



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan

PUTUSAN
Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa menjatuhkan putusan dalam sengketa antara:-----

PT. BINA CITRA NIAGA, berkedudukan di Kendari, dalam hal ini diwakili oleh

AMBOLOLO, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Direktur PT. Bina Citra Niaga berdasarkan Akta No. 103 tanggal 31 Maret 2003, bertempat tinggal: dahulu di Jalan Lawata No. 29, Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, sekarang di Jalan Kosgoro, Kelurahan Baruga, Kota Kendari;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:-----

1. LUSMAN BUA, S.H., M.H.;-----
2. RUSDIN, S.H.;-----

Keduanya Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Bunga Teratai Bay Pas No. 142 B Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2014;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

LAWAN

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, berkedudukan di Jalan

H.E.A Mokodompit No. 9 Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:-----

Halaman 1 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ASWAN, S.SIT., Jabatan: Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;-----
2. SARNO,S.ST., Jabatan: Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;-----
3. ADI MULYADI, Jabatan: Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;-----

Ketiganya Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, memilih kedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Kendari di Jalan H.E.A Mokodompit No. 9 Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 974 A/600.14/XII/2014 tanggal 09 Desember 2014;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

2. **JOHNNY TANDIARY**, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Perdagangan, beralamat: di Jalan Somba Opu Nomor 8, RT/RW: 004/003, Kelurahan Bulogading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:-----

BARON HARAHA SALEH, S.H.,Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Advokat, beralamat: di Jalan Abdul Haris Nasution Nomor 8, Anduonohu Kendari (Kompleks Ruko dan Perkantoran samping Poltekes Kendari), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca:-----

1. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 26 November 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 27

Halaman 2 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2014 di bawah register Perkara: 33/G/2014/PTUN.KDI dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 Desember 2014 ; -----

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 33/PEN-MH/2014/PTUN.KDI, tanggal 01 Desember 2014, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI, tanggal 01 Desember 2014 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI;-----
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 33/PEN-PP/2014/PTUN.KDI, tanggal 01 Desember 2014, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 33/PEN-HS/2014/PTUN.KDI, tanggal 30 Desember 2014, tentang Hari Persidangan yang terbuka untuk umum;-----
6. Putusan Sela Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI tanggal 05 Januari 2015;-----

Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan dan telah pula mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa;-----

-----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal 26 November 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 27 November 2014 di bawah Register Perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 Desember 2014, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa:-----

- I. Adapun yang menjadi objek gugatan adalah berupa:-----

Halaman 3 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 m² a.n. PT. Bina Citra Niaga dialihkan ke Johnny Tanduary, (selanjutnya disebut Objek Sengketa 1), sekarang sisa 29.400 m²;-----
2. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 31 Januari 2013, Nomor: 08/Bende/2013 luas 10.000 m² atas nama Johnny Tanduary (selanjutnya disebut Objek Sengketa 2);-----

II. Adapun Gugatan Penggugat didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut:---

1. Bahwa awalnya pada Tahun 2003 Penggugat bersama dengan Amiruddin berencana mendirikan sebuah Perusahaan Perseroan Terbatas dengan nama PT. Bina Citra Niaga, yang bergerak di bidang perdagangan umum;--
2. Bahwa dengan maksud untuk kesuksesan pendirian PT. Bina Citra Niaga tersebut, maka Penggugat dan Sdr. Amiruddin menghubungi seseorang yang dianggap berpengalaman di bidang usaha yaitu Sdr. Abduh yang saat itu masih sebagai Pegawai Bank BNI 46 Cabang Kendari, sembari meminta petunjuk teknis untuk pendirian PT. Bina Citra Niaga tersebut;-----
3. Bahwa selain meminta petunjuk teknis, Penggugat dan sdr. Amiruddin juga meminta kesediaan Sdr. Abduh untuk menjadi Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga tersebut, akan tetapi Sdr. Abduh menolak dengan alasan bahwa dia adalah pegawai bank, namun Sdr. Abduh mengatakan bahwa kalau dianggap sangat dibutuhkan nanti isteri saya atas nama Mardiah yang menjadi komisaris pada perusahaan tersebut;-----
4. Bahwa dengan adanya penyampaian Sdr. Abduh untuk menjadikan isterinya sebagai komisaris atas PT. Bina Citra Niaga tersebut, maka Penggugat dan Sdr. Amiruddin di bawah panduan Sdr. Abduh

Halaman 4 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



memusyawarahkan tentang pembentukan struktur organisasi perusahaan, dimana oleh Penggugat mengusulkan/meminta agar Sdr. Anthar Syaddad Al Damary sebagai ligo/suami adik kandung isteri Penggugat dan juga suami dari adik kandung isteri Amiruddin (kerabat dekat) yang saat itu masih berada di Pare-Pare Provinsi Sulawesi Selatan, untuk dapat dijadikan sebagai salah seorang persero/direktur dalam perusahaan PT. Bina Citra Niaga, sehingga atas dasar hal tersebut sekalipun tidak mempunyai modal, Sdr. Anthar Syaddad Al Damary tetap dijadikan salah satu anggota direksi/pendiri dan pemegang saham, dengan alasan bahwa nanti saham Penggugat dibagi 2 (dua) dengan Anthar Syaddad Al Damary, sehingga rapat pendirian perusahaan menyetujui usulan Penggugat, sehingga saham Penggugat yang seharusnya berjumlah 50 % tinggal 25 % karena Penggugat menyerahkan kepada Sdr. Anthar Syaddad Al Damary 25 %, dan saham terbesar dalam PT. tersebut adalah saham dari Sdr. Amiruddin yaitu sebesar 50 %;-----

5. Bahwa setelah disetujuinya permintaan Penggugat maka dipanggilah sdr. Anthar Syaddad Al Damary untuk datang ke Kendari atas biaya Penggugat dan terbentuklah sebuah perusahaan dengan nama PT. Bina Citra Niaga berkedudukan di Kendari dengan susunan organisasi sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar PT sesuai Akta Notaris Hidayat, S.H. Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hidayat, S.H., dengan susunan pengurus sebagai berikut:-----

1. Direktur Utama : Tuan Amiruddin tersebut;-----
2. Direktur : Tuan Ambololo tersebut;-----
3. Direktur : Tuan Anthar Syaddad Al Damary;-----
4. Komisaris Utama : Tuan Diky Gobel;-----
5. Komisaris : Tuan Insinyur Abdul Hamid K Pranata;-----

Halaman 5 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Komisaris : Nyonya Mardiah;-----
6. Bahwa PT. Bina Citra Niaga berdiri dengan Akta Notaris Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003, dengan pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-11050 HT.01.01.TH.2003 pada tanggal 20 Mei 2003 dengan NPWP: 02.041.406.6-811.000;-----
7. Bahwa maksud dan tujuan didirikannya PT. Bina Citra Niaga yaitu untuk perdagangan umum, dalam hal ini dititikberatkan untuk mendirikan pasar karena telah memiliki aset untuk membangun pasar berupa sebidang tanah empang yang dibeli oleh PT. Bina Citra Niaga dari H. Denggang dengan cara pembayaran secara menyicil yaitu sebidang tanah yang kemudian disertipatkan sesuai Sertipikat HGB Nomor: 00039, Luas 39.400 m² dengan batas-batas sebagai berikut:-----
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh: 1). H. Denggang; 2). H. Alwi; dan 3). Harun;-----
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Kembar;-----
 - Sebelah Barat berbatas dengan sekolah Madrasah Tsanawiyah;-----
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh: 1). Denggang; 2). H. Bona; Jalan Bay Pas;-----
8. Bahwa untuk memenuhi maksud dan tujuan pendirian PT. Bina Citra Niaga yaitu untuk membangun pasar, maka Penggugat diberi kepercayaan untuk merekrut user atau pemakai/pembeli los pasar atau kios pasar, maka amanah atau kepercayaan tersebut Penggugat jalankan dengan sebaik-baiknya sehingga sampai dengan Tahun 2004 Penggugat telah mendapatkan 1.742 user;-----
9. Bahwa selain Penggugat diberi kepercayaan oleh perusahaan untuk merekrut user atau pembeli atau pemakai los atau kios, juga Anthar

Halaman 6 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

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)



Syaddad Al Damary dipercayakan oleh perusahaan untuk mencari investor untuk menambah modal pembangunan pasar tersebut;-----

10. Bahwa demi suksesnya pembangunan pasar dimaksud selain modal dana dari Penggugat dan Amiruddin serta Komisaris Nyonya Mardiah, maka Penggugat juga meminta bantuan dana dari para user, dana mana telah digunakan oleh perusahaan untuk menimbun dari bidang-bidang tanah yang merupakan aset PT. Bina Citra Niaga serta biaya pengurusan izin prinsip dan gambar konstruksi bangunan pasar;-----

11. Bahwa atas usaha para pengurus PT. Bina Citra Niaga dan telah dibuktikan dengan adanya sejumlah User sebanyak 1.742 orang sebagai salah satu syarat untuk membangun pasar dan tanah/lokasi tempat pembangunan pasar telah tersedia maka pada tanggal 16 Juni 2004 Walikota Kendari telah mengeluarkan Surat Izin Prinsip Nomor: 411.2/2466 untuk pembangunan pasar dimaksud ;-----

12. Bahwa pada sekitar pertengahan 2004 demi maksud untuk kesuksesan perusahaan PT. Bina Citra Niaga, maka atas kesepakatan Penggugat, Amiruddin dan Anthar Syaddad Al Damary selaku direksi, Penggugat juga telah menjual rumah milik pribadi Penggugat yang dulu pernah dijadikan Kantor Perusahaan PT. Bina Citra Niaga, yang terletak di Jalan Lawata Nomor: 29 Kota Kendari, untuk menambah modal perusahaan;-----

13. Bahwa mengingat perusahaan tersebut didirikan/dimiliki oleh kaum kerabat dekat i.c Penggugat, Amiruddin dan Anthar Syaddad Al Damary maka sambil mengharap-harap usaha Anthar Al Damary mencari investor, sedangkan rumah Penggugat telah dijual demi menambah modal untuk kesuksesan PT. Bina Citra Niaga dalam rangka membangun pasar, maka atas kesepakatan antara Penggugat, Amiruddin dan Anthar Syaddad Al



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Damary, lalu Penggugat pergi mencari nafkah dengan cara berkebun di Desa Morosi Kabupaten Konawe sekarang Kabupaten Konawe Utara;-----

14. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan modal usaha kecil-kecilan di Desa Morosi, maka Penggugat kembali lagi di Kota Kendari dan membangun rumah/pondokan di Jalan Kosgoro, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga Kota Kendari dan didiami hingga sekarang;-----

15. Bahwa dalam hal Penggugat menunggu-nunggu mengharap-harap hasil usaha Anthar Syaddad Al Damary dalam rangka mencari investor tersebut, maka terkadang Penggugat menanyakan pula pada Anthar Syaddad Al Damary tentang perkembangan mencari investor demi kemajuan PT. Bina Citra Niaga yang telah mendapatkan izin prinsip dari Walikota Kendari, namun Anthar Syaddad Al Damary selalu mengatakan pada Penggugat bahwa masih dalam usaha mencari investor;-----

16. Bahwa akan tetapi seingat Penggugat pada sekitar awal bulan September 2013 Penggugat dipanggil penyidik Polda Sultra yang bernama Firman, sehubungan dengan laporan penipuan atas harta PT. Bina Citra Niaga yang diajukan oleh Anthar Syaddad Al Damary terhadap seorang yang bernama Yani, pada saat itulah Penggugat disampaikan secara lisan oleh penyidik i.c Pak Firman bahwa ketika Anthar Syaddad Al Damary ditanyakan dimana alamat atau keberadaan Penggugat, lalu Anthar Syaddad Al Damary menyatakan pada penyidik bahwa tidak mengetahui alamatnya dan katanya mungkin Penggugat sudah meninggal dunia;-----

17. Bahwa setelah adanya pemberitahuan penyidik sebagaimana pada poin 16 tersebut di atas, saat itulah Penggugat menduga bahwa Anthar Syaddad Al Damary telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan kepadanya atas pengurusan untuk suksesnya PT. Bina Citra Niaga dalam membangun pasar, kemudian Penggugat meminta kepada penyidik agar Penggugat

Halaman 8 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

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)



dipertemukan dengan Anthar Syaddad Al Damary, dengan maksud untuk menyakinkan penyidik bahwa hal itu Anthar Syaddad Al Damary telah membohongi penyidik yang oleh karena itu pula telah membohongi Penggugat dan Amiruddin, dan oleh karena itu Penggugat menyampaikan pada penyidik bahwa tidak mungkin Anthar Syaddad Al Damary tidak mengetahui alamat atau keberadaan Penggugat karena rumahnya tidak berjauhan dengan rumah milik Penggugat dan Iago Penggugat, lagi pula selama bertahun-tahun Anthar Syaddad Al Damary pernah tinggal di rumah Penggugat sebagaimana alamat tempat tinggalnya yang termuat dalam Akta Notaris Hidayat, S.H. Nomor: 103, tanggal 31 Maret 2003, Akta Notaris Hidayat, S.H. Nomor : 50, tanggal 22 April 2003 dan Akta Notaris Hidayat, S.H., Nomor: 72, tanggal 26 Mei 2004, namun upaya pertemuan dimaksud tidak kunjung terlaksana, sehingga pada tanggal 13 September 2013 Penggugat melaporkan Anthar Syaddad Al Damary pada POLDA SULTRA, tentang Penggelapan aset PT. Bina Citra Niaga namun laporan tersebut tidak diproses oleh penyidik dengan alasan bahwa laporan tersebut tidak berdasar hukum;-----

18. Bahwa setelah disampaikan oleh penyidik Polda kepada Penggugat tentang tidak diprosesnya laporan polisi Penggugat sebagaimana point 17 di atas, maka Penggugat menghadap Notaris Hidayat, S.H., meminta asli salinan Akta Notaris Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, namun Penggugat hanya diberikan salinan kedua Akta Notaris Nomor: 72, tanggal 26 Mei 2004;-----
19. Bahwa oleh karena Penggugat hanya diberikan Akta Notaris Nomor: 72, tanggal 26 Mei 2004 sedangkan Akta Notaris tentang Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga tidak diberikan, maka Penggugat menemui Pengacara Penggugat dan mendiskusikan hal tersebut, kemudian pada tanggal

Halaman 9 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



22-11-2013 Penggugat dan Pengacara Penggugat bersama-sama pergi ke Notaris Hidayat, S.H., lalu meminta/menanyakan asli salinan Anggaran Dasar berdirinya PT. Bina Citra Niaga tersebut, maka diberikan asli salinan Akta Notaris Anggaran Dasar Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 tersebut dan Akta Notaris Nomor: 50 tanggal 22 April 2003 dimana kedua akta tersebut diperoleh pada tanggal 22-11-2013 dan setelah diamati/diteliti barulah Penggugat mengetahui kalau dalam Akta Nomor: 50 dan Akta Nomor: 72 telah terjadi perubahan-perubahan keterangan yang terdapat dalam Akta Nomor: 103 tentang Anggaran Dasar berdirinya PT. Bina Citra Niaga, tanpa koordinasi dan tanpa sepengetahuan oleh Penggugat, sehingga oleh karena itu pada tanggal 21 Desember 2013 Penggugat melaporkan Anthar Syaddad Al Damary selaku salah seorang Direksi PT. Bina Citra Niaga dengan laporan pemalsuan surat/memasukan keterangan palsu ke dalam akta otentik pada POLDA SULTRA, sehingga perkara pemalsuan tersebut sekarang masih dalam proses di POLDA SULTRA ;-----

20. Bahwa akan tetapi pada tanggal 18 Februari 2014 ketika Penggugat sedang mengadakan penimbunan dan pemagaran pada tanah yang bersertipikat objek gugatan, sebagai bukti Penggugat tetap mengelola dan menguasai tanah yang bersertipikat objek gugatan, tiba-tiba Penggugat disomasi oleh Johnny Tandary melalui Kuasanya yaitu Somasi Nomor: 009/SK-S/II/2014 dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah bersertipikat dengan SHM Nomor: 00039 dengan luas 39.400 m² An. Johnny Tandary, namun Penggugat membalas somasi tersebut dengan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga;-----

21. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2014 Penggugat dipanggil oleh penyidik POLRESTA Kendari atas Laporan Polisi memasuki tanah atau pekarangan orang lain dengan tanpa hak yang dibuat oleh Abraham Tandary mewakili

Halaman 10 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Johnny Tandiary, namun tidak berdasar sebab tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga;-----

22. Bahwa pada sekitar bulan September 2014 Penggugat dipanggil oleh Penyidik POLDA SULTRA atas laporan pemalsuan surat yang diajukan oleh Johnny Tandiary melalui Kuasanya Lazamiru dan sekarang sementara dalam penyidikan, namun sebaliknya pula Penggugat melaporkan Johnny Tandiary atas tindak pidana pengrusakan yang dilakukan oleh atau setidaknya suruh dilakukan oleh Johnny Tandiary atas barang milik Penggugat/PT. Bina Citra Niaga yang terdapat di atas tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. Bina Citra Niaga, dan sekarang masih dalam proses penyidikan;-----

23. Bahwa pada tanggal 15 September 2014, ketika Penggugat menemani salah seorang Komisaris PT. Bina Citra Niaga a.n. Mardiah di POLDA SULTRA pada saat memberikan keterangan kesaksian atas Laporan polisi pada diri Penggugat, tiba-tiba Penggugat dikagetkan oleh adanya Sertipikat Hak Milk Nomor: 01096 a.n. Johnny Tandiary yang ditempatkan di atas tanah milik PT. Bina Citra Niaga, dengan dasar akta jual beli dari Anthar Syaddad Al Damary (salah seorang Direktur PT. Bina Citra Niaga) kepada Johnny Tandiary tanggal 08-11-2011, penjualan mana dilakukan tanpa setahu dan tanpa persetujuan Penggugat maupun Amiruddin serta Komisaris PT. Bina Citra Niaga dan/atau para user yang sah menurut hukum, sehingga oleh karena sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (Tergugat) Nomor: 01096 a.n. Johnny Tandiary tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 September 2014, oleh karena itu pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, hal ini sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 11 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Peradilan Tata Usaha Negara dan SEMA Nomor 2 Tahun 1991
angka V.3;-----

24. Bahwa akan tetapi setelah dilakukan Pemeriksaan Persiapan atas perkara objek sengketa berupa sertipikat Nomor: 01096 a.n. Johnny Tandary tersebut, ternyata Tergugat menyatakan di depan sidang Persiapan bahwa tidak terdapat data tentang Sertipikat Nomor: 01096 a.n. Johnny Tandary pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, melainkan yang ada hanya Sertipikat peralihan a.n. Johnny Tandary yaitu sertipikat (kini menjadi objek gugatan 1) dan sertipikat pemisahan (kini menjadi objek gugatan 2), sehingga dengan demikian Penggugat memperbaiki gugatan dengan objek gugatan berupa objek gugatan 1 dan objek gugatan 2;-----

25. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan sertipikat objek gugatan atas nama Johnny Tandary, berupa sertipikat objek gugatan 1 dan sertipikat objek gugatan 2 sangat merugikan Penggugat karena tanah pada objek gugatan 1 dan objek gugatan 2 Pemegang haknya yang sah adalah Penggugat *in casu* PT. Bina Citra Niaga yang harga tanahnya sekarang permeter persegi adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga harga tanah untuk seluas 39.400 M² (aset perusahaan) adalah sebesar Rp. 5.000.000 X 39.400 M² = Rp. 197.000.000.000,- (seratus sembilan puluh tujuh milyar rupiah), sehingga oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, hal ini sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "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

Halaman 12 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;-----

26. Bahwa penerbitan sertipikat objek gugatan 1 dan sertipikat objek gugatan 2 oleh Tergugat tersebut adalah cacat hukum dan tidak prosedural, sehingga harus batal atau tidak sah karena penerbitan sertipikat objek gugatan 1 dan sertipikat objek gugatan 2 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, melanggar Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan sebagai berikut:-----

“Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan”;-----

27. Kriteria ini tidak dipenuhi oleh Tergugat, padahal sesuai fakta hukum yang sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039, Surat Ukur tanggal 8-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 M², pemegang haknya adalah PT. Bina Citra Niaga yang direktur dan pendiri serta pemilik sahamnya adalah Penggugat, Amiruddin dan Anthar Syaddad Al Damary, dan kenyataannya Penggugat maupun Amiruddin selaku Direksi tidak pernah menyetujui peralihan objek sengketa 1 dan penerbitan objek sengketa 2;----

28. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039, Surat Ukur tanggal 8-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 M², a.n. PT. Bina Citra Niaga ke a.n. Johnny Tandary dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Guna Bangunan Nomor: 00326, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Nomor: 08/Bende/2013, Luas 10.000 M², a.n. Johnny Tandary tersebut adalah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku i.c bertentangan dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor: 51 PRP Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang menyatakan:-

Halaman 13 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”;-----

Bertentangan pula dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor:

24 Tahun 1997 yang menyatakan sebagai berikut:-----

“Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara periodik diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan yang berkepentingan”;-----

Bertentangan pula dengan Pasal 52 huruf c yang menyatakan sebagai berikut:

“Tugas dan wewenang panitia adjudikasi, yaitu: menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah”;-----

Kriteria ini tidak dipenuhi oleh Tergugat karena kalau menyelidiki riwayat tanah dan untuk menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah maka sekurang-kurangnya harus menilai asal tanah in casu Pemegang haknya adalah PT. Bina Citra Niaga yang sesuai Anggaran Dasarnya Dipimpin/Direksinya adalah Penggugat, Amiruddin dan Anthar Syaddad Al Damary;-----

Dan bertentangan pula dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang 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”;-----

29. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat Objek Gugatan 1 dan Objek Gugatan 2, telah pula melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestur*) yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas, Asas Tertib Penyelenggara

Halaman 14 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, Asas Kecermatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dilanggar antara lain:-----

Asas Kepastian Hukum;-----

Tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat Objek Gugatan 1, dan Objek Gugatan 2 bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku secara formil karena Tergugat telah menerbitkan Objek Gugatan kepada orang lain tanpa ada persetujuan dari Penggugat para pemilik atau pemegang saham perusahaan (PT. Bina Citra Niaga) serta tidak memperhatikan penguasaan fisik tanah dan data yuridis, sehingga tidak memberikan kepastian hukum;-----

Asas Kecermatan;-----

Asas Kecermatan yang menghendaki agar Badan/Pejabat Tata Usaha Negara senantiasa hati-hati dan cermat dalam menerbitkan suatu surat keputusan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Hal ini sejalan dengan Asas Aman yang terurai dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Asas Profesionalitas;-----

Asas Profesionalitas yang menghendaki agar setiap keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara didasarkan atas pertimbangan atas alasan yang jelas, benar dan dilakukan secara profesional;-----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

Halaman 15 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 M² a.n. PT. Bina Citra Niaga dialihkan ke a.n. Johnny Tandary, dan Penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Luas 10.000 M² a.n. Johnny Tandary;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut perailhan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 M² a.n. PT. Bina Citra Niaga dialihkan ke Johnny Tandary dan Penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Luas 10.000 M² a.n. Johnny Tandary;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini
Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 12 Januari 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI;-----

1. Bahwa Tergugat membantah segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;-----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, yang secara hukum berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menerangkan dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan hak atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas sebidang

Halaman 16 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang hak atau Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, dengan demikian senyatanya Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ini tidak melebihi jangka waktu yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan Perundang-Undangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat telah kadaluwarsa maka patut secara hukum Gugatan Penggugat yang telah kadaluwarsa, dinyatakan tidak dapat diterima, dan sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak Gugatan Penggugat, dengan demikian sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat ditolak;-----

3. Bahwa Gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 15 September 2014 sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan hanya trik dan

Halaman 17 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan saja yang dibuat sehingga Gugatan Penggugat dapat terlepas dari ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, namun sesungguhnya Penggugat secara hukum senyatanya sudah sejak Tahun 2011 sudah mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat, sehingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena Gugatan Penggugat telah daluwarsa maka sepatutnya Gugatan Penggugat untuk ditolak;-----

4. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa yang telah terdaftar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039 dan Nomor: 00326/Kel.Bende a.n. Johnny Tanduary, Kec. Baruga, Kota Kendari, secara hukum terhadap gugatan yang di atas objek yang sama diakui kepemilikan oleh Penggugat sesungguhnya gugatan Penggugat ini lebih mengarah pada sengketa keperdataan merupakan kewenangan Pengadilan Umum untuk menilai kebenaran dan keabsahannya pemilik sesungguhnya atas tanah yang menjadi objek sengketa, secara perdata di Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut), sehingga sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Halaman 18 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim, agar apa yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan pula termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;-----
3. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah objek tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende a.n. Johnny Tanduary tertanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur Nomor: 115/Bende/2004 tanggal 8-7-2004 seluas 29.400 M² dan HGB Nomor: 00326 tertanggal 7 Februari 2013 Surat Ukur Nomor: 08/Bende/2013 tanggal 31 Januari 2013 seluas 10.000 M² dalil yang sangat tidak beralasan hukum karena sesungguhnya tanah sengketa adalah milik pemegang hak yang diperoleh dengan itikad baik dan menguasai secara terus menerus sampai saat ini;-----
4. Bahwa sebagaimana di atas dalam proses penerbitan sertipikat tanah harus memenuhi 2 (dua) unsur atau aspek penguasaan atas tanah antara lain: Penguasaan secara yuridis yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan surat perolehan atau alas hak yang sah dan penguasaan secara fisik yaitu penguasaan atas tanah yang dibuktikan dengan penggunaan dan pengolahan atas tanah dengan memelihara patok batas tanah di lapangan dan selama pemilik sertipikat menguasai dan mengolah objek sengketa sampai diterbitkannya sertipikat oleh Tergugat atas tanah sengketa tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau sanggahan atas permohonan sertipikat pemisahan dan balik nama Johnny Tanduary, dan secara yuridis tanah sengketa diperoleh dengan itikad baik dengan demikian segala persyaratan formil telah terpenuhi maka sudah sepatutnya Tergugat menerbitkan sertipikat dimaksud;-----

Halaman 19 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa mencermati dalil Penggugat Poin 25, 26, 27 dan 28 yang menyatakan sertipikat *a quo* tidak sesuai prosedural adalah sangat tidak berdasarkan hukum karena tanah yang dimohonkan Peralihan hak/balik nama HGB Nomor: 00039 dan Sertipikat Pemisahan HGB Nomor: 00326 oleh Johnny Tandary dalam hal ini telah memenuhi unsur dan prosedur yang telah ditentukan;-----
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menerangkan Tergugat dalam Proses balik nama/Peralihan hak atas tanah dan proses pemisahan telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik adalah sangat tidak beralasan hukum karena sejak permohonan hak diajukan pada Tergugat sampai dengan penerbitan sertipikat tidak ada satupun pihak yang mengajukan keberatan pada Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku setelah pemohon memenuhi persyaratan yang diperlukan dalam penerbitan sertipikat maka Tergugat akan melakukan proses penerbitan sertipikat sesuai prosedur yang berlaku, dan selama Tergugat memproses penerbitan sertipikat *a quo*, pihak Penggugat atau siapapun saja tidak pernah mengajukan keberatan baik secara lisan maupun tertulis pada Tergugat, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat telah melaksanakan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dimana penerbitan sertipikat yang dimohonkan balik nama dan pemisahan oleh Johnny Tandary atas tanah yang terletak di Kel. Bende, Kota Kendari, telah sesuai dengan tata cara permohonan dan prosedur balik nama/peralihan hak dan tata cara pemisahan sertipikat yang diatur dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kewenangan yang ada pada Tergugat;-----
7. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat mohon untuk ditolak saja karena telah Tergugat uraikan pada point-point di atas yang saling berkaitan satu sama lainnya;-----

Halaman 20 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi;-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat patut untuk ditolak;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan tindakan Tergugat dalam melakukan poses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende a.n. Johnny Tandary dan pemisahan Sertipikat HGB Nomor: 00326/Kel. Bende a.n. Johnny Tandary sah dan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;-----
3. Menyatakan segala surat-surat yang terbit di atas tanah sengketa yang tidak ada hubungan hukum dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende a.n. Johnny Tandary dan Pemisahan Sertipikat HGB Nomor: 00326/Kel. Bende a.n. Johnny Tandary adalah tidak sah dan cacat demi hukum;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

----- Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI tanggal 05 Januari 2015, yang amarnya pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi atas nama Johnny Tandary, dan menyatakan Pemohon Intervensi atas nama Johnny Tandary sebagai pihak dalam Perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;-----

----- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Januari 2015 melalui

Halaman 21 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesekretariatan Bagian Umum PTUN Kendari pada tanggal 13 Januari 2015,
yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi;-----

Mengenai Gugatan Diajukan Lewat Waktu;-----

1. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dan diregisterasi Kepaniteraan PTUN Kendari pada tanggal 27 November 2014, dengan Objek Sengketa, yakni: (1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00039/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 8 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 M² (sekarang sisa 29.400 M²) atas nama Johnny Tanduary (Objek Sengketa I) dan (2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00326/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 31 Januari 2013 Nomor: 08/Bende/2013, luas 10.000 M² atas nama Johnny Tanduary (Objek Sengketa II/Pemecahan dari Objek Sengketa II);-----
2. Bahwa Penggugat menyatakan mengetahui Objek Sengketa nanti pada tanggal 15 September 2014, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana syarat pengajuan gugatan tata usaha negara. Hal ini termuat dalam posita Gugatan Penggugat pada point 23 yakni "bahwa pada tanggal 15 September 2014, ketika Penggugat menemani salah seorang Komisaris PT. Bina Citra Niaga a.n. Mardiah di Polda Sultra pada saat memberikan keterangan kesaksian atas Laporan Polisi pada diri Penggugat, tiba-tiba Penggugat dikagetkan oleh adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 01096 a.n. Johnny Tanduary yang ditempatkan di atas tanah milik PT. Bina Citra Niaga, dengan dasar Akta Jual Beli dari Anthar Syaddad Al Damary";-----
3. Bahwa Penggugat juga mengakui mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00039/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 8 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.000 m² yang tadinya atas nama PT. Bina Citra Niaga telah beralih atas nama Johnny Tanduary (Tergugat II Intervensi)

Halaman 22 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



sejak tanggal 18 Februari 2014. Hal ini termuat dalam posita gugatan Penggugat pada point 20 yang menyatakan “bahwa akan tetapi pada tanggal 18 Februari 2014 ketika Penggugat sedang mengadakan penimbunan dan pemagaran pada tanah yang bersertipikat objek gugatan, sebagai bukti Penggugat tetap mengelola dan menguasai tanah yang bersertipikat objek gugatan, tiba-tiba Penggugat disomasi oleh Johnny Tanduary melalui kuasanya yaitu Somasi Nomor: 009/SK-S/II/2014 dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik bersertipikat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00039/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 8 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 m², namun Penggugat membalas surat Somasi tersebut dengan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga”;-----

4. Jika mengacu pada posita Gugatan Penggugat pada point 20, maka nyata bahwa Penggugat sesungguhnya telah mengetahui Objek Sengketa sejak tanggal 18 Februari 2014, yang oleh karenanya telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan TUN yakni 90 (sembilan puluh) hari sejak diterima atau diketahuinya Surat Keputusan Tata Usaha Negara;-----

Sedangkan dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan pada point 23 posita gugatan bahwa mengetahui Objek Sengketa nanti pada tanggal 15 September 2014 adalah mengada-ada dan cenderung mengaburkan pengetahuannya tentang Objek Sengketa, yakni dari tanggal 18 Februari 2014 menjadi 15 September 2014. Apalagi hal yang dinyatakan pada point 23 dalam posita gugatan adalah tidak relevan dengan gugatan karena Sertipikat Nomor: 01096 bukan merupakan Objek Sengketa dalam perkara ini;-----

5. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Gugatan Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melewati tenggang waktu dan oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*);-----

Mengenai Penggugat Tidak Memiliki Hak Mengajukan Gugatan (*Legal Standing*)

Mewakili PT. Bina Citra Niaga;-----

6. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan diri sebagai Direktur PT. Bina Citra Niaga yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bina Citra Niaga, namun jika merujuk pada Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H., sangat tegas bahwa Penggugat bukanlah Direktur PT. Bina Citra Niaga, sedangkan Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga adalah Ir. Ahmad Yani;-----

Selain Penggugat bukan merupakan Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga, Penggugat juga tidak lengkapi dengan Surat Kuasa dari Direksi/Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga untuk bertindak mewakili PT. Bina Citra Niaga mengajukan gugatan tata usaha negara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;-----

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dinyatakan yakni "direksi mewakili perseroan di dalam maupun di luar". Jika mengacu pada ketentuan tersebut, maka Penggugat yang bukan merupakan Direksi/Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga, tidak memiliki hak hukum (*legal standing*) untuk mewakili PT. Bina Citra Niaga dalam hal mengajukan gugatan atas nama PT. Bina Citra Niaga pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, oleh karenanya beralasan secara hukum Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);-----

Dalam Pokok Perkara;-----

8. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak membantah namun juga tidak membenarkan posita gugatan pada point 1 s/d point 19 karena Tergugat II

Halaman 24 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Intervensi sama sekali tidak mengetahui sejarah/historis pendirian PT. Bina Citra Niaga;-----

9. Bahwa Tergugat II Intervensi mengenal dan melakukan hubungan hukum dengan PT. Bina Citra Niaga nanti sekitar akhir Tahun 2011, yakni ketika Tergugat II Intervensi melakukan pengikatan jual beli terhadap Objek Sengketa dengan PT. Bina Citra Niaga, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H. Namun, dalam pengikatan Jual Beli terhadap Objek sengketa, yang bertindak atas nama PT. Bina Citra Niaga adalah Ir. Ahmad Yani (selaku Direktur Utama) dan disetujui/disaksikan oleh Anthar Syaddad Al Damary (selaku Komisaris PT. Bina Citra Niaga);-----

10. Bahwa Tergugat II Intervensi mengakui dalil Penggugat sebagaimana pada point 20 posita gugatan, yakni benar Tergugat II Intervensi pernah mensomasi Penggugat pada tanggal 18 Februari 2014 untuk tidak melakukan kegiatan pemagaran terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa telah beralih hak atas nama Johnny Tandiary (Tergugat II Intervensi);-----

Somasi ini juga membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui Objek sengketa telah beralih hak dari PT. Bina Citra Niaga menjadi hak atas nama Johnny Tandiary (Tergugat II Intervensi) sejak tanggal 18 Februari 2014;-----

11. Begitu pula halnya dalil Penggugat pada point 21 dan point 22 juga diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi, yakni benar Tergugat II Intervensi pernah melaporkan Penggugat pada Polresta Kendari dan Polda Sultra atas tindakan Penggugat yang melakukan kegiatan di atas Objek Sengketa;-----

12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 25 dan point 26 yang menyatakan penerbitan Objek Sengketa atas nama Tergugat II Intervensi adalah tidak sah, cacat hukum, tidak prosedural



sehingga harus batal atau tidak sah karena dalil tersebut mengada-ada,
dengan alasan yakni:-----

- Terbitnya objek sengketa didasarkan pada telah beralihnya hak dari PT. Bina Citra Niaga kepada Johnny Tandiary (Tergugat II Intervensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 di hadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H.;-----
- Bahwa dalam pengikatan jual beli (Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H.) PT. Bina Citra Niaga telah diwakili oleh pihak yang sah yakni Direktur Utamanya (Ir. Ahmad Yani) dan disetujui/disaksikan oleh Anthar Syaddad Al Damary (selaku Komisaris PT. Bina Citra Niaga);-----
- Bahwa tindakan Ir. Ahmad Yani selaku Direktur Utama yang melakukan pengikatan jual beli terhadap Objek Sengketa dengan Johnny Tandiary (Tergugat II Intervensi) juga telah mendapatkan persetujuan dari Para Pemegang Saham Perseroan sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bina Citra Niaga, tanggal 21 Oktober 2011 Nomor: 32 yang dibuat dihadapan Meissie Pholuan (Notaris berkedudukan di Jakarta). Hal ini tertera dalam Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H.;-----
- Bahwa hingga saat ini, tidak ada satu pun keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan hasil Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Bina Citra Niaga, tanggal 21 Oktober 2011 Nomor: 32 yang dibuat dihadapan Meissie Pholuan (Notaris berkedudukan di Jakarta) ataupun keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan (pengikatan jual beli

Halaman 26 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Objek Sengketa) Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H.;-----

- Oleh karena jual beli (terhadap objek sengketa) antara PT. Bina Citra Niaga dengan Johnny Tandiary (Tergugat II Intervensi) dilakukan secara sah dan dilakukan oleh pihak yang sah secara hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka penerbitan objek sengketa adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;-----

13. Bahwa karena terbitnya objek sengketa didasarkan pada akta jual beli yang sah, maka objek sengketa haruslah dinyatakan tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

14. Oleh karena dalil Gugatan Penggugat mengada-ada dan tidak berdasar secara hukum, serta gugatan diajukan telah melewati tenggang waktu dan Penggugat tidak memiliki hak hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan maka patut kiranya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) atau ditolak;-----

Berdasarkan uraian Jawaban Tergugat II Intervensi di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, memutus serta mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut;-----

Dalam Eksepsi;-----

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijke verklaard/NO*);-----

Dalam Pokok Perkara;-----

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

Halaman 27 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex Aequo Et Bono*);-----

-----Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, pada persidangan tertanggal 19 Januari 2015 Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 19 Januari 2015, yang pada pokoknya Penggugat menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat, dan Penggugat bertetap pada dalil-dalil Gugatannya, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 28 Januari 2015, Tergugat membantah secara lisan yang pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dan Repliknya dan bertetap pada Jawabannya;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, pada persidangan tanggal 28 Januari 2015, Penggugat mengajukan Repliknya, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat II Intervensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 04 Februari 2015 Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 04 Februari 2015, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Penggugat dalam Repliknya dan bertetap pada dalil-dalil Jawabannya;-----

-----Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda bukti P.1 s.d. P.22, bermeterai cukup, kecuali bukti P.5 tidak jadi diajukan, selanjutnya dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P.2, P.6, P.10, P.11, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.19 dan P.20 tanpa asli, yang perinciannya sebagai berikut:-----

1. Bukti P.1 : Akta tanggal 31 Maret 2003 Nomor: 103 tentang Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, (sesuai dengan asli);-----
2. Bukti P.2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28-7-2004, Surat Ukur tanggal 8-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 M², atas nama

Halaman 28 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bina Citra Niaga Akte Pendirian Badan Hukum tanggal
31-3-2003 Nomor: 103, (tanpa asli);-----

3. Bukti P.3 : Daftar Nama-Nama User (Pembeli) Kios dan Lods
Pasar/Pusat Niaga By Pass Kota Kendari, (sesuai dengan
asli);-----
4. Bukti P.4 : Kwitansi Nomor: 05/07/2002, untuk Pembayaran DP Tanah
senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Ambololo ke
Sodding D, (sesuai dengan asli);-----
5. Bukti P.6 : Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/305/IX/2013/SPKT POLDA
SULTRA tanggal 13 September 2013 atas nama Pelapor
Ambo Lolo, (tanpa asli);-----
6. Bukti P.7 : Akta tanggal 26 Mei 2014, Nomor: 72 tentang Pernyataan
Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa
PT. Bina Citra Niaga, (sesuai dengan asli);-----
7. Bukti P.8 : Slip Setoran Non Tabungan Bank BNI Senilai
Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sebagai Panjar
Tanah yang terletak di By Pass, tanggal 17/5-2002, dari
Ambololo, kepada Pak Suddin, (sesuai dengan asli);-----
8. Bukti P.9 : Akta tanggal 22 April 2003, Nomor: 50 tentang Perubahan
Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, (sesuai dengan asli);---
9. Bukti P.10 : Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia Nomor: C-11055-HT.01.01.TH.2003
tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
PT. Bina Citra Niaga, NPWP: 02.041.406.6-811.000 tanggal
20 Mei 2003, (tanpa asli);-----

Halaman 29 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

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

10. Bukti P.11 : Data Wajib Pajak Pembayaran, No: 74-71-800-001-002-0127-0 atas nama PT. Bina Citra Niaga, Blok Kav Nomor: 29, (tanpa asli);-----
11. Bukti P.12 : Surat dari Kuasa Hukum Johnny Tandiary kepada Ambo Lolo Nomor: 009/SK-S/II/2014, Perihal: Somasi Pengosongan Timbunan Tanah dan Pagar, tertanggal 18 Februari 2014, (sesuai dengan asli);-----
12. Bukti P.13 : Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/250/VIII/2014/SPKT POLDA SULTRA, tanggal 28 Agustus 2014 atas nama Pelapor Ambo Lolo, (sesuai dengan asli);-----
13. Bukti P.14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel.Bende, tanggal 28-7-2004, Surat Ukur tanggal 8-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 29.400 M² atas nama Johnny Tandiary, (tanpa asli);-----
14. Bukti P.15 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 00326/Kel.Bende, tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Nomor: 08/Bende/2013, Luas 10.000 M² atas nama Johnny Tandiary, (tanpa asli);-----
15. Bukti P.16 : Slip Setoran Non Tabungan Bank BNI senilai Rp. 15.000.000,- tertanggal 30-04-2003 Nama Pemilik Rekening: PT. Bina Citra Niaga, (tanpa asli);-----
16. Bukti P.17 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Pajak Kendari, Nomor: S-116/WPJ.15/KP.0503/2003, Perihal: Pemberitahuan Nomor Kode Seri Faktur Pajak NPWP: 02.041.406.6-811.000, tanggal 14-04-2003 kepada PT. Bina Citra Niaga di Jalan Pasaeno No. 8 Kendari, (tanpa asli);-----

Halaman 30 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P.18 : Surat Izin Tempat Usaha/Izin Gangguan atas nama PT. Bina Citra Niaga, yang dikeluarkan Wakil Walikota Kendari, tanggal 15 April 2003, (tanpa asli);-----
18. Bukti P.19 : Site Plan, (tanpa asli);-----
19. Bukti P.20 : Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Nomor: B/34/I/2015 Dit. Reskrim Um, Klasifikasi Biasa, Perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, tanggal 27 Januari 2015, (tanpa asli);-----
20. Bukti P.21 : Foto Papan Bicara bertuliskan bahwa "Tanah ini milik PT. Bina Citra Niaga, TTD Ambololo", (sesuai dengan asli);-----
21. Bukti P.22 : Foto Pondok di atas tanah milik PT. Bina Citra Niaga, (sesuai dengan asli);-----

----- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawaban/bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda bukti T.1 s.d T.5, bermeterai cukup, kemudian dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.4 tanpa asli, yang perinciannya sebagai berikut:-----

1. Bukti T.1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende, tanggal 28-7-2004, Surat Ukur tanggal 8-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 29.400 m² atas nama Johnny Tanduary, (sesuai dengan asli);-----
2. Bukti T.2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00326/Kel. Bende, tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Nomor: 08/Bende/2013, Luas 10.000 m², atas nama Johnny Tanduary, (sesuai dengan asli);-----

Halaman 31 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

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

3. Bukti T.3 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Johnny Tandary yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, (sesuai dengan asli);-----
4. Bukti T.4 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-50953.A.H.01.02.Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, NPWP: 02.041.406.6-811.000, berkedudukan di Kota Kendari, tanggal 20 Oktober 2011;-----
 - Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 15, tanggal 07-10-2011, (tanpa asli);-----
 - Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 32, tanggal 21-10-2011, (tanpa asli);-----
 - Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 31, tanggal 21-10-2011, (tanpa asli);-----
 - Surat Kuasa Khusus Nomor: 71, tanggal 26 September 2011 dari Johnny Tandary kepada Leny Yusuf, (tanpa asli);-----
5. Bukti T.5 : Akta Jual Beli Nomor: 553/2011, tanggal 24 Oktober 2011, antara Ir. Haji Ahmad Yani bertindak untuk dan atas nama PT. Bina Citra Niaga berkedudukan di Kota Kendari selaku penjual, dengan Leny Yusuf, bertindak untuk dan atas nama Johnny Tandary, selaku pembeli, (sesuai dengan asli);-----

----- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya/bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda T.II.Intv-1 s.d. T.II.Intv-6, bermeterai cukup, selanjutnya dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.II Intv-1 dan T.II Intv-2 dan T.II Intv-5 tanpa asli,

Halaman 32 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan T.II.Intv-6 sesuai dengan fotokopi yang telah dilegalisir, yang perinciannya sebagai berikut:-----

1. Bukti T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel.Bende, tanggal 28-07-2004, Surat Ukur tanggal 08-7-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 29.400 M², atas nama Johnny Tandiary, (tanpa asli);-----
2. Bukti T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326/Kel. Bende, tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013, Nomor: 08/Bende/2013, Luas 10.000 M², atas nama Johnny Tandiary, (tanpa asli);-----
3. Bukti T.II.Intv-3 : Akta Jual Beli Nomor: 553/2011, tanggal 24 Oktober 2011, antara Ir. Haji Ahmad Yani, bertindak untuk dan atas nama PT. Bina Citra Niaga, berkedudukan di Kota Kendari, selaku penjual dengan Leny Yusuf bertindak untuk dan atas nama Johnny Tandiary selaku pembeli, (sesuai dengan asli);-----
4. Bukti T.II.Intv-4 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 15, tanggal 07-10-2011, (sesuai dengan asli);---
5. Bukti T.II.Intv-5 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-50953.AH.01.02. Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, NPWP: 02.041.406.6-8111.000, berkedudukan di Kendari, tanggal 20 Oktober 2011, (tanpa asli);-----
6. Bukti T.II.Intv-6 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 32, tanggal 21-10-2011, (sesuai dengan fotokopi yang telah dilegalisir);-----

Halaman 33 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan bernama: Ir. Muh. Abduh Samad, Dicky Gobel, Sudirman, dan Salim Ternate yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Ir. Muh. Abduh Samad;-----

- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah atas nama PT. Bina Citra Niaga dan saksi pernah melihat fotokopi sertipikat dari Anthar;-----
- Saksi tidak tahu bahwa sertipikat tersebut sudah dialihkan/dibalik nama;-----
- Bahwa saksi tahu dan pernah melihat Akta Nomor 103 tanggal 31 Maret 2003 tentang Pendirian PT. Bina Citra Niaga, bahkan saksi hadir di Kantor Notaris pada saat akta tersebut dibuat;-----
- Bahwa yang hadir pada saat Akta No. 103 tersebut dibuat, yakni Ambololo, Amir dan Anthar, dan juga Direksi PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa saksi tidak tahu ada perubahan Akta No. 103 dan juga tidak tahu bahwa pernah dilakukan RUPS;-----
- Bahwa aset PT. Bina Citra Niaga berupa Hak Guna Bangunan;-----
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah aset PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa saksi tidak ada hubungan secara langsung dengan PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga dan Akta Nomor: 50 dan 72;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham tentang Pengesahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga;-----

Halaman 34 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tahu bahwa Anthar Syaddad Al Damary telah menjual tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Citra Niaga karena telah diberitahu oleh Ambololo pada Tahun 2013 bahwa lokasi tanah sudah dijual;-----
- Bahwa Ibu Mardiah (isteri saksi) pernah periksa di Polda Sultra pada Tahun 2013, karena adanya laporan tindakan penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Ambololo, dan pada saat itu saksi juga hadir;-----
- Bahwa pada saat di Polda, saksi melihat sertipikat atas nama PT. Bina Citra Niaga yang beralih ke Johnny Tandiary, tetapi saksi tidak memperhatikan mengenai nomor sertipikat tersebut, namun luasnya kurang lebih 39.000 m²;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Anthar;-----
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai aset PT. Bina Citra Niaga dan tidak tahu mengenai kegiatan PT. Bina Citra Niaga, karena sejak Tahun 2004 saksi sudah meninggalkan Kendari;-----
- Bahwa sejak sekitar Tahun 2008-2009 saksi berkomunikasi dengan Anthar mengenai pengajuan kredit untuk pembangunan pasar, dengan jaminan aset PT. Bina Citra Niaga;-----

2. Dicky Gobel;-----

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yakni tentang penjualan/pengalihan aset PT. Bina Citra Niaga ke Johnny Tandiary, yang dilakukan oleh Anthar pada Tahun 2003;-----
- Bahwa saksi tahu aset tersebut sudah dijual, dari keluarga di Makassar;-----
- Bahwa saksi tahu Sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Bina Citra Niaga;-----

Halaman 35 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



- Bahwa saksi tahu dan pernah melihat Akta Notaris No. 103 tanggal 31 Maret 2003, tetapi sampai saat ini saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat mengenai perubahan terhadap akta tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak mengenal Ir. Ahmad Yani;-----
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya Laporan Polisi mengenai penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Ambololo, dan bahkan pada Tahun 2014 saksi perintahkan untuk mengosongkan lokasi karena saat itu dikuasai oleh pihak Johnny Tanduary;-----
- Bahwa pada saat saksi memerintahkan untuk mengosongkan lokasi tersebut, pihak Johnny Tanduary tidak memperlihatkan sertipikat;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan lokasi tersebut dikuasai oleh Johnny Tanduary;-----
- Bahwa selaku Komisaris Utama PT. Bina Citra Niaga, saksi tidak melakukan tindakan terhadap adanya penjualan/peralihan terhadap adanya aset PT. Bina Citra Niaga tersebut;-----
- Bahwa luas tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Citra Niaga hampir 4 Ha;-----
- Saksi tidak tahu bahwa sebagian dari luas bidang tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Citra Niaga tersebut sudah dipisahkan (objek sengketa 2);-----
- Bahwa Anthar sudah dilaporkan ke Polisi terkait tindakannya terhadap aset PT. Bina Citra Niaga, tetapi masih dalam proses;-----
- Bahwa alamat PT. Bina Citra Niaga menggunakan alamat Ambololo;-----
- Bahwa sekarang tidak ada aktivitas/kegiatan PT. Bina Citra Niaga karena menunggu user;-----
- Bahwa PT. Bina Citra Niaga bergerak dibidang usaha perdagangan umum;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Akta Notaris No. 50 dan No. 72, saksi hanya tahu Akta Notaris No. 103 Tahun 2003;-----
- Bahwa Anthar tidak pernah menyampaikan bahwa ada perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga dan penjualan aset PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bina Cita Niaga;-----
- Bahwa PT. Bina Citra Niaga telah melaporkan ke Polda tentang peralihan aset PT. Bina Citra Niaga;-----

3. Sudirman;-----

- Bahwa yang dipermasalahkan Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam perkara ini adalah mengenai sertipikat, tetapi saksi tidak tahu apakah sertipikat tersebut Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan juga tidak tahu berapa luas tanah yang dimaksud dalam sertipikat tersebut;-----
- Bahwa tidak ada yang menguasai secara fisik lokasi tanah yang tersebut dalam objek sengketa dan juga tidak ada kegiatan di lokasi tersebut;-----
- Bahwa pada Tahun 2014 dilakukan penimbunan terhadap lokasi tersebut oleh Johnny, tetapi saksi dan beberapa orang mencegahnya;-----
- Saksi tahu bahwa lokasi tersebut sudah dijual dari Ambololo pada Tahun 2014, tetapi saksi tidak tahu siapa yang menjualnya;-----
- Bahwa pada Tahun 2002 saksi menandatangani Buku Daftar Nama-Nama User (Pembeli) Kios dan Losd Pasar/Pusat Niaga By Pass Kota Kendari (Bukti P-3) tujuannya adalah agar keluar izinnya;-----
- Bahwa pada Tahun 2013/2014 saksi dan Pak Salim mencegah pihak BPN untuk melakukan pengukuran di lokasi tersebut, tetapi saksi lebih dahulu

Halaman 37 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



meninggalkan lokasi tersebut dan mengenai hal itu saksi sampaikan ke Ambololo;-----

- Bahwa saksi lupa apa yang dibicarakan pada saat bertemu Kuasa Hukum Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada Tahun 2014;--
- Bahwa pada saat Ambololo diperiksa di Polda, saksi juga hadir dan yang disampaikan pada saat itu adalah bahwa tanah tersebut milik Johnny Tanduary, tetapi Ambololo menyatakan milik PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa saksi pernah melakukan penimbunan di atas tanah PT. Bina Citra Niaga dan juga saksi sering ke lokasi;-----
- Bahwa saksi pernah menyetor dana untuk pembangunan pasar, tetapi saksi lupa pada saat itu disetor kepada siapa;-----
- Bahwa Ambololo selaku pendiri dan pemegang saham serta Direktur PT. Bina Citra Niaga;-----
- Bahwa lokasi tersebut pernah dipagar kayu, sedangkan pagar tembok setahu saksi milik PT. Bina Citra Niaga, tetapi orang-orang mengatakan bukan;-----
- Bahwa "user" itu maksudnya adalah sebagai pendukung untuk mendirikan pasar, dan pada saat itu saksi masuk sebagai salah satu user bersama orang-orang di pasar;-----
- Saksi tahu bahwa Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pernah datang ke lokasi;-----
- Saksi tahu bahwa Ambololo pernah dilaporkan ke Polisi, dan saksi juga diperiksa di Polres;-----

4. Salim Ternate;-----

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intevensi adalah masalah tanah yang sudah bersertipikat hak



milik atas nama PT. Bina Citra Niaga dan saksi pernah melihat fotokopi
sertipikat tersebut tapi sudah lama;-----

- Bahwa yang memperlihatkan fotokopi sertipikat tersebut adalah Pengacara
Ambololo;-----
- Bahwa saksi selaku Kepala Keamanan di PT. Bina Citra Niaga sejak
Tahun 2002 dan juga sebagai *user* untuk pembangunan pasar;-----
- Bahwa yang mengangkat saksi sebagai Kepala Keamanan adalah PT. Bina
Citra Niaga tetapi secara lisan;-----
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan sejak Tahun 2013 yakni pada waktu
ada pihak BPN hendak melakukan pengukuran di lokasi tersebut;-----
- Saksi tidak tahu apakah pada saat itu pihak BPN jadi melakukan
pengukuran atau tidak karena saksi lebih dahulu meninggalkan lokasi;-----
- Bahwa pada saat itu pihak Johnny Tandary yang menguasai lokasi, tetapi
saat ini lokasi kosong dan tidak ada aktivitas di lokasi tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sertipikat tanah tersebut pada saat ini sudah
atas nama Johnny Tandary dan saksi tidak mengenal Johnny Tandary;-----
- Bahwa saksi mengenal Anthar Syaddad Al Damary tetapi sudah lama tidak
berkomunikasi;-----
- Bahwa saksi tahu dari Ambololo bahwa Ambololo pernah dilaporkan ke
Polda dan disampaikan bahwa lokasi tersebut sudah dijual;-----
- Bahwa yang melakukan penimbunan pertama kali di lokasi adalah PT. Bina
Citra Niaga;-----
- Bahwa pada saat negosiasi tentang kompensasi, Ambololo juga hadir,
tetapi ia tidak tidak minta kompensasi;-----
- Bahwa data *user* diperuntukan untuk mendapatkan kios pasar;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Dicky Gobel dan ia pernah dipanggil ke Polda
untuk diminta keterangan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ambolo yang menangani *user* pada Tahun 2003;-----
- Bahwa benar lokasi tersebut adalah yang disengketakan sekarang;-----
- Bahwa Direktur PT. Bina Citra Niaga adalah Amir dan Ambololo;-----
- Bahwa Papan Bicara atas nama PT. Bina Citra Niaga dan bangunannya dibongkar oleh beberapa orang dari pihak Johnny;-----
- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tidak ada surat-surat atau bukti-bukti mengenai peralihan hak yang diperlihatkan;-----
- Bahwa Anthar tidak membantu dana kepada PT. Bina Citra Niaga, tetapi hanya Amir dan Ambololo;-----
- Bahwa saksi pernah keberatan ke Ambololo karena pasar belum dibangun, tetapi alasannya masih menunggu pemodal;-----
- Bahwa *user* menyerahkan dananya ke Ambololo;-----
- Bahwa saksi tahu bahwa lokasi tersebut dibeli oleh Johnny Tanduary dan dikuasai oleh Johnny Tanduary;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini, meskipun telah diberi kesempatan yang cukup;-----

----- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan bernama Maruddin dan Suyono Yonardi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Maruddin;-----

- Bahwa pada saat jual beli antara PT. Bina Citra Niaga dengan Johnny Tanduary yang hadir di Kantor Notaris yakni Ir. Ahmad Yani selaku Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga yang pada saat itu bertindak untuk dan atas nama PT. Bina Citra Niaga dan Anthar selaku Komisaris PT. Bina Citra

Halaman 40 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Niaga, pada saat itu PT. Bina Citra Niaga melampirkan/mengajukan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga No.15 tanggal 07-10-2011, Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga No. 32 tanggal 21-10-2011, Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga No. 31 tanggal 21 Oktober 2011, sedangkan dari pihak Johnny Tandary mengajukan Surat Kuasa No. 71 tanggal 26 September 2011 dari Johnny Tandary ke Leny Yusuf;-----

- Bahwa sertipikat yang menjadi objek jual beli adalah sertipikat hak guna bangunan, tetapi saksi lupa tahun berapa sertipikat tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga yang dahulu, karena pada saat menghadap di Kantor Notaris Anggaran Dasar tersebut tidak diperlihatkan dan juga saksi tidak tahu alamat PT. Bina Citra Niaga;-----

2. Suyono Yanardi;-----

- Bahwa setahu saksi lokasi yang disengketakan adalah atas nama Johnny Tandary;-----
- Bahwa saksi selaku kontraktor penimbunan lokasi tanah pada Tahun 2012 yang dikontrak oleh Johnny Tandary;-----
- Bahwa pada saat dilakukan penimbunan di lokasi Amir Hamzah keberatan, tetapi tidak memperlihatkan surat atau bukti sehubungan dengan kepemilikan atau apa pun terkait dengan lokasi tersebut;-----
- Bahwa dengan adanya keberatan tersebut penimbunan terhenti sementara dan 3 bulan kemudian dilakukan penimbunan kembali;-----
- Bahwa pada Tahun 2013 saksi membangun pondasi di lokasi tersebut tapi tidak ada pihak yang keberatan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada Tahun 2014 saksi bertemu dengan Ambololo di lokasi, kemudian Ambololo mencegah saksi melakukan penimbunan lokasi sehingga penimbunan terhenti;-----
- Saksi tahu Ambololo pernah diperiksa di Polda Sulawesi Tenggara mengenai masalah tersebut;-----
- Saksi tahu bahwa pernah ada pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli antara PT. Bina Citra Niaga dengan Johnny Tanduary;-----
- Bahwa yang menguasai lokasi saat ini adalah Johnny Tanduary;-----

----- Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 11 Maret 2015, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan kesimpulannya, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan yang cukup;-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:-----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;-----

----- Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, untuk dimohonkan batal atau tidak sah adalah:-----

1. Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 m² a.n. PT. Bina Citra Niaga dialihkan ke Johnny Tanduary, (selanjutnya disebut Objek Sengketa 1), sekarang sisa 29.400 m² (Bukti T.II.Intv-1);-----

Halaman 42 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326/Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 31 Januari 2013, Nomor: 08/Bende/2013 luas 10.000 m² atas nama Johnny Tandiary (selanjutnya disebut Objek Sengketa 2) (Bukti T.II.Intv-2);-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah objek sengketa *a quo*, dengan alasan bahwa objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yakni Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 52 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, dan Asas Kecermatan;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Januari 2015, yang memuat eksepsi dan pokok perkara;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi;-----

----- Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya sebagai berikut:-----

Eksepsi Tergugat;-----

1. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang lain atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan

Halaman 43 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan”, sedangkan Gugatan Penggugat diajukan melebihi jangka waktu yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian Gugatan Penggugat telah daluwarsa;-----

2. Bahwa Gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 15 September 2014 sebagaimana dalil Penggugat, hanya merupakan trik dan alasan yang dibuat sehingga Gugatan Penggugat dapat terlepas dari ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, namun sesungguhnya Penggugat secara hukum senyatanya sudah sejak Tahun 2011 sudah mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat, oleh karenanya Gugatan Penggugat diajukan telah melebihi tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;-----

3. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa yang telah terdaftar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039 dan 00326/Kel. Bende atas nama Johnny Tanduary, secara hukum terhadap gugatan yang di atas objek yang sama diakui kepemilikan oleh Penggugat, sesungguhnya Gugatan Penggugat lebih mengarah pada sengketa keperdataan yang merupakan kewenangan pengadilan umum untuk menilai kebenaran dan keabsahannya pemilik sesungguhnya atas tanah yang menjadi objek sengketa;-----



Eksepsi Tergugat II Intervensi;-----

1. Bahwa Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena sesungguhnya Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 18 Februari 2014, sebagaimana dalam Gugatan Penggugat poin 20 yang menyatakan “bahwa akan tetapi pada tanggal 18 Februari 2014 ketika Penggugat sedang mengadakan penimbunan dan pemagaran pada tanah yang bersertipikat objek gugatan, sebagai bukti Penggugat tetap mengolah dan menguasai tanah yang bersertipikat objek gugatan, tiba-tiba Penggugat disomasi oleh Johnny Tandary melalui kuasanya, yaitu Somasi Nomor: 009/SK-S/II/2014, dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik bersertipikat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039, Kelurahan Bende, Surat Ukur tanggal 8 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 m², namun Penggugat membalas surat somasi tersebut dengan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga;-----
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan (*legal standing*) mewakili PT. Bina Citra Niaga, dengan dalil bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dinyatakan bahwa “direksi mewakili perseroan di dalam maupun di luar”, sedangkan apabila merujuk pada Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 21 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT Asbar Imran, S.H., sangat tegas bahwa Penggugat bukanlah Direktur PT. Bina Citra Niaga, Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga adalah Ir. Ahmad Yani, dan selain Penggugat bukan merupakan Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga, Penggugat juga tidak dilengkapi dengan surat kuasa dari Direksi/Direktur Utama PT. Bina Citra Niaga untuk bertindak mewakili PT. Bina Citra Niaga

Halaman 45 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengajukan gugatan tata usaha negara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, sedangkan Tergugat II Intervensi mohon Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

-----Menimbang, bahwa dari dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut pada pokoknya:-----

1. Tentang tenggang waktu pengajuan gugatan;-----
2. Tentang kewenangan absolut pengadilan;-----
3. Tentang *legal standing* untuk mengajukan gugatan;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat membantah dalam Repliknya, masing-masing tertanggal 19 Januari 2015 dan tertanggal 28 Januari 2015, yang pada pokoknya Penggugat menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap bantahan Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 28 Januari 2015 Tergugat membantah secara lisan yang pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil Replik Penggugat dan Tergugat bertetap pada jawabannya, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertanggal 04 Februari 2015, yang pada pokoknya Tergugat II Intervensi bertetap pada jawabannya dan menolak dalil-dalil Replik Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya secara hukum oleh Tergugat II Intervensi;-----

Halaman 46 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, serta bantahan Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:-----

-----Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa “eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan 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”;-----

-----Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut di atas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat;-----

-----Menimbang, bahwa kewenangan pengadilan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa yang diajukan kepadanya dikenal dengan kompetensi atau kewenangan mengadili. Kompetensi absolut adalah wewenang badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain, baik dalam lingkungan peradilan yang sama (Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi) maupun dalam lingkungan peradilan lain (Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama). (Z.A. Sangadji, S.H.,M.H., Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-I, Bandung, 2003, Halaman 8);-----

-----Menimbang, bahwa kompetensi absolut peradilan tata usaha negara dalam sistim peradilan di Indonesia yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-

Halaman 47 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa “pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;-----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

-----Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan pada pokoknya:-----

1. Bahwa awalnya pada Tahun 2003 Penggugat bersama dengan Amiruddin berencana mendirikan sebuah perusahaan Peseroan Terbatas dengan nama PT. Bina Citra Niaga, yang bergerak di bidang perdagangan umum;-----
2. Bahwa kemudian terbentuklah perusahaan dengan nama PT. Bina Citra Niaga berkedudukan di Kendari, dengan susunan organisasi sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar PT sesuai Akta Notaris Hidayat, S.H.,

Halaman 48 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 dibuat dan ditandatangani dihadapan

Notaris Hidayat, S.H., dengan susunan pengurus sebagai berikut:-----

- Direktur Utama : Amiruddin;-----
- Direktur : Ambololo;-----
- Direktur : Anthar Syaddad Al Damary;-----
- Komisaris Utama : Dicky Gobel;-----
- Komisaris : Abdul Hamid K. Pranata;-----
- Komisaris : Ny. Mardiah;-----

3. Bahwa PT. Bina Citra Niaga berdiri dengan Akta Notaris Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003, dengan pengesahan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomor: C-11050 HT.01.01.TH.2003 pada tanggal 20 Mei 2003 dengan NPWP: 02.041.406.6-811.000;-----

4. Bahwa maksud dan tujuan didirikannya PT. Bina Citra Niaga yaitu untuk perdagangan umum, yang dititikberatkan untuk mendirikan pasar karena telah memiliki aset untuk membangun pasar berupa sebidang tanah empang yang dibeli oleh PT. Bina Citra Niaga dari H. Denggang dengan cara mencicil, yaitu sebidang tanah yang kemudian disertipikatkan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00039, Luas 39.400 dengan batas-batas:-----

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh: 1. H. Denggang; 2. H. Alwi; 3. Harun;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Kembar;-----
- Sebelah Barat berbatas dengan Sekolah Madrasah Tsanawiyah;-----
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah yang dikuasai oleh: 1. H. Denggang; 2. H. Bona, Jl. By Pas;-----

5. Bahwa Penggugat yang diberi kepercayaan untuk merekrut *user* sehingga Penggugat telah merekrut sebanyak 1.742 orang *user* atau pemakai/pembeli

Halaman 49 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

los pasar atau kios pasar, sedangkan Anthar Syaddad Al Damary diberi kepercayaan untuk mencari investor;-----

6. Bahwa oleh karena syarat untuk membangun pasar telah terpenuhi, yakni adanya *user* dan tanah/lokasi tempat pembangunan pasar telah tersedia, maka pada tanggal 16 Juni 2004 Walikota Kendari mengeluarkan Surat Izin Prinsip Nomor: 411.2/2466 untuk pembangunan pasar dimaksud;-----
7. Bahwa sekitar pertengahan Tahun 2004 demi kesuksesan PT. Bina Citra Niaga, maka atas kesepakatan Penggugat, Amiruddin, dan Anthar Syaddad Al Damary selaku Direksi, Penggugat telah menjual rumahnya yang dahulu pernah dijadikan Kantor PT. Bina Citra Niaga, yang terletak di Jalan Lawata No. 29 Kota Kendari untuk menambah modal perusahaan;-----
8. Bahwa kemudian pada sekitar awal bulan September 2013, Penggugat dipanggil oleh Penyidik Polda Sultra bernama Firman, sehubungan dengan laporan penipuan atas harta PT. Bina Citra Niaga, yang diajukan oleh Anthar Syaddad Al Damary terhadap orang yang bernama Yani, pada saat itulah disampaikan secara lisan oleh penyidik bahwa ketika Anthar Syaddad Al Damary ditanyakan dimana alamat atau keberadaan Penggugat, lalu Anthar Syaddad Al Damary mengatakan bahwa tidak mengetahui alamat dan katanya mungkin Penggugat sudah meninggal dunia;-----
9. Bahwa setelah adanya pemberitahuan Penyidik tersebut saat itulah Penggugat menduga bahwa Anthar Syaddad Al Damary telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan kepadanya atas pengurusan untuk suksesnya PT. Bina Citra Niaga dalam membangun pasar, kemudian Penggugat meminta kepada Penyidik agar Penggugat dipertemukan dengan Anthar Syaddad Al Damary dengan maksud untuk meyakinkan Penyidik bahwa Anthar Syaddad Al Damary telah membohongi Penyidik, yang oleh karena itu pula telah membohongi Penggugat dan Amiruddin, dan oleh karena

Halaman 50 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI

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)



itu Penggugat menyampaikan kepada Penyidik bahwa tidak mungkin Anthar Syaddad Al Damary tidak mengetahui alamat atau keberadaan Penggugat karena rumahnya tidak berjauhan dengan rumah milik Penggugat, dan masih hubungan keluarga dengan Penggugat, dan juga Anthar Syaddad Al Damary pernah tinggal di rumah Penggugat sebagaimana alamat yang termuat dalam Akta Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003, Akta Nomor: 50 tanggal 22 April 2003, dan Akta Nomor: 72 tanggal 26 Mei 2004, namun upaya pertemuan dimaksud tidak terlaksana, sehingga pada tanggal 13 September 2013 Penggugat melaporkan Anthar Syaddad Al Damary ke Polda Sultra tentang penggelapan aset PT. Bina Citra Niaga namun laporan tersebut tidak diproses oleh Penyidik dengan alasan bahwa laporan tersebut tidak berdasarkan hukum;-----

10. Bahwa kemudian pada tanggal 22-11-2013 Penggugat dan pengacaranya ke Notaris Hidayat, S.H., untuk meminta/menanyakan asli salinan Anggaran Dasar berdirinya PT. Bina Citra Niaga, maka diberikanlah asli salinan Akta Notaris Anggaran Dasar Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2013, Akta Notaris Nomor: 50 tanggal 22 April 2003, setelah diamati/diteliti barulah Penggugat mengetahui kalau dalam Akta Nomor: 50 dan Akta Nomor: 72 telah terjadi perubahan-perubahan keterangan yang terdapat dalam Akta Nomor: 103 tentang Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga tanpa koordinasi dan tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga pada tanggal 21 Desember 2013 Penggugat melaporkan Anthar Syaddad Al Damary selaku salah seorang Direksi PT. Bina Citra Niaga dengan laporan pemalsuan surat/memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik ke Polda Sultra, sehingga perkara pemalsuan tersebut sekarang masih dalam proses di Polda Sultra;-----
11. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Februari 2014, ketika Penggugat sedang mengadakan penimbunan dan pemagaran pada tanah yang bersertipikat

Halaman 51 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



objek gugatan, sebagai bukti Penggugat tetap mengelolah dan menguasai tanah yang bersertipikat objek gugatan, tiba-tiba Penggugat disomasi oleh Johnny Tandiary melalui kuasanya, yaitu Somasi No.009/SK-S/II/2014 dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah bersertipikat dengan SHM Nomor: 00039, Luas 39.400 m² atas nama Johnny Tandiary, namun Penggugat membalas somasi tersebut dengan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga;-----

12. Bahwa pada tanggal 03 Maret 2014, Penggugat dipanggil oleh Penyidik Polresta Kendari atas laporan memasuki tanah atau pekarangan orang lain dengan tanpa hak, yang dibuat oleh Abraham Tandiary mewakili Johnny Tandiary, namun tidak berdasar sebab tanah tersebut adalah milik PT. Bina Citra Niaga;-----

13. Bahwa pada sekitar bulan September 2014 Penggugat dipanggil lagi oleh Penyidik Polda Sultra atas laporan pemalsuan surat yang diajukan oleh Johnny Tandiary melalui kuasanya Lazamiru dan sekarang sementara dalam penyidikan, namun sebaliknya Penggugat juga melaporkan Johnny Tandiary atas tindak pidana pengrusakan yang dilakukan oleh atau setidaknya tidaknya disuruh dilakukan oleh Johnny Tandiary atas barang milik Penggugat/PT. Bina Citra Niaga yang terdapat di atas tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Bina Citra Niaga, dan sekarang masih dalam proses penyidikan;-----

14. Bahwa pada tanggal 15 September 2014, ketika Penggugat menemui salah seorang Komisaris PT. Bina Citra Niaga atas nama Mardiah di Polda Sultra pada saat memberikan keterangan kesaksian atas laporan polisi pada diri Penggugat, tiba-tiba Penggugat dikagetkan oleh adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 01096 atas nama Johnny Tandiary yang ditempatkan di atas tanah milik PT. Bina Citra Niaga dengan dasar Akta Jual Beli dari Anthar Syaddad Al Damary tanggal 08-11-2011, penjualan mana dilakukan tanpa setahu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa persetujuan Penggugat, Amiruddin, serta Komisaris PT. Bina Citra Niaga dan/atau para *user* yang sah menurut hukum, sehingga oleh karena sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Nomor: 01096 atas nama Johnny Tanduary tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 September 2014, oleh karena itu pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;-----

15. Bahwa pada Pemeriksaan Persiapan, Tergugat menyatakan sertipikat atas nama Johnny Tanduary hanya sertipikat objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;-----

----- Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat maupun keterangan saksi, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:-----

1. Bahwa PT. Bina Citra Niaga berdirikan berdasarkan Anggaran Dasar Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 (Bukti P-1) dengan pengesahan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomor: C-11050 HT.01.01.TH.2003 tentang Pengesahan PT. Bina Citra Niaga, NPWP: 02.041.406.6-811.000, tanggal 20 Mei 2003 (Bukti P-10);-----

2. Bahwa susunan Pengurus PT. Bina Citra Niaga berdasarkan Anggaran Dasar Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003, adalah:-----

- Direktur Utama : Amiruddin;-----
- Direktur : Ambololo;-----
- Direktur : Anthar Syaddad Al Damary;-----
- Komisaris Utama : Dicky Gobel;-----
- Komisaris : Abdul Hamid K. Pranata;-----
- Komisaris : Ny. Mardiah;----- (Bukti P-1);--

Halaman 53 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PT. Bina Citra Niaga mempunyai aset berupa tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel.Bende, tanggal 28-07-2004, Surat Ukur tanggal 08-07-2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 m² atas nama Anthar Syaddad Al Damary;-----
4. Bahwa Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga Nomor: 103 tanggal 31 Maret 2003 diubah berdasarkan Akta tanggal 22 April 2003 Nomor: 50 dengan susunan kepengurusan sebagai berikut:-----
 - Direktur Utama : Anthar Syaddad Al Damary;-----
 - Direktur : Ambo Lolo;-----
 - Komisaris Utama : Dicky Gobel;-----
 - Komisaris : Ir. Abdul Hamid K. Paratama;-----
 - Komisaris : Mardiah;------(Bukti P-9);-
5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, Luas 39.400 m² atas nama Anthar Syaddad Al Damary beralih ke PT. Bina Citra Niaga Akte Pendirian Badan Hukum tanggal 31-03-2003 Nomor: 103, pada tanggal 30-07-2004 berdasarkan Jual Beli tanggal 30-07-2004 Nomor: 113/BRG/2004, yang dibuat Notaris/PPAT Agus Jaya, S.H., di Kendari, (Bukti P-2);-----
6. Bahwa berdasarkan salinan kedua akta tanggal 26 Mei 2004 Nomor: 72 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Citra Niaga, diketahui bahwa pada tanggal 26 Mei 2004, Direksi dan Komisaris Utama PT. Bina Citra Niaga serta undangan mengadakan rapat dan memutuskan memberhentikan seluruh anggota direksi dan komisaris, kemudian mengangkat anggota direksi dan komisaris baru, yakni:-----
 - Direktur Utama : Ny. Andi Muliani;-----
 - Direktur : Anthar Syaddad Al Damary;-----
 - Komisaris Utama : Dicky Gobel;-----

Halaman 54 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Komisaris : Ambo Lolo;-----
- Komisaris : Ny. Mardiah;------(Bukti P-7);-

7. Bahwa dalam Salinan Akta Pernyataan Rapat PT. Bina Citra Niaga Nomor: 15 tanggal 07-10-2011 dinyatakan bahwa PT. Bina Citra Niaga berkedudukan di Kendari yang Anggaran Dasar dan perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I., dengan Surat Keputusan tertanggal 20-05-2003 No.C-11050 HT.01.01.TH.2003 dan telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 06-08-2004 Nomor: 7, yang dibuat dihadapan Ahmad Fauzi, S.H.,M.Hum., pada waktu itu Notaris di Jakarta dan telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 28-04-2005 Nomor: 25, yang dibuat dihadapan Notaris Kasir S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I., tanggal 01-06-2005 Nomor: C-15000 HT.01.04.TH.2005 dan telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 15-06-2006 Nomor: 07 yang dibuat dihadapan Lolani Kurniati Irdhani Idroes, S.H., LLM., Notaris di Jakarta dan pelaporannya telah diterima dan dicatat dalam data base Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I., dengan suratnya tanggal 04-08-2006 Nomor: C-UM.02.01.13482, dan menyatakan pula bahwa pada hari Kamis tanggal 22-09-2011 bertempat di Jakarta telah diadakan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Bina Citra Niaga sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 22-09-2011, kemudian dalam ketentuan Penutup Pasal 20 angka 2 dinyatakan bahwa selanjutnya mengangkat Anggota Direksi dan Komisaris dengan susunan sebagai berikut:-----

- Direktur Utama : Ahmad Yani;-----
- Direktur : Wahidin (Wahidin Abdul Rachman);-----

Halaman 55 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Komisaris Utama : Abdul Rachman;-----
 - Komisaris : Ny. Andi Muliani;-----
 - Komisaris : Anthar Syaddad Al Damary;-----
 - Komisaris : Ny. Fauziah Daeng Sugi;-----
 - Komisaris : Fandi Wijaya;-----
 - Komisaris : Muh. Amir, S.T.;------(Bukti T.II.Intv-4);--
8. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2011, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengeluarkan Keputusan Nomor: AHU-50953.AH.01.02.Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga, NPWP: 02.041.406.6-811.000 berkedudukan di Kendari, (Bukti T.II.Intv-5);----
9. Bahwa berdasarkan Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga tanggal 21 Oktober 2011 Nomor: 32, diketahui bahwa direktur utama, komisaris utama, komisaris, juga selaku pemegang saham dan para pemegang saham yang lainnya serta undangan telah mengadakan rapat, yang memutuskan untuk memberikan wewenang kepada Haji Ahmad Yani sebagai Direktur Utama dan Anthar Syaddad Al Damary sebagai Komisaris Utama untuk menjual aset perusahaan dan membuka rekening PT. Bina Citra Niaga pada Bank Mega, (Bukti T.II.Intv-6);-----
10. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Citra Niaga tanggal 21 Oktober 2011 Nomor: 32, Ir. Haji Ahmad Yani melakukan transaksi jual beli dengan Johnny Tandary (Tergugat II Intervensi) terhadap Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor:115/Bende/2004, Luas 39.400 m², (Bukti T.5 = T.II.Intv-3);-----
11. Bahwa berdasarkan Permohonan Peralihan Hak dari Johnny Tandary (Bukti T.3) dan Lampirannya yakni Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011 (Bukti T.5= T.II.Intv-3), pada tanggal 08-11-2011 Tergugat

Halaman 56 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencatatkan Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28-07-2004, Surat Ukur tanggal 08-07-2004 Nomor:115/Bende/2004, Luas 39.400 m² atas nama PT. Bina Citra Niaga Akte Pendirian Badan Hukum tanggal 31-03-2003 No.103, ke atas nama Johnny Tanduary, yang sekarang sisa luas 29.400 m², (Bukti T.II.Intv-1);-----

12. Bahwa pada tanggal 07-07-2013, sebagian dari luas bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende, tanggal 28-07-2004, Luas 39.400 m² atas nama Johnny Tanduary telah dibukukan sebagai Hak Guna Bangunan No. 00326 Kel.Bende, dengan Luas 10.000 m², sehingga luas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00039/Kelurahan Bende, tanggal 28-07-2004, sisa 29.400 m², (Bukti T.II.Intv-1);-----

13. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00326/Kelurahan Bende, tanggal 07-02-2013, Surat Ukur tanggal 31-01-2013 No.08/Bende/2013, Luas 10.000 m² atas nama Johnny Tanduary (Objek sengketa 2) merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nmor: 00039/Bende, tanggal 28-07-2004, (Bukti T.II.Intv-2);-----

14. Bahwa Johnny Tanduary melalui kuasanya telah mengirimkan Surat Somasi: 009/SK-S/II/2014 tertanggal 18 Februari 2014 kepada Ambo Lolo, yang di dalamnya menyatakan bahwa sehubungan dengan tanah tersebut bersertipikat Hak Milik Nomor: 00039 dengan luas 39.400 m² atas nama Johnny Tanduary, dengan ini disampaikan agar Ambo Lolo mengosongkan lokasi tanah yang menghalangi akses jalan dengan cara ditimbun dan dipagar oleh bapak, maka kami sangat terganggu akses keluar masuk halaman tanah kami yang sah, (Bukti P-12);-----

-----Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Dicky Gobel menerangkan pada pokoknya bahwa dirinya adalah Komisaris Utama PT. Bina Citra Niaga berdasarkan Anggaran Dasar No.103 tanggal 31 Maret 2003, yang sampai

Halaman 57 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang tidak mengetahui adanya perubahan terhadap Akta No. 103 tanggal 31 Maret 2003 tersebut, dan menerangkan bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah penjualan/pengalihan aset PT. Bina Citra Niaga yang dilakukan oleh Anthar pada Tahun 2003 kepada Johnny Tanduary;-----

-----Menimbang, bahwa apabila dicermati dalil Gugatan Penggugat pada poin 19, diketahui bahwa Penggugat tidak mengetahui dan atau mengakui adanya perubahan Anggaran Dasar PT. Bina Citra Niaga atau perubahan Akta No.103 tanggal 31 Maret 2003;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dihubungkan dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya dan keterangan saksi Penggugat bernama Dicky Gobel, Majelis Hakim menilai bahwa meskipun objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sengketa *a quo* termasuk dalam pengertian sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena telah memenuhi unsur sengketa antara orang atau badan hukum perdata lawan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, dalam hal ini PT. Bina Citra Niaga sebagai Penggugat lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari sebagai Tergugat, akan tetapi untuk menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa berupa Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kelurahan Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, luas 39.400 m² a.n. PT. Bina Citra Niaga ke Johnny Tanduary (Objek Sengketa 1) yang sekarang sisa 29.400 m², haruslah terlebih dahulu diuji mengenai keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 553/2011 tanggal 24 Oktober 2011, yang menjadi dasar atau alas hak Tergugat II Intervensi dalam

Halaman 58 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan peralihan hak atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan 00039/Kel. Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 m² dari atas nama PT. Bina Citra Niaga Akte Pendirian Badan Hukum tanggal 31-03-2003 No.103 ke atas nama Johnny Tanduary (Tergugat II Intervensi), sehingga Tergugat menerbitkan peralihan hak atau balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende, tanggal 28 Juli 2004 dari atas nama PT. Bina Citra Niaga Akte Pendirian Badan Hukum tanggal 31-0-2003 No.103 ke atas nama Johnny Tanduary pada tanggal 08-11-2011, hal ini untuk memastikan siapa sebenarnya yang berhak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende, tanggal 28 Juli 2004, Surat Ukur tanggal 08 Juli 2004, Nomor: 115/Bende/2004, Luas 39.400 m², hal tersebut merupakan kewenangan peradilan umum sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Objek Sengketa 1;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa 2 merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00039/Kel. Bende, tanggal 28 Juli 2004, Luas 39.400 m² atas nama Johnny Tanduary (Objek Sengketa 1), maka *mutatis mutandis* Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Objek Sengketa 2;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut pengadilan beralasan hukum sehingga patut diterima;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

Halaman 59 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan di atas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala biaya yang timbul dalam sengketa ini dibebankan kepada Penggugat, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini-----

-----Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini (Vide Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;-----

-----Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya;-----

-----M E N G A D I L I:-----

Dalam Eksepsi:-----

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;-----

Dalam Pokok Perkara:-----

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;-----
2. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah);-----

Halaman 60 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 2015 oleh kami ROSIDAH, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, IHSAN SAFIRULLAH, S.H., dan CUNDO SUBHAN ARNOJO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2015 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh ANARIA SAFARI, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, dan tanpa dihadiri Tergugat maupun kuasa hukumnya-----

Hakim Ketua Majelis

Meterai/ttd

ROSIDAH, S .H.

Hakim-Hakim Aggota:

Ttd

1. IHSAN SAFIRULLAH, S.H.

Ttd

2. CUNDO SUBHAN ARNOJO, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd

ANARIA SAFARI, S.H.

Halaman 61 dari 62 halaman Perkara No. 33/G/2014/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.KDI

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	-
3. Panggilan	:	Rp.	70.000,-
4. Meterai	:	Rp.	12.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	5.000,-
6. Leges	:	Rp.	3.000,-
Jumlah	:	Rp.	120.000,-

(seratus dua puluh ribu rupiah)

Salinan putusan ini sesuai dengan aslinya,

Diberikan kepada LUSMAN BUA, SH.,MH

atas permintaan sendiri selaku Kuasa Hukum Penggugat

Salinan putusan ini belum berkekuatan hukum tetap

Kendari, 02 April 2015

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari

WAKIL PANITERA,

MAS'UD, S.H

NIP. 195812311985031053