap dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, namun pada faktanya, Penggugat *in casu* malah melakukannya secara dibawah tangan; -----
- Bahwa di dalam persidangan Perkara Nomor ; 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel tersebut (Bukti T.II-20), Penggugat *in casu* tidak dapat menunjukan asli dokumen bukti Surat Oper Garap tertanggal 26 Agustus 1964 tersebut di muka persidangan, namun hanya menunjukan bukti berupa "foto copy" tanpa asli dokumen; -----



- Adapun salah satu dokumen atau bukti pendukung lain yang digunakan oleh Penggugat *in casu* dalam Perkara 370/Pdt.G/1993.PN.JKT.SEL untuk menerangkan status kepemilikan Tanah Ex Eigendom Verponding No. 6109 yaitu Surat Keterangan oleh Lurah Pejaten No. 1294//U/1983, tanggal 15 Juni 1983, yang dikeluarkan oleh Lurah Pejaten, padahal lurah tidak memiliki kewenangan untuk mengeluarkan surat keterangan tentang status kepemilikan atas tanah yang berasal dari hak barat (eigendom) yang telah kembali kepada negara (*vide* Putusan MARI 98K/TUN/1998, tanggal 8 Februari 2000); -----

J. LETAK BATAS TANAH EX EIGENDOM VERPONDING NO.6109 YANG DIKLAIM MILIK PENGGUGAT ADALAH SANGAT RANCU DAN TIDAK JELAS.

76. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dalil Penggugat yang menyatakan Letak dan Batas-Batas Tanah yang terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat tidak jelas dan penerbitannya tidak sesuai dengan ditentukan oleh Pasal 16 PP 24/1997; -----

77. Bahwa dalil tersebut diajukan dengan sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dan fakta sebenarnya, dimana telah jelas diketahui Letak dan Batas-Batas tanah milik Tergugat II Intervensi terdapat dengan terang dan jelas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat dan dibuktikan melalui Surat Ukur No. 386/2001/1973 yang kemudian diperbaharui



menjadi Surat Ukur No. 00095/2012 (Bukti T.II-21) & Surat Ukur No. 887/2002/1973 yang kemudian diperbaharui menjadi Surat Ukur No. 00102/2012 (Bukti T.II-22); -----

78. Bahwa justru Tanah Ex Eigendom Verponding No. 6109 yang didalilkan oleh Penggugat lah yang letak dan ukurannya sangat tidak jelas dan berubah-ubah; -----

79. Bahwa berdasarkan Surat Oper Garapan tertanggal 26 Agustus 1964, diterangkan batas-batas Tanah Ex Verponding Nomor 6109 tersebut adalah sebagai berikut ;-----

- Sebelah Utara : Komeng/Saidi Billing/Sarim Billing/Desa Kalibata.
- Sebelah Selatan: Djami/Djuman.
- Sebelah Bara: Saatun/Blok Pulo Ketjapi/Saidi Sarem.
- Sebelah Timur: Sawah/Mandor Miien/batas kali irigasi ketjil.

Selanjutnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 9 Juli 1994, diterangkan batas-batas Tanah Ex Verponding Nomor 6109 tersebut adalah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Selatan : Pemukiman Penduduk.
- Sebelah Barat : Jalan Raya Condet Pejaten
- Sebelah Timur : Kali Kecil.

Dan berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta Nomor : W10-U3/4190/Hk.043.01.XII.2013 Tanggal 27 Desember 2013 (Bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II-23) diterangkan batas-batas Tanah Ex Verponding Nomor 6109 tersebut adalah sebagai berikut ;-----

- Sebelah Utara : Jalan Setapak / Perumahan Penduduk.
- Sebelah Selatan :. Condet Pejaten / Jl.Komplek BAPPENAS.
- Sebelah Barat :SD.02 Petang / Jl. Raya Condet Pejaten/
Cocacola
- Sebelah Timur : Kali Kecil.

dan berdasarkan Putusan No. 031/Pdt/G/1993/Pn.Jak.Sel tertanggal 11 Maret 1993 (Bukti T.II-24) yang telah berkekuatan hukum tetap antara Muhammad Yunus melawan M. Ridwan serta dijadikan referensi oleh Muhammad Yunus untuk mendapatkan *legal standing* dalam perkara Nomor: 370/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel Tanggal 9 Juli 1994, dapat dipastikan batas – batas tanah Eigendom Verponding 6109 seluas +/- 4 ha adalah sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara :Perbatasan dengan Jl. Ring Road
Ragunan
- Sebelah Barat :berbatasan dengan jalan
- Sebelah Selatan :berbatasan dengan kali kecil
- Sebelah Timu :berbatasan dengan perkarangan orang

80. Bahwa berdasarkan perubahan-perubahan terhadap penyebutan batas-batas Tanah Ex Verponding Nomor 6109 sebagaimana diuraikan di atas, dapat disimpulkan secara tegas bahwa letak dan/atau batas tanah dari Tanah Ex Verponding No.6109 tersebut adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena tidak terdapatnya suatu

Halaman 78 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Gambar/Surat Ukur Tanah yang akurat dan jelas yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang dalam hal tersebut; -----

Bahkan terdapat indikasi yang sangat kuat, tanah ex-Eigendom Verponding 6109 seluas +/- 4 ha Terletak Di Kelurahan Ragunan Dan Bukan Di Kelurahan Pejaten Barat; -----

81. Bahwa Tergugat II Intervensi sepaham dan sependapat dengan dalil Penggugat yang mengambil Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 18 September 1975 Nomor 459K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan “ *mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila keabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain*”; -----

Namun penerapan dari Yurisprudensi tersebut adalah dengan dibuktikannya Tanah yang termaksud pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat adalah merupakan milik sah dari Penggugat dan merupakan bagian dari Tanah Ex Eigendom Verponding No.6109 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat; -----

82. Bahwa dalam perkara *a quo*, juga tetap harus ditegakan Asas Hukum Peradilan Tata Usaha Negara yaitu “ *Asas Praduga Rechmatig (praesumptio iustae causa)*” yang menyatakan bahwa suatu tindakan / keputusan penguasa / Badan / Pejabat Tata Usaha Negara (dalam hal ini Sertikat Hak yang dipegang oleh Tergugat II Intervensi) *selalu harus dianggap rechmatig / sah secara hukum sampai dengan adanya pembatalannya*” (*vide* pasal 67 ayat (1) UU No 51 tahun 2010 Tentang Peradilan TUN), sehingga Obyek



Sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah secara hukum dipegang hak-nya oleh Tergugat II Intervensi; -----

83. Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan seluruh uraian fakta dan dasar hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat II Intervensi telah memberikan Jawaban dan Eksepsi atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang berkaitan dengan eksistensi prosedur perolehan kepemilikan hak atas tanah yang telah dipegang sah secara hukum oleh Tergugat II Intervensi, yang mana dapat ditarik kesimpulan bahwa Tanah sebagaimana termaksud pada Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* telah diperoleh dan dimiliki oleh Tergugat II Intervensi dengan sah secara hukum sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah sepantasnya demi hukum Hak dan Kepentingan Hukum Tergugat II Intervensi harus dijamin dan dilindungi, oleh dan kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* dapat menerima dan mengabulkan seluruh Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat II Intervensi tersebut; --

III. PETITUM

Maka berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat II Intervensi, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi; ----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu; -----
3. Menyatakan Surat Kuasa Khusus yang digunakan Penggugat di dalam mengajukan Gugatan *a quo* Cacat Formil; -----



4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) di dalam mengajukan Gugatan di dalam perkara aquo; ---
5. Menyatakan Gugatan Penggugat *Premature*; -----
6. Menyatakan Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat atau Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara *aquo*; -----

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 25 Pebruari 2015 dan atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 11 Maret 2015, untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan :-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan pada Persidangan tanggal 25 Pebruari 2015 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan Tergugat II Intervensi menyatakan telah menyampaikan Dupliknya secara lisan pada persidangan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 17, sebagai berikut : ----

1. Bukti P - 1 : Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, tanggal 9 Juli 1994, (fotokopi sesuai salinan resmi);-
2. Bukti P - 2 : Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W10.U3/2273/Hk.02.043.III.2012, tertanggal 27 Maret 2012, perihal Permohonan bantuan penunjukan lokasi/objek eksekusi perkara Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, (fotokopi dari fotokopi);-----
3. Bukti P - 3 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 1052/331.74200/VI/2012, tertanggal 12 Juni 2012, perihal Permohonan bantuan penunjukan lokasi/objek eksekusi perkara Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
4. Bukti P - 4 : Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W10.U3/1338/Hk.02.043.VII.2012, tertanggal 11 Juli 2012, perihal Permohonan bantuan penunjukan lokasi/objek eksekusi perkara Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, (fotokopi dari fotokopi);-----
5. Bukti P – 5 : Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W10.U3/1803/Hk.02.043.XI.2012, tertanggal 17 September 2012, perihal Pemberitahuan Rapat Koordinasi pengukuran atas

Halaman 82 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/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)



objek eksekusi pengosongan perkara Nomor :
370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, (fotokopi dari fotokopi);-

6. Bukti P - 6 : Surat Keterangan Terdaftar Nomor : PEM-
02329/WPJ.04/KP.1003/2013 Tertanggal 23
Agustus 2013 dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama
Jakarta Pasar Minggu,(fotokopi dari fotokopi);-----

7. Bukti P - 7 : Surat Keterangan Nomor : 1851/755.6/13
Tertanggal 12 Juli 2013 dari Lurah Kelurahan
Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota
Administrasi Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai
dengan asli); -----

8. Bukti P - 8 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor :
0856/1.824.1/13, tertanggal 12 Juli 2013 dari Lurah
Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota
Administrasi Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai
dengan asli); -----

9. Bukti P - 9 : Akta Pernyataan Pengukuhan, tanggal 20 Oktober
1993, Nomor : 99 dari Kantor Notaris Drs. E.
Mansoer Wiriadmadja, S.H, Notaris di
Jakarta,(fotokopi sesuai dengan asli); -----

10. Bukti P - 10 : Surat Oper Garapan yang ditandatangani oleh
Sdr. Madji dan Sdr. Askan Soerijadji,(fotokopi sesuai
dengan asli); -----

11. Bukti P - 11 : Surat Kuasa Umum. Tertanggal 1 Mei 1964,(fotokopi
sesuai dengan asli); -----

12. Bukti P-12 : Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta
Selatan Nomor : 557/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel,



tanggal 17 September 2013, (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);-----

13. Bukti P - 13 : Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 370/Pdt.G/1993/PN.Jak.Sel, tanggal 16 Mei 1995, (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);-----

14. Bukti P - 14 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 297/PDT/2014/PT.DKI, tertanggal 21 April 2014, (fotokopi dari fotokopi dilegalisir);-----

15. Bukti P - 15 : Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W10.43/4190/Hk.043.01.XII.2013, tertanggal 27 Desember 2013, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

16. Bukti P- 16 : Relas Panggilan Sidang Nomor : 265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai dengan asli); -----

17. Bukti P – 17 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Djawimex tanggal 02 Oktober 2014 No. 03, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sanggahannya Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat – surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 22, sebagai berikut; -----

1. Bukti T- 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 761/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama (fotokopi sesuai dengan asli);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T - 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama (fotokopi sesuai dengan asli);-----
3. Bukti T - 3 : Gambar Situasi Nomor : 386/2001/1973,Surat Ukur tanggal 22 Mei 2012 No. 00095/2012, (fotokopi dari fotokopi);-----
4. Bukti T - 4 : Gambar Situasi Nomor : 387/2002/1973,Surat Ukur tanggal 22 Mei 2012 No. 00102/2012, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
5. Bukti T - 5 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No. 2329 Blok 21/D/III atas nama Sajuti Buwarso,(fotokopi sesuai dengan asli);-----
6. Bukti T - 6 : Surat Pernyataan Jual Tanah Mutlak tanggal 13 Pebruari 1967, dari Sajuti Buwarso kepada Ibu S. Soenarjo (Soepeni) Tjokroadmodjo, (sesuai dengan asli);-----
7. Bukti T - 7 : Akta Jual Beli tanggal 18 Juli 1973 No. 1326/1973 yang dibuat dihadapan pejabat Drs. K.S. Padmanegara,Izin Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No. SK.59/DDA/1970, beralih dari Sajuti Suwarso kepada Ny. S. Soenarjo, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. Bukti T - 8 : Surat Pengumuman tanggal 13 Oktober 1973 mengenai Girik C No.2329 seb Blok 21/D/III atas nama Soepeni Soenarjo, yang diketahui oleh Lurah Pejaten tanggal 6 Oktober 1973 No. I.40/Peng/73, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 85 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



9. Bukti T - 9 : Surat Keterangan tanggal 16 Oktober 1973 mengenai Girik C No. 2329 seb Blok 21/D/III adalah kepunyaan Sajuti Buwarso, (fotokopi sesuai dengan sesuai dengan asli);-----
10. Bukti T - 10 : Surat Keterangan Tanah Milik Adat tanggal 29 Agustus 1973 No. lpd.5844/6/R/1973, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
11. Bukti T - 11 : Akta Hibah tanggal 13 Agustus 1974 No. 112/6/Pasar Minggu/1974, jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No. Sk.59/DDA/1970, beralih dari Soepeni Soenaryo kepada Nyonya Sri Redjeki Suryo Sulisto, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
12. Bukti T- 12 : Surat Pernyataan tanggal 18 Agustus 1974 atas nama Sri Redjeki Suryo Sulisto, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
13. Bukti T- 13 : Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No. 261/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, SH,M.Kn, beralih dari Sri Redjeki Tjokroatmodjo kepada Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan,(fotokopi sesuai dengan asli);-----
14. Bukti T - 14 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No. 2348 Blok 21/D/III atas nama Sri Redjeki Bin Tjokroadmodjo, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
15. Bukti T - 15 : Surat Pernyataan Jual Tanah Mutlak tanggal 29 Agustus 1966, dari Fachrurozi Bin Haji Leman



kepada Sri Redjeki Bin Tjokroatmodjo, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

16.Bukti T- 16 : Akta Jual Beli tanggal 18 Juli 1973 No. 1328/1973 yang dibuat dihadapan pejabat Drs. K.S. Padmanegara, Izin Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 21 Oktober 1970 No. Sk.59/DDA/1970, beralih dari Fachrurozi Bin Hadji Leman kepada Sri Redjeki Bin Tjokroatmodjo, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

17.Bukti T - 17 : Surat Ketetapan /Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Leman Bin H. Umar, tanggal 4 Oktober 1973 No. 477/C/1973, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

18.Bukti T- 18 : Surat Kuasa tanggal 6 Oktober 1973 atas nama Ahli Waris dari H. Leman Bin H. Umar, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

19. Bukti T-19: Surat Pengumuman tanggal 6 Oktober 1973 mengenai Girik C. No. 433 seb Blok 21/D/III atas nama Sri Redjeki Tjokroadmodjo, yang diketahui oleh Lurah Pejaten tanggal 6 Oktober 1973 No. I/37/Peng/73, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

20.Bukti T - 20 : Surat Keterangan tanggal 16 Oktober 1973 mengenai Girik C No. 433 seb Blok 21/D/III adalah kepunyaan Haji Leman Bin Haji Umar, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

21.Bukti T - 21 : Surat Keterangan Tanah Milik Adat tanggal 29 Agustus 1973 No. Ipd.5847/6/R/1973, (fotokopi sesuai dengan asli);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22.Bukti T- 22 :Akta Jual Beli tanggal 3 Oktober 2013 No. 260/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Rosida Rajagukguk Siregar, S.H.,M.Kn beralih dari Sri Redjeki Tjokroatmodjo kepada Perseroan Terbatas PT. Graha Jasa Ekatama, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sanggahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat – surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda T II Int – 1 sampai dengan TII Int – 27 sebagai berikut; -----

1. Bukti TII Int-1: Relas Panggilan Sidang Nomor : 265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Juni 2014 dari PN Jaksel, (fotokopi dari fotokopi);-----
- 2 Bukti TII Int-2: Surat Kuasa SAAC & Partners Nomor: 075/SAAC & P/VI/2014, tanggal 1 Juli 2014, (fotokopi dari fotokopi);-----
- 3.Bukti TII Int-3 : Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Perkara Perdata Nomor : 265/PN Jakarta Selatan 8 Mei 2014, (fotokopi dari fotokopi);-----
- 4.Bukti TII Int-4 : Relas Panggilan Sidang Nomor : 265/Pdt/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 2 September 2014, (fotokopi dari fotokopi);-----
5. Bukti T II Int-5: Surat dari Kementerian Hukum dan HAM tanggal 23 Oktober 2014 Tentang Permohonan Informasi Data Perseroan PT. Djawimex, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 88 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



6. Bukti T II Int- 6: Surat Oper Garap dari Lurah Desa Pedjaten tanggal 26 Agustus 1964, (fotokopi dari fotokopi);-
7. Bukti T II Int- 7: Akta Jual Beli Nomor : 260/2013 tanggal 3 Oktober 2013 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rosida Rajaguguk – Siregar, S.H.,M.Kn, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
8. Bukti T II Int-8: Akta Jual Beli Nomor : 261/2013 tanggal 3 Oktober 2013 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rosida Rajaguguk – Siregar, S.H.,M.Kn, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
9. Bukti T II Int- 9: Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor : 113599 tanggal 3 Oktober 2013, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
10. Bukti T II Int-10: Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor : 113600 tanggal 3 Oktober 2013, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
11. Bukti T II Int-11: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKKPT) Nomor : 349/7-31.74-300/11/2014 Hak Guna Bangunan No. 761 dan No. 762/ Pejaten Barat tanggal 26 Pebruari 2014, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
12. Bukti T II Int- 12: Sertipikat Hak Milik Nomor : 581/ Pejaten Barat atas nama Hendra Anwar, (fotokopi dari fotokopi);-
13. Bukti T II Int-13 : Akta Pelepasan Hak Nomor : 83/1.711.1 tanggal 9 Agustus 1996 antara Zayadi dengan PT. Sadean Intramitra Corporation, (fotokopi dari fotokopi);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T II Int- 14: Surat Keterangan Lurah Nomor : 17./1.711.1 tanggal 7 Januari 2014, (fotokopi dari fotokopi);--
15. Bukti T II Int- 15: Putusan Nomor : 062/G/1991/PN.Jkt.Sel, tanggal 31 Maret 1992, (fotokopi dari fotokopi);-----
16. Bukti T II Int- 16: Surat dari Lurah Pejaten Barat Nomor : 85/1.7112 tanggal 3 April 1990 tentang Laporan hasil pertemuan Warga Pemilik Tanah Rt. 002/07 Pejaten Barat, (fotokopi dari fotokopi); -----
17. Bukti T II Int- 17: Daftar nama – nama pemilik tanah di Jalan Buncit Raya Rt. 002/ Rw. 07 Kelurahan Pejaten Barat, (fotokopi dari fotokopi);-----
18. Bukti T III Int-18: Surat Tugas / Permohonan Inventarisasi / Pengosongan Tanah PT. Djawimex kepada Lurah Pejaten Barat Nomor 10243/Pres/D.M/XI/89 tanggal 31 Oktober 1989, (fotokopi dari fotokopi);--
19. Bukti T II Int-19 : Putusan Nomor : 61/Pdt.G/2004/PN.Jak-Sel tanggal 21 Oktober 2004, (fotokopi dari fotokopi);-----
20. Bukti T II Int-20: Putusan Nomor : 370/Pdt/G/1993/PN.Jak-Sel, (fotokopi dari fotokopi);-----
21. Bukti T II Int-21: Surat Ukur Nomor :00095/2012-SHGB Nomor : 761/Pejaten Barat, (fotokopi sesuai dengan asli); --
22. Bukti T III Int-22: Surat Ukur Nomor :00102/2012-SHGB Nomor : 762/Pejaten Barat, (fotokopi sesuai dengan asli); -
23. Bukti T II Int-23 : Surat (Permohonan Bantuan Penunjukan Lokasi / Objek Eksekusi) Nomor : W10.U3/4190/Hk.043.01.XII.2013 tanggal 27 Desember 2013, (fotokopi dari fotokopi); -----

Halaman 90 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/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

24. Bukti TII Int-24: Putusan Nomor : 031/Pdt/G/1993/PN.Jak.Sel, (PN Jakarta Selatan), (fotokopi dari fotokopi);-----

25. Bukti TII Int-25: Setipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 761/Pejaten Barat tertanggal 2 Oktober 2013 tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

26. Bukti TII Int - 26: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat tertanggal 2 Oktober 2013 tercatat atas nama PT. Graha Jasa Ekatama, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

27. Bukti T II Int-27: Surat Keterangan Lurah Pejaten Barat tanggal 12 Februari 2015, (fotokopi sesuai dengan asli); -----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun telah diberi kesempatan secara patut;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 22 April 2015 sedangkan Tergugat tidak menyerahkan kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak yang berperkara tidak mengajukan apa – apa lagi dan selanjutnya mohon Putusan;-----

Halaman 91 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas; -----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :-----

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Pejaten barat, tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang hak PT Graha Jasa Ekatama, seluas 2.435 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten RT.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar minggu, Kota administrasi Jakarta selatan (vide bukti T.II-25).-----
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Pejaten Barat, tanggal 02 Oktober 2013, atas nama pemegang hak PT Graha Jasa Ekatama, seluas 1.656 M2, terletak di Kampung Condet Pejaten Rt.009/RW.07, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar minggu, Kota administrasi Jakarta Selatan (vide bukti T.II-26).-----

Menimbang, bahwa dalam rangka menerapkan ketentuan pasal 83 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dalam sengketa ini Majelis Hakim telah menerima permohonan dari pihak ketiga yaitu PT Graha Jasa Ekatama melalui surat permohonan tanggal 23 September 2014 dan Pengadilan setelah mendengarkan tanggapan para pihak dipersidangan kemudian telah menetapkan PT Graha Jasa Ekatama sebagai Tergugat II Intervensi dalam sengketa ini melalui Putusan sela tanggal 28 Januari 2015.-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dalam jawabannya tertanggal 28 Januari 2015 telah mengajukan eksepsi tentang eksepsi Gugatan Penggugat telah lewat



waktu (daluarsa), eksepsi Kompetensi absolut, eksepsi Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, eksepsi gugatan Prematur dan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak sedangkan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya tertanggal 4 Februari 2015 telah mengajukan eksepsi tentang gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu, eksepsi surat kuasa khusus cacat formil, eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan, eksepsi gugatan Penggugat prematur dan eksepsi gugatan obscur libel atau tidak jelas dan absurd.-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa;-----

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

- Bahwa kuasa Penggugat Syarif Nuh,SH Dkk tanggal 16 Oktober 2013, melalui surat Nomor 75/Pem/SAAC&P/X/2013 telah mengirim surat kepada BPN yang tembusannya disampaikan kepada Tergugat, perihal mohon penjelasan yang intinya diatas tanah miliknya Eigendom Verponding No.6109 seluas lebih kurang 4 Ha, telah diterbitkan beberapa sertifikat yaitu SHM No.2263, SHM No.834, SHM No.828, SHM No.207, SHM No.231, SHM Bo.3986, SHM No.982/Pejaten Barat atas nama pihak lain dan telah dijawab oleh Tergugat melalui surat tanggal 26 Maret 2014 No.569/13.31.74-600/III/2014, perihal penjelasan, yang tembusannya disampaikan kepada Syarif Nuh, SH Dkk selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa Penggugat, sehingga jika dihitung sejak ditulisnya surat tersebut sampai gugatan ini diajukan pada tanggal 20 November 2014 maka gugatan Penggugat telah lewat waktu.-----

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah eigendom vervonding No.6109 seluas lebih kurang 4 Ha yang lokasinya dahulu dikenal RT.002/RW.007 Kel.Pejaten Barat,Kec.Pasar Minggu,Kota Administratif Jakarta Seklatan dan atas bidang tanah tersebut telah diterbitkan keputusan objek sengketa,sehingga pengakuan adanya pemilik tanah aquo harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputus oleh Peradilan umum sesuai dengan yurisprudensi MA tgl 7 September 1994 No.88 K/TUN/1993 dan tanggal 18 Agustus 1999 No.16 PK/TUN/1998.-----
- Bahwa tanah eigendom vervonding No.6109 tidak ada hubungan dengan riwayat tanah/asal usul sertifikat hak guna bangunan yang menjadi objek sengketa yang berasal dari Girik C No.433 Seb Blok 21/D/III dan Girik C No.2329 Blok 21/D/III, sehingga Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat.-----
- Bahwa dalam gugatan angka 6 Penggugat menyatakan saat ini ada gugatan perlawanan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dengan register perkara No.265/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel, sehingga masih terdapat masalah keperdataan yang masih dalam proses di Pengadilan umum dan belum memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat Prematur.-----
- Bahwa sesuai ketentuan pasal 83 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara maka sudah seharusnya pihak PT Graha Jasa Ekatama sebagai pemilik sertifikat ditarik sebagai

Halaman 94 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



pihak Tergugat II Intervensi sedangkan Penggugat tidak menarik pihak tersebut sehingga gugatan Penggugat kurang pihak.-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

- Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu / Daluwarsa;-----

Bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya keputusan objek sengketa berdasarkan relaas pemberitahuan pemanggilan sidang dalam perkara perlawanan No.265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 23 Juni 2014 atau pada saat didaftarkan surat kuasa khusus untuk berperkara dalam sidang perlawanan tersebut pada tanggal 1 Juli 2014 atau pada saat Penggugat hadir dalam sidang pertama perkara tersebut pada tanggal 1 Juli 2014 bukan berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 2 September 2014, sehingga gugatan Penggugat seharusnya diajukan paling lambat tanggal 29 September 2014 maka dengan diajukannya gugatan pada tanggal 20 November 2014, gugatan Penggugat melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

- Eksepsi surat kuasa khusus cacat formil.-----

Bahwa dalam gugatan aquo Penggugat diwakili oleh Andreas Lumanto selaku Direktur Utama berdasarkan akta pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tertanggal 15 April 2014 akan tetapi faktanya dalam akta tersebut Andreas Lumanto bukanlah Direktur Utama PT Djawimex melainkan menerangkan mengangkat Didi Sumardi sebagai Direktur Tunggal dalam Perseroan sehingga surat kuasa khusus Penggugat cacat hukum formil.-----

- Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing.-----



Bahwa alas kepemilikan Penggugat yaitu Eigendom vervonding No.6109 yang terletak di Kecamatan Pasar Minggu Jakarta adalah surat oper garap tanggal 25 Agustus 1964 yang dibuat antara Sdr. Madji selaku kuasa ahli waris dari Sanglir bin Biling selaku pemegang hak garap dengan Sdr. Askan Soeridji selaku pihak yang menerima hak garap, sehingga penerima hak garap tersebut adalah Sdr. Askan Soeridji selaku pribadi (recht person) bukan PT Djawimwex selaku badan hukum dan oleh karenanya tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah ex eigendom vervonding No.6109 tersebut.-----

- Eksepsi Gugatan Prematur.-----

Bahwa dengan masih berjalannya pemeriksaan perkara perdata sengketa kepemilikan hak atas tanah yang melekat pada objek sengketa TUN aquo antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, sangat patut secara hukum pemeriksaan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima guna menghindari kemungkinan tumpang tindihnya putusan Pengadilan yang berbeda yurisdiksi dan berbeda kompetensi absolut.-----

- Eksepsi Gugatan Obscur libel atau gugatan tidak jelas dan absurd.-----

Bahwa gugatan Penggugat untuk membatalkan atau berkeberatan atas peralihan hak atas sertifikat hak guna bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo bukanlah kewenangan dari Pengadilan TUN karena Penggugat meminta pembatalan proses peralihan hak atas sertifikat tanah yang mana menjadi kewenangan dari Peradilan umum, akan tetapi Penggugat



mengajukan gugatan peralihan hak atas tanah yang ditandai dengan sertifikat yang menjadi objek sengketa dan bukan terhadap penerbitan sertifikat itu sendiri, sehingga gugatan Penggugat absurd dan tidak jelas.-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Pihak Penggugat telah memberikan tanggapannya dalam Replik tertanggal 25 Februari 2015 dan secara lisan pada persidangan tanggal 25 Februari 2015 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut. -----

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan ditelaah secara seksama, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas mengenai kompetensi absolut pengadilan dan eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jis. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009.-----

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan, pasal 77 ayat (1) Undang-undang Peradilan tata usaha negara menyatakan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, sedangkan tentang eksepsi lain-lain, pasal 77 ayat (3) Undang-undang Peradilan tata usaha negara menyatakan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dengan mendahulukan



pertimbangan mengenai eksepsi tentang kompetensi absolut Pengadilan sebagai berikut ; -----

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan :

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa PTUN Jakarta tidak berwenang mengadili sengketa a quo, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"*. -----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: *"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 Pusat maupun Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku"*. -----

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Penjelasan Pasal 1 UU No. 5 tahun 1986 tidak mengalami perubahan) menyatakan : Istilah "sengketa" yang dimaksudkan di sini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu, dalam asas Hukum Tata Usaha Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa agar suatu sengketa dapat dikatakan sengketa Tata usaha Negara maka sengketa tersebut harus memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara sebagai berikut : -----

1. Objek sengketanya adalah KTUN; -----
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----
3. Sifat sengketanya adalah sengketa Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa dalam ranah Hukum Administrasi Negara; -----

Menimbang, bahwa objek dalam sengketa ini adalah Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 603/Kalideres sampai dengan Nomor 614/Kalideres sebagaimana telah disebutkan diatas.-----

Menimbang, bahwa apakah Objek sengketa dalam perkara ini adalah KTUN ataukah bukan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 99 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan, "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*". -----

Menimbang bahwa setelah membaca dan menelaah secara seksama, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa a qua telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam ruang lingkup Keputusan yang diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peratun tersebut; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Subjek sengketanya adalah orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ataukah bukan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan, jawaban, replik, duplik dan alat bukti yang terkait, ditemukan fakta hukum bahwa penggugat adalah PT Djawimex (badan hukum perdata) dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Pejabat Tata Usaha Negara) sehingga subjek dalam sengketa ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Halaman 100 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sifat sengketa adalah sengketa Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa ataukah bukan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan gugatan Penggugat dalam gugatannya poin 13 dan 14 disebutkan bahwa keputusan objek sengketa tidak jelas letak dan batas-batasnya dan penerbitannya tidak berdasarkan pada persyaratan yang telah ditentukan pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Thn 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana pasal 16 mengatur tentang pembuatan peta dasar pendaftaran hak berupa pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik. Oleh karena slema 20 tahun diatas bidang tanah eigendom vervonding No.6109 tidak pernah ada pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Dengan demikian tindakan Tergugat mengoperalikan tanah objek sengketa telah cacat hukum, melanggar Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar dengan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan gugatan Penggugat tersebut maka menurut Majelis Hakim yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah prosedur penerbitan Keputusan objek sengketa dengan kata lain yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah untuk menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa, maka sengketa ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang

Halaman 101 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan mengadilinya.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini menurut hukum tidak cukup beralasan hukum sehingga patut dan adil untuk dinyatakan ditolak. -----

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa).-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*) sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan tata usaha negara telah diatur dalam ketentuan pasal 55 Undang-undang tentang Peradilan tata usaha negara yang 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*”.-----

Menimbang, bahwa untuk pihak yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara kaidah hukum yang digariskan oleh Mahkamah Agung RI melalui putusan Nomor 270.K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 dan Putusan Nomor 41.K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 serta Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 1991 Bagian V angka (3) menentukan bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha



negara dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa dirugikan dan mengetahui adanya objek sengketa.-----

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa karena keputusan objek sengketa atas nama PT Graha Jasa Ekatama, oleh karena itu berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan oleh Penggugat dihitung sejak Penggugat merasa dirugikan dan mengetahui adanya keputusan objek sengketa tersebut.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 2 Penggugat baru mengetahui keputusan objek sengketa pada tanggal 2 September 2014 ketika menerima relaas panggilan sidang perkara No.265/Pdt.G/2014.PN.Jkt.Sel dan membaca surat gugatan perlawanan tersebut, sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi membantah dalil tersebut dengan alasan Penggugat sudah mengetahui sejak tanggal 23 Juni 2014 berdasarkan surat relaas panggilan sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau setidaknya pada tanggal 1 Juli 2014 pada saat didaftarkannya surat kuasa khusus dan sidang pertama dalam gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 berupa relaas panggilan sidang tanggal 23 Juni 2014, bukti T.II-2 berupa surat kuasa SAAC & Partners tanggal 1 Juli 2014 dan bukti T.II-3 berupa salinan gugatan perlawan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti tersebut belum dapat menyakinkan Majelis Hakim bahwa Penggugat telah mengetahui secara nyata adanya objek sengketa secepat-cepatnya pada tanggal 23 Juni 2014 atau selambat-



lambatnya pada tanggal 1 Juli 2014 karena dalam bukti T.II.Int-1 tersebut tidak terdapat data bahwa gugatan perlawanan telah diterima Penggugat pada tanggal tersebut karena yang menerima adalah Ridwan yaitu Pegawai di alamat tersebut dan yang dipanggil adalah Askan Soeriadji, Direktur PT Djawimex , yang diberikan adalah relaas panggilan, dan dalam bukti T.II.Int-2 tidak terdapat keterangan bahwa penerima kuasa telah menerima gugatan perlawanan sebagaimana dimaksud dalam bukti T.II.Int-3 serta tidak terdapat pula berita acara sidang yang menyatakan Penggugat telah hadir dalam sidang pertama dan telah mengetahui gugatan perlawanan tersebut, sehingga tanggal 23 Juni 2014 dan tanggal 1 Juli 2014 tidak dapat dijadikan dasar bahwa Penggugat atau kuasanya secara nyata telah mengetahui adanya objek sengketa.-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 02 September 2014 melalui relaas panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta dan surat gugatan perlawanan dengan mengajukan bukti P-16 dengan lampiran surat gugatan perlawanan yang didalamnya memuat tentang keputusan objek sengketa, sehingga tanggal 2 September 2014 dapat dihitung sebagai tanggal Penggugat melalui kuasa hukumnya mengetahui secara nyata adanya keputusan objek sengketa.-----

Menimbang, bahwa oleh karena penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dihitung sejak tanggal 02 September 2014 maka dengan diajukan gugatan Penggugat pada tanggal 20 November 2014 di Kepaniteraan Pengadilan TUN Jakarta, menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90



(sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluwarsa*) menurut hukum harus dinyatakan ditolak.-----

3. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak mempunyai kualitas (*Legal Standing*) Untuk Mengajukan Gugatan.-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Penggugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “ *Orang atau Badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*”.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka syarat orang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN adalah adanya kepentingan yang terasa dirugikan, sehingga yang harus dipertimbangkan adalah apakah ada kepentingan Penggugat yang terasa dirugikan oleh adanya Keputusan objek sengketa aquo ?-----

Menimbang, bahwa pasal 53 ayat (1) maupun penjelasannya tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan yang terasa dirugikan, oleh karena itu Majelis Hakim berpedoman dengan pendapat Indroharto.SH dalam bukunya Usaha Memahamin Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang Peradilan Tata Usaha Negara (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991, hal 181-186) yang menjelaskan pengertian kepentingan merujuk kepada :-----

1. Suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik itu bersifat menguntungkan atau merugikan dan yang telah timbul atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan TUN.-----

2. Suatu Tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam mengajukan gugatan atas Keputusan TUN yang dikeluarkan.-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Indroharto, SH mengemukakan bahwa nilai yang harus dilindungi oleh hukum ditentukan oleh faktor-faktor sebagai berikut :-----

1. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang hendak menggugat yaitu :-----

a. Ada hubungan dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan Penggugat harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut; -----

b. Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain;-----

c. Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena langsung adalah kepentingan Penggugat sendiri;-----

d. Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya.-----

2. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.-----

Halaman 106 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat tersebut maka kepentingan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara harus ada hubungan dengan Penggugat sendiri, bersifat pribadi dan langsung, secara objektif dapat ditentukan baik luas maupun intensitasnya dalam hubungan dengan Keputusan objek sengketa.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan gugatan Penggugat alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat adalah tanah ex eigendom vervonding No.6109 yang terletak di Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan surat oper garap tertanggal 25 Agustus 1964 yang dibuat antara Madji selaku kuasa dari ahli waris Sanglir bin Biling sebagai pemegang hak garap dan Askan Soeridji selaku pihak yang menerima hak garap.-----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti P-10 = T.II-6 berupa surat oper garap tertanggal 25 Agustus 1964, terdapat fakta bahwa yang menerima hak garap adalah Askan Soeridji selaku pribadi (*Recht person*) bukan Penggugat selaku badan hukum Perdata.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti bahwa Askan Soeridji selaku penerima hak garap terhadap tanah ex vervonding No.6109 tersebut telah mengalihkannya kepada Penggugat selaku Badan Hukum Perdata.-----

Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan bukti P-1 berupa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt/G/1993/PN.Jak.Sel, tanggal 9 Juli 1994, terdapat fakta bahwa pihak yang berperkara dalam perkara tersebut adalah Askan Soeridji dan Muhammad Yunus, dan bukti P-12 berupa salinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 557/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, tanggal 17 September 2013, terdapat fakta bahwa para pihak dalam perkara tersebut adalah Mardiah dengan Askan Soeriadji dan Muhammad Yunus, dan dalam bukti T.II.Int-3 berupa gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) register perkara Nomor 265/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 8 mei 2014 juga terdapat fakta bahwa para pihak dalam perkara tersebut adalah antara Tergugat II Intervensi dengan Askan Soeriadji dan Muhammad Yunus, meskipun pekerjaan Askan Soeriadji pada waktu itu adalah Direktur PT Djawimex (Penggugat) akan tetapi subjek hukumnya adalah Askan Soeriadji selaku orang perorangan bukan selaku Badan Hukum Perdata (Penggugat).-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat selaku Badan Hukum Perdata dengan tanah ex Vervonding No.6109 yang terletak di Rt.009/Rw.07 (sekarang Rt.02/Rw.07) Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar minggu, Jakarta selatan yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena diatas tanah aquo telah diterbitkan keputusan objek sengketa.-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah ex Vervonding No.6109 yang dijadikan dasar untuk mrngajukan gugatan aquo karena diatas tanah aquo telah diterbitkan keputusan objek sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap keputusan objek sengketa sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara.-----

Halaman 108 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan bukti T.II.Int-5 berupa informasi data Perseroan PT Djawimex, tanggal 23 oktober 2014, yang disampaikan oleh Kasi dokumentasi dan pengumuman badan hukum a/n Direktur Perdata, perubahan data perseroan PT Djawimex berdasarkan akta Nomor 06 tanggal 15 April 2014, Direktornya adalah Didi Sumardi sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan berdasarkan akta tersebut Direktur PT Djawimex adalah Andreas Lumanto adalah dalil yang tidak benar seharusnya berdasarkan akta Nomor 03 tanggal 02 Oktober 2014 (vide bukti P-17).-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan menurut hukum harus diterima.-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan diterima maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lain tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan.-----

Dalam Pokok Sengketa :-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak berkualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dinyatakan diterima maka pokok sengketa gugatan Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan tercantum dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan Majelis Hakim mempedomani ketentuan pasal 100 Jo. Pasal 107 Jo. Pasal 107A dan pasal 53 ayat (2) Undang-undang Peradilan tata usaha negara, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan atau masalah hukum khusus yang dijadikan dasar putusan sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tetap merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

Mengingat, ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan;-----

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ; -----

Dalam Pokok Sengketa :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

Halaman 110 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp 392.000.-(Tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa Tanggal 28 April 2015 oleh Kami **H. UJANG ABDULLAH, S.H., M.Si.** Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **INDARYADI, S.H.,M.H** dan **TRI CAHYA INDRA PERMANA, SH., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 06 Mei 2015 dalam Sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **NINIK SULISTYANINGSIH, S.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri Tergugat maupun kuasa hukumnya.-----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

INDARYADI, S.H, M.H.

H. UJANG ABDULLAH, S.H. MSi.

Hakim Anggota II,

TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

NINIK SULISTYANINGSIH,S.H.

Halaman 111 dari 112 Halaman Putusan Nomor : 239/G/2014/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

Rincian Biaya :

- Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
- ATK	:	Rp.	50.000,-
- Panggilan – panggilan	:	Rp.	290.000,-
- Meterai Putusan Sela	:	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan Sela	:	Rp.	5.000,-
- Meterai	:	Rp.	6.000,-
- Redaksi	:	Rp.	5.000,-

Rp. 392.000,- (Tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).