



**P U T U S A N**

**Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

1. N a m a : SUTEDJA BUDIMAN  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Tempat tinggal : Jalan Mampang Prapatan XI Nomor 41 A,  
RT.006/RW.001, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan  
Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;  
Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;
2. N a m a : GINA SETIADI BUDIMAN  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Tempat tinggal : Jalan Mampang Prapatan XI Nomor 41 A,  
RT.006/RW.001, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan  
Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;  
Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;
3. N a m a : SETIAWAN BUDIMAN  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Tempat tinggal : Jalan Cideng Timur Nomor 6 B, RT.004/RW.004,  
Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta  
Pusat;  
Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III;
4. N a m a : Ir. SETIANTO BUDIMAN, MBA  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Tempat tinggal : Jalan Cideng Timur Nomor 6 B, RT.004/RW.004,  
Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta  
Pusat;  
Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT IV;

*Halmaan 1 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. D. EDYANTO M. SILALAH, S.H.;
2. I WAYAN SUTHA WIRAWAN, S.H.;
3. DJAMHUR, S.H., CLA., CIL;
4. ALBERT H SIAGIAN, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor EDYANTO & PARTNER, beralamat di Jalan Pulau Moyo IX Nomor 3/7, Lantai II, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2019;

Untuk selanjutnya disebut PARA PENGGUGAT;

## M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, RT.03/RW.08, Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13950;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. WAHYU ARTHAMAJI STIA WIDODO, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. YUNIARTO, S.H., M.H., Jabatan Kasubsi Pengendalian Pertanahan;
3. RADEN GUMILANG GALIHWASI, S.Kom., Jabatan Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
4. EKO BUDI SETIAWAN, S.H., M.Kn., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;
5. TRI AGUS CHANDRA WIDAGDO, S.Sit., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;
6. NORTA SIMANJUNTAK, S.H., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1253/SK-31.75/IX/2019, tanggal 19 September 2019;

Untuk selanjutnya disebut TERGUGAT;

Halmaan 2 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI, suatu Perseroan Terbatas beralamat di Gedung Trivo Lt.5, Jalan KH. Wahid Hasyim Nomor 157, Jakarta Pusat 10240, yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sayana Integra Properti Nomor 94, tanggal 25 Oktober 2013 dan telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Nomor: AHU-54944.AH.01.01 Tahun 2013, tanggal 29 Oktober 2013, yang mana Anggaran Dasar dimaksud telah mengalami perubahan sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Sayana Integra Properti Nomor 28, tanggal 24 April 2018, yang telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.AH.01.03-0174649, tanggal 3 Mei 2018, dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Sayana Integra Properti Nomor 21, tanggal 10 Juli 2019, yang telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.AH.01.03-0298180, tanggal 16 Juli 2019, diwakili oleh EDWARD MARWIN SINANTA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Sayana Integra Properti, bertempat tinggal di Mutiara Kedoya Blok E 2/5, RT.011/RW.005, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. HOSLAND BENJAMIN HUTAPEA, S.H.;
2. CHRISTIEN AGUNG, S.H., M.H.;
3. ALFI NOORMANSYAH, S.H.;
4. YOPPY FIRMAN RIZKY, S.H., M.H.;
5. NOVLIUSHA HARAHAH, S.H.;
6. JOHANNES PANGIHUTAN SIHOTANG, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada JUSTITIA AGUNG Law Firm, beralamat di Jalan

Halmaan 3 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dharmawangsa XI Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 027/DIR-SIP/X/19, tanggal 18 Oktober 2019;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/PEN-DIS/2019/PTUN-JKT., tanggal 12 September 2019, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/PEN-MH/2019/PTUN-JKT., tanggal 12 September 2019, Tentang Susunan Majelis Hakim dalam perkara ini ;
3. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 12 September 2019, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 13 September 2019, Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 16 Oktober 2019, Tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Putusan Sela Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 30 Oktober 2019, tentang masuknya PT. Sayana Integra Properti dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 179/PEN-MH/2019/PTUN-JKT, tanggal 30 Oktober 2019, Tentang Penunjukan Pergantian Susunan Majelis Hakim;
8. Berkas perkara, mendengar keterangan Saksi dan Ahli dari Para Pihak, serta mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Bahwa, Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 11 September 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 September 2019, dengan Register perkara Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT, sebagaimana telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 16 Oktober 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

*Halmaan 4 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. OBYEK SENGKETA;

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 Mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m2, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI;

## II.

### I. TENGGANG WAKTU;

1. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui adanya keputusan objek sengketa Tata Usaha Negara pada Tanggal 31 Juli 2019 setelah adanya Putusan Perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan dalam perkara tersebut telah diputus pada tanggal 31 Juli 2019;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Agustus 2019 Para Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat namun sampai dengan Gugatan ini di ajukan dan di Daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur tidak pernah menanggapi atau direspon secara resmi berkaitan dengan keberatan - keberatan tersebut yang diajukan oleh Para Penggugat;
3. Bahwa Gugatan ini diajukan pada tanggal 11 September 2019 dan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari di hitung sejak Tanggal 31 Juli 2019 setelah adanya Putusan Perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim, maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat Ini telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena masih dalam tenggang waktu 90 hari sehingga Gugatan Para Penggugat patut untuk diterima;
4. Dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif dimana dalam Pasal 5 disebutkan bahwa Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan di pengadilan

Halmaan 5 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan atas Upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

## III. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;

- Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat aquo adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:
  - Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang di keluarkan oleh Badan atau Pejabat 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;
- Bahwa dengan berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Obyek Sengketa sebagaimana tersebut diatas maka unsur-unsurnya, sebagai berikut:
  - a. Merupakan suatu penetapan tertulis;  
Penjelasan Pasal 1 angka 3 menyebutkan bahwa istilah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;  
Menurut Pasal 1 angka 2 yang dimaksud dengan Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;

Halmaan 6 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.





Dalam Penjelasan Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah perbuatan Hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada ketentuan Hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan atau kewajiban kepada orang lain;

d. Bersifat Konkrit, Individual dan Final;

Konkrit artinya, obyek yang diputuskan dalam Keputusan tata Usaha Negara tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan; Individual artinya, Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan kepada umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju; Final artinya, sudah difinitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;

e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Yang dimaksud dengan menimbulkan akibat hukum adalah menimbulkan akibat hukum Tata Usaha Negara, karena penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha yang menimbulkan akibat hukum tersebut adalah berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan berwenang memeriksa, memutus upaya Administrasi;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya di rugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang bewenang yang berisi Tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

IV. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT;

Bahwa Dasar Kepentingan Hukum Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan terhadap Tergugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terkait Keputusan aquo Tata Usaha Negara tersebut adalah sebagai berikut:

*Halmaan 7 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Agus Budiman Almarhum Telah Kawin dengan Yasminah Almarhumah (Kutipan Akta Perkawinan Nomor 1392/1984 tertanggal 30/04/1984 yang dikeluarkan oleh Pegawai luar biasa pencatat Sipil di Jakarta) dan dari perkawinannya tersebut mempunyai 4 (empat) orang anak laki-laki masing-masing bernama:

1. Sutedja Budiman, Penggugat I;
2. Gina Setiadi Budiman, Penggugat II;
3. Setiawan Budiman, Penggugat III;
4. Ir.Setiatno Budiman MBA, Penggugat IV;

Oleh karena itu secara hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Agus Budiman Almarhum dan Yasminah Almarhumah (berdasarkan akte keterangan warisan Nomor 02/X/2010 tertanggal 19/10/2010 yang dibuat oleh Notaris Daisy Mihadja, SH., beralamat di Ruko Acropolis 2 Blok A2 Nomor 6 Bukit serpong Mas, Serpong, Tangerang 15325);

2. Bahwa dalam perkara Nomor 220/JT/1983 G tersebut, Ny. Djinah bt. Djiun merupakan sebagai pihak Penggugat. Melawan, Pemerintahan DKI. Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Lurah Cipayung., Pemerintah DKI. Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Camat Pasar Rebo., Departemen Keuangan R.I cq. Direktorat Jendral Pajak cq. Kepala Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta Utara/Timur sebagai Para Tergugat. Dimana dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur angka 4 dan Putusan Mahkamah Agung dalam amar putusan petitum angka 3 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Menyatakan bahwa tanah hak milik adat yang tercantum dalam girik C. Nomor 289 persil 21 blok S.III seluas 31.950 m<sup>2</sup> dan persil 20 b blok D II seluas 7.500 m<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Djiun bin Balok yang terletak di Cipayung RT.003 Rw. 02 Kelurahan Cipayung Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan dari Alm. Djiun bin Balok dan Penggugat sebagai ahli waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut di atas;

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 220 / JT / 1983 G tanggal 13 Pebruari 1985, berbunyi:

MENGADILI

## Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III;

Halmaan 8 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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





**Dalam Provisi:**

1. Mengabulkan dalam, Provisi untuk sebagian;
2. Memerintahkan untuk melaksanakan sita jaminan (CB/*Conservatoir beslag*) atas tanah warisan termaksud diatas sebagai dalam sita jaminan (CB) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1983;
3. Menolak gugatan untuk selebihnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 220/JT/1983 G Tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara sita jaminan Nomor 220/JT/1983 G tanggal 24 Nopember 1983;
3. menguatkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 3 Agustus 1983 Nomor 915/JT/1983 P mengenai Penetapan Penggugat Djinah bt. Djiun sebagai satu-satunya ahli waris dari alm. Djiun bin Balok yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa tanah hak milik adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 persil 21 blok S.III seluas 31.950 m<sup>2</sup> dan persil 20 b blok D.II seluas 7.500 m<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Djiun bin Balok yang terletak di Cipayung RT.003 Rw. 02 Kelurahan Cipayung Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan dari Alm. Djiun bin Balok dan Penggugat sebagai ahli waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut diatas;
5. Menyatakan tidak berlaku/berharga:  
Girik C. 431 a.n Djila Lantur dengan luas 1.200 m<sup>2</sup>;  
Girik C. No.433 a.n Gatul b Balok dengan luas 2.490 m<sup>2</sup>;  
Girik C. No.434 a.n Ranih b Balok dengan luas 2.490 m<sup>2</sup>;  
Girik C. No.435 a.n Bagol b Sainin dengan luas 520 m<sup>2</sup>;  
Jumlah luas tanah keempat girik tersebut adalah 6.700 m<sup>2</sup> persil 21 blok S.III;
6. Menghukum Para Tergugat untuk memutasikan Girik C. Nomor 289 a.n Djiun bin Balok persil 21 blok S.III seluas 19.250 m<sup>2</sup> – 6700 m<sup>2</sup> –

Halmaan 9 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25.950 m<sup>2</sup> dan persil 20 b blok D.II seluas 7500 m<sup>2</sup> kedalam Girik C.  
Nomor 432 a.n Djinah binti Djiun;

7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C.  
Nomor 432 atas nama Djinah bt Djiun setelah dirubah dan diperbaiki  
luas tanah dan persilnya kepada Penggugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun  
Para Tergugat banding dan kasasi ataupun verset dari pihak manapun  
juga sepanjang mengenai petitum Nomor 6 dan 7 kepada Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini yang  
hingga kini dirancang sebesar Rp.137.225.- (seratus tigapuluh tujuh  
ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 385/PDT/1985/  
PT. DKI, tanggal 30 September 1986, berbunyi:

## MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II dan Pembanding  
tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13  
Februari 1985 Nomor 220/JT/1983 G yang dimohonkan banding sekedar  
mengenai amar Nomor 4,5,6 dan 7, sehingga amar Nomor 4,5,6 berbunyi:

Menyatakan gugatan Penggugat /Terbanding atas Girik C Nomor  
289, Girik C Nomor 431, Girik C Nomor 433, Girik C Nomor 434, Girik C  
Nomor 435, serta pemutasian ke Girik C Nomor 432 tidak dapat diterima;

Sedangkan amar Nomor 7 berbunyi:

Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat-surat  
Girik C. Nomor 432 persil 21 S III luas 6000 m<sup>2</sup> a.n DJINAH binti DJIUN  
kepada Penggugat /Terbanding;

Menguatkan putusan selebihnya;

Menghukum Tergugat I, II/Pembanding dan Tergugat III/Turut  
Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang  
dianggar Rp.3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah);

Memerintahkan agar salinan resmi putusan ini beserta berkas  
perkaranya dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Halmaan 10 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun amar Putusan Mahkamah Agung Reg Nomor 601 K/ Pdt / 1986 tanggal 31 Oktober 1987, berbunyi:

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. PEMERINTAH D.K.I JAKARTA c.q WALIKOTA JAKARTA TIMUR Cq. LURAH CIPAYUNG 2. PEMERINTAH D.K.I JAKARTA, Cq. WALIKOTA JAKARTA TIMUR Cq. CAMAT PASAR REBO dan Pemohon Kasasi II: NY DJINAH binti DJIUN tersebut dengan perbaikan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 September 1985 Nomor 385/Pdt/1985/PT.DKI yang telah memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Pebruari 1985 Nomor 220/JT/1983 G sedemikian rupa, sehingga amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II/Pembanding tersebut;
- Dalam Eksepsi:  
Menolak Eksepsi Tergugat III
- Dalam Provisi:
  1. Mengabulkan dalam, Provisi untuk sebagian;
  2. Memerintahkan untuk melaksanakan sita jaminan (CB.) atas tanah warisan termaksud diatas sebagai dalam sita jaminan (CB.) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1983;
  3. Menolak gugatan untuk selebihnya;
- Dalam Pokok Perkara:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan sah dan berharga sita jabinan (CB.) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 220/JT/1983 G. Tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara sita jaminan Nomor 220/JT/1983 G tanggal 24 Nopember 1983;
  3. Menyatakan tanah hak milik adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 persil 21 blok S.III seluas 31.950 m<sup>2</sup> dan persil 20 b blok DII seluas 7.500 m<sup>2</sup> atas nama wajib pajak Djiun bin Balok yang terletak di Cipayung Rt.003. Rw.02 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur adalah sebagai harta

Halmaan 11 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninggalan dari almarhum Djiun bin Balok dan Penggugat sebagai ahli waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut diatas;

4. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding atas Girik C Nomor 289, Girik C Nomor 431, Girik C Nomor 433, Girik C Nomor 434, Girik C Nomor 435, serta pemutasian ke Girik C Nomor 432 tidak dapat diterima;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat-surat Girik C Nomor 432 persil 21 S III luas 6000 m<sup>2</sup> a.n. DJINAH binti DJIUN kepada Penggugat /Terbanding;
6. Menghukum Tergugat I, II/Pembanding dan Tergugat III/Turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang dianggar Rp.3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah);

Menghukum Pemohon Kasasi I membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

3. Adapun bidang-bidang tanah yang dibeli oleh ibu almarhumah Para Penggugat, yang bernama Yasminah dari Djinah Djiun almarhumah adalah:

Sebidang Tanah adat seluas 3.250 m<sup>2</sup> sebagian dari luas tanah adat 31.950 m<sup>2</sup> dengan akta pelepasan Hak dan kepentingan ganti rugi Nomor 83 tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris / PPAT, Raden Sudibio Djojopranoto, SH., alamat Jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta dengan surat tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor 5.05.17. 02.03. 033 Blok S III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun Bin Balok Almarhum yang terletak di kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta setempat dikenal sebagai RT, 003 / RW 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.  
Barat : Tanah Miot, dan tanah Djinah binti Djiun.

4. Adapun bidang tanah yang dibeli oleh ayah almarhum Para Penggugat, yang bernama Agus Budiman almarhum dari Djinah binti Djiun adalah:

Halmaan 12 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah adat seluas 5.000 m<sup>2</sup> sebagian dari luas tanah 31.950 m<sup>2</sup> dengan akta pelepasan hak dan kepentingan ganti rugi Nomor 15 tanggal 18 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris / PPAT, Raden Sudibio Djojopranoto, SH alamat jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta, dengan surat tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor 5.05.17.02.03.033 Blok S III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun Bin Balok Almarhum yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta setempat dikenal sebagai RT, 003 RW 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.  
Barat : Tanah Miot, dan Tanah Djinah binti Djiun.

5. Adapun bidang Tanah yang dibeli oleh Penggugat I dari Djinah Binti Djiun adalah:

Sebidang Tanah adat seluas 4.000 m<sup>2</sup> sebagian dari luas Tanah adat 31.950 m<sup>2</sup> dengan Akta pelepasan Hak dan Kepentingan Ganti Rugi Nomor 86 Tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta dengan surat Tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor 5.05.17.02.03.033 Blok S III Luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun bin Balok almarhum yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta setempat dikenal sebagai RT,003 / RW 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan Batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.  
Barat : Tanah Miot, dan tanah Djinah binti Djiun.

6. Adapun bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat II dari Djinah Binti Djiun almarhum adalah:

Sebidang tanah adat seluas 4.000 m<sup>2</sup> sebagian dari luas Tanah Adat 31.950 m<sup>2</sup> dengan Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Ganti Rugi Nomor 87 tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh dan di hadapan

*Halmaan 13 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*

#### Disclaimer

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





Notaris / PPAT Raden Sudibio Djojopranoto SH., Alamat Jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta dengan surat tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor 5.05.17. 02. 03. 033 Blok S III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun Bin Balok almarhum yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta setempat dikenal sebagai RT, 003 / Rw 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.  
Barat : Tanah Miot, dan tanah Djinah binti Djiun.

7. Adapun bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat III dari Djinah Binti Djiun almarhum adalah:

Sebidang Tanah Adat seluas 4.000 m<sup>2</sup> sebagian dari luas Tanah Adat 31.950 m<sup>2</sup> dengan Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Ganti Rugi Nomor 89 tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris /PPAT Raden Sudibio Djojopranoto, SH., Alamat Jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta, dengan surat tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor 5.05.17. 02. 03. 033 Blok S III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun Bin Balok almarhum yang terletak di kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI setempat dikenal sebagai RT 003 /RW 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.  
Barat : Tanah Miot, dan tanah Djinah binti Djiun.

8. Adapun bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat IV dari Djinah dan Binti Djiun almarhum adalah:

Sebidang Tanah Adat seluas 4.000 m<sup>2</sup> sebagian dari luas Tanah Adat 31.950 m<sup>2</sup> dengan Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Ganti Rugi Nomor 88 tanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/ PPAT Raden Sudibio Djojopranoto, SH., Alamat Jalan Minangkabau Nomor 21 Jakarta, dengan surat tanah Girik C 289, Persil 21, Kohir Nomor

*Halmaan 14 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.05.17. 02. 03. 033 Blok S III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun Bin Balok almarhum yang terletak di kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI setempat dikenal sebagai RT 003 / RW 002 yang pada saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah.

Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok.

Timur : Tanah Masyarakat Cipayung.

Barat : Tanah Miot, dan tanah Djinah binti Djiun.

Jadi luas tanah yang dibeli oleh Ibu Para Penggugat dan Ayah Para Penggugat dan yang dibeli oleh Para Penggugat dari Djinah binti Djiun almarhum adalah total seluas 24.250 m<sup>2</sup> yang saat ini dalam penguasaan oleh PT. Sayana Integra Properti;

9. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Agus Budiman Almarhum dan Yasminah Almarhumah, maka Para Penggugat berhak mewarisi dan memiliki tanah-tanah yang di beli oleh Ayah dan Ibu Para Penggugat;
10. Bahwa Tanah yang dibeli oleh Ayah dan Ibu Para Penggugat, serta yang di beli oleh Para Penggugat telah dilakukan sesuai prosedur yang benar sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang yaitu sudah ada Akta Pelepasan Hak, dan harga yang disepakati sudah dibayar lunas maka Jual-Beli Tanah sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya Perjanjian yaitu:
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;

Maka dengan demikian Akta Nomor 83 tanggal 25 Maret 1987, Akta Nomor 15 tanggal 18 Agustus 2000, Akta Nomor 86 tanggal 25 Maret 1987, Akta Nomor 87 tanggal 25 Maret 1987, Akta Nomor 89 tanggal 25 Maret 1987, Akta Nomor 88 tanggal 25 Maret 1987 adalah sah dan mengikat secara hukum. Maka sebagai hukum, akibatnya persetujuan tersebut berlaku sebagai Undang-undang sesuai Pasal 1338 KUH

Halmaan 15 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



Perdata, dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;

11. Bahwa oleh karena semua Akta-Akta sebagaimana disebutkan dalam Posita diatas adalah Akta-akta otentik maka semua akta tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum, serta merupakan bukti yang sempurna (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1399 K/Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1994 yang kaidah hukumnya: Akta autentik menurut ketentuan eks Pasal 165 HIR jo 285 Rbg jo. Pasal 1868 BW merupakan Bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak);
12. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 & Pasal 1871 KUH Perdata: Akta Autentik adalah alat pembuktian yg sempurna bagi kedua pihak dan orang yg mendapat haknya dari akta tersebut;
13. Bahwa Para Penggugat dan juga Ayah dan Ibu Para Penggugat sebelum membeli Tanah seluas 24.250 M2 sudah bertindak hati-hati yaitu dengan melakukan pengecekan dokumen-dokumennya terlebih dahulu, Objeknya dan ternyata sudah lengkap dengan adanya Akta Pelepasan Hak dan tidak ada yang keberatan maka dengan demikian Para Penggugat dan Ibu, ayah almarhum Para Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/sip/1973 tanggal 15 April 1976, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang kaidah hukumnya: Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi sesuai dengan Undang-Undang);
14. Bahwa dengan hal-hal tersebut diatas, maka menjadi Kepentingan Hukum Para Penggugat mengajukan Gugatan pada Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

**V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN;**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka Para Penggugat Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat karena keputusan aquo yang di Keluarkan oleh Tergugat yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30 /05/ 2011,

*Halmaan 16 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



nomor 00081 / Cipayung / 2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Profesionalitas, Asas Keterbukaan;

2. Bahwa hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat dalam Penerbitan objek sengketa Tata Usaha Negara *aquo* adalah sebagai berikut:

2.1. Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) disebutkan bahwa: Pendaftaran tersebut ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Bahwa jelas dan tegas terhadap tanah yang dibeli oleh Ibu, Ayah Almarhum Para Penggugat dan Para Penggugat tidak ada peralihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain yang dilakukan oleh Para Penggugat sendiri, sehingga tidak dibenarkan Tergugat Menerbitkan obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *A quo*;

2.2. Bahwa berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku seharusnya Tergugat tidak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 atas bidang tanah yang dibeli oleh Ibu, ayah almarhum Para Penggugat dan Para Penggugat seluas 24.250 m<sup>2</sup> sebagian dari luas Tanah Adat 31.950 m<sup>2</sup> girik C. 289 persil 21, Kohir Nomor 5.05.17.02.03.033 Blok S. III luas 31.950 m<sup>2</sup> atas nama Djiun bin Balok almarhum yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta setempat dikenal sebagai RT.003, RW.002 yang saat ini dikenal sebagai Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur, karena tanah tersebut sudah sah dibeli oleh Ibu, Ayah almarhum Para Penggugat dan Para Penggugat sendiri sehingga perbuatan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa Keputusan Tata Usaha

*Halmaan 17 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara aquo jelas bertentangan dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun isi pada pasal tersebut, sebagai berikut:

- Pasal 4 PP RI Nomor 24 Tahun 1997;

Ayat (1) : Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;

Ayat (2) : Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;

Ayat (3) : Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas rumah susun wajib di daftar;

Sebagaimana termuat pada Pasal 4 PP 24 Tahun 1997 tersebut, bahwa Pihak Tergugat sebagai Pihak Penyelenggara pendaftaran tanah (Pasal 5 PP 24 Tahun 1997) tidak pernah membuka ruang atau menyediakan informasi bagi Ibu, Ayah almarhum Para Penggugat (semasa hidupnya) dan Para Penggugat sendiri terkait proses Keputusan Tata Usaha Negara aquo dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 tersebut;

3. Bahwa disamping itu Tergugat telah melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pasal 10 ayat (1) yang meliputi asas-asas yaitu:

- 3.1. Asas Kepastian Hukum, asas ini memiliki 2 aspek yaitu yang satu lebih bersifat hukum Materiil yang lain Bersifat Formal. Aspek Hukum Materiil terkait erat dengan aspek kepercayaan dalam banyak keadaan. Asas kepastian hukum menghalangi Pemerintah untuk menarik kembali suatu keputusan dengan kata lain asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah di peroleh seseorang

Halmaan 18 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. 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)



berdasarkan bukti-bukti yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Jadi demi kepastian hukum setiap keputusan yang dikeluarkan oleh yang berwenang tidak untuk dicabut kembali sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses Peradilan. Adapun aspek yang bersipat Formal dari asas kepastian Hukum membawa serta ketetapan yang memberatkan dan ketentuan ketentuan yang terkait pada ketetapan yang menguntungkan harus disusun dengan kata kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki dari padanya. Bahwa yang terjadi dalam Keputusan Tata Usaha Negara Aquo yang dikeluarkan Tergugat telah memberikan ketidak pastian hukum kepada Para Penggugat selaku pemilik atas bidang bidang Tanah dengan bukti-bukti Akta No. 83 Tgl. 25 maret 1987, Akta No. 86 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 87 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No.89 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 88 Tgl. 25 Maret 1987, yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris –PPAT R Sudibio Djojopranoto, S.H. di Jakarta dan Akta No. 15 Tgl. 18 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris – PPAT Ivonne B.Sinyal, S.H., di Jakarta Timur;

- 3.2. Asas Keterbukaan Bahwa asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur,dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan Perlindungan atas Hak asasi Pribadi dan Golongan, akan tetapi ternyata Tergugat tidak memberikan jawaban atau tanggapan sama sekali atas surat keberatan yang di ajukan oleh Para Penggugat tertanggal 29 Agustus 2019;
- 3.3. Asas Profesionalitas yaitu Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode Etik dan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, akan tetapi ternyata Tergugat dalam menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Kelurahan Cipayung atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI, tidak memperhatikan kepemilikan tanah milik Para Penggugat diatas tanah tersebut yang sudah dibeli oleh Para Penggugat berdasarkan Akta No.83 Tgl. 25 maret 1987, Akta No. 86 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 87 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No.89 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 88 Tgl. 25 Maret 1987, yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang

*Halmaan 19 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





berwenang yaitu Notaris-PPAT R Sudibio Djojopranoto, S.H. di Jakarta dan Akta No. 15 Tgl. 18 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris-PPAT Ivonne B.Sinyal, S.H., di Jakarta Timur, jadi dengan demikian atas hal tersebut Tergugat dianggap tidak teliti dan tidak cermat. Maka dengan demikian proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Kelurahan Cipayung atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI, dianggap cacat administrasi, jadi dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30 /05/ 2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m2, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI harus dicabut dan dibatalkan demi hu kum;

4. Bahwa tanah yang dibeli oleh Ayah dan Ibu Para Penggugat, serta yang di beli oleh Para Penggugat, adalah tanah yang berstatus tanah adat bukan Tanah Negara, sebagaimana termuat pada pasal 21 peraturan Pemerintahan No. 40 tahun 1996 (LN. 1996-14) tentang HGU, HGB, HGP Jo Pasal 37 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yaitu untuk pasal 21 berbunyi bahwa "Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:
- a) Tanah Negara;
  - b) Tanah Hak Pengelolaan;
  - c) Tanah Hak Milik;

Dan pasal 37 UU No. 5 tahun 1960 berbunyi bahwa " Hak Guna Bangunan terjadi:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena Penetapan Pemerintah;
- b) Mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan Hak tersebut;

Jadi dengan demikian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah disebutkan diatas tersebut, maka tanah Girik C No. 289 yang diperoleh dan/atau merupakan tanah yang berstatus tanah adat tersebut, tidak dapat diberikan Hak Guna Bangunan oleh Tergugat, dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 /

*Halmaan 20 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cipayung atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI dianggap telah cacat administrasi;

5. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30 /05/ 2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI oleh Tergugat, jelas-jelas hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat baik kerugian dalam bentuk Materiil maupun kerugian Immateriil atas Tanah milik Para Penggugat seluas 24.250 m<sup>2</sup>, dan saat ini tidak dapat menguasai, memanfaatkan, menyewakan, dan/atau menjual tanah tersebut, karena saat ini sudah dikuasai oleh PT. Sayana Integra Properti, maka Surat keputusan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat telah mengandung cacat administrasi maka harus di batalkan dan diperintahkan kepada tergugat untuk mencabut surat keputusan aquo. Dan Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah dan penjelasannya disebutkan bahwa Pendaftaran Tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistim Publikasi Positif yang kebenarannya data yang disajikan dijamin oleh Negara melainkan menggunakan sistim Publikasi Negatif, dan di dalam menggunakan sistim Publikasi negatif tidak menjamin kebenaran data yang di sajikan;
6. Bahwa pelepasan hak dan ganti rugi tersebut yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan bukan berasal dari tanah milik Negara tetapi berasal dari Tanah Adat Girik C Nomor 289 persil 21, Kohir Nomor 5.05.17.02.03.033 Blok S. III seluas 24.250 m<sup>2</sup>.
7. Bahwa bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 Cipayung atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI atas tanah seluas 34.804 m<sup>2</sup>, tiba-tiba muncul pada saat pembuktian dalam perkara Nomor 288 / Pdt.G / 2018 / PN.JKT.Tim, oleh pihak PT. Sayana Integra Properti yang saat ini menguasai atas tanah sengketa tersebut, padahal diawal jawaban maupun duplik tak ada penjelasan satupun tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan 385 / cipayung atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI tersebut;
8. Bahwa pada kesaksian yang dihadirkan oleh pihak PT. Sayana Integra Properti atas perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim tersebut, salah satu saksi dari pihak PT. Sayana Integra Properti bernama Yogos Novana,

Halmaan 21 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



memberikan kesaksian yang mengatakan saat itu diberi tugas oleh PT. Sayana Integra Properti, untuk melakukan *Legal Due Diligence* (uji tuntas) yang dilakukan pada tahun 2014 oleh saksi Yogos Novana yang ada dalam pemeriksaan *Legal Due Diligence* saat itu, Cuma ada 1 (satu) sertifikat saja yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 333/Cipayung dan tidak ada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti dalam *Legal Due Diligence* (uji tuntas) tersebut;

9. Bahwa saksi kedua dari Pihak PT. Sayana Integra Properti yaitu Asep Syarif Hidayat, dalam kesaksiannya menerangkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung, posisinya berada di atas tanah objek sengketa dalam perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim atau diatas tanah milik Para Penggugat, dan keterangan saksi Asep Syarif Hidayat ini. Hal ini sangat bertentangan dengan keterangan saksi pertama yaitu Yugos Novana, yang memberikan kesaksian diatas tanah objek sengketa milik Para Penggugat itu adalah posisi letak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 333 bukan SHGB 385. Jadi dari keterangan kesaksian ini, jelas sangat membingungkan dan saling bertentangan dengan keterangan kedua saksi tersebut;
10. Bahwa dalam Persidangan dalam Perkara No 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM ternyata hanya ada 2 (dua) buah sertipikat diatas tanah tersebut yang dibuktikan oleh pihak BPN/atau Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur, yaitu bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 333/Cipayung yang diterbitkan pada tanggal 01 Juni 2006 atas nama PT. Sayana Integra Properti dengan luas tanah 66.069 m<sup>2</sup>, dan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334/Cipayung yang diterbitkan pada tanggal 01 Juni 2006, atas nama PT. Bina Kualita Tehnik dengan luas tanah 639 m<sup>2</sup> dan tidak ada sertipikat No. 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti;
11. Bahwa Para Pihak dalam gugatan perkara Nomor 288 / Pdt.G / 2018 / PN.JKT.Tim, adalah sebagai berikut:
  1. Sutedja Budiman;
  2. Gina Setia Budiman;
  3. Setiawan Budiman;
  4. Ir. Setiatno Budiman, MBA.;

Halmaan 22 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sebagai Para Penggugat;

MELAWAN :

1. Direktur Utama PT. Sayana Integra Properti;
2. Direktur Utama PT. Perdana Gapuraprima, Tbk;
3. Direktur Utama PT. Bina Kualita Tehnik;
4. Direktur Utama PT. Caprina Jaya;
5. Firmansyah Harahap;
6. Amril Mochtar Said, S.E;
7. Yu Andika;
8. H.M Husen H.S.;
9. Rini Handayani, dan;
10. Bharata Fj Samosir;

Sebagai Para Tergugat;

DAN;

1. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Lurah Cipayung;
2. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Camat Pasar Rebo;
3. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Camat Cipayung;
4. Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jendral Pajak RI cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Mataram d.h Kepala Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta Utara/Timur;
5. Pemerintahan RI cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta cq. Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administratif Jakarta Timur;
6. Tim Kurator Djiih bin Djinah binti Djiun (Agus Trianti, S.H., Charlie Simanjuntak, S.H., Syafaat, S.H.;
7. Ivonne Barnetha Sinyal, S.H.;
8. Hambit Maseh, S.H.;
9. Mas Suroso Kamil;

Adalah sebagai Para Turut Tergugat;

Halmaan 23 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana dalam perkara tersebut sudah diputus dan putusannya sudah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap. Adapun amar putusannya berbunyi, sebagai berikut:

## MENGADILI:

### A. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X serta Turut Tergugat IV seluruhnya;

### B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Kepada Para Penggugat secara bersama-sama untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp.13.681.000,- (tiga belas juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Maka yang menjadi Pokok perkara dalam perkara nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 333 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334 sedangkan yang menjadi obyek dalam Perkara di PTUN saat ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI;

12. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 tersebut telah terjadi Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 333, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 334, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 menunjuk tanah girik C Nomor 289 seluas 31.950 m<sup>2</sup> sebagaimana termuat pada Pasal 107 huruf g Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah keliru dan tidak benar oleh karena sebagian yaitu seluas 24.250 m<sup>2</sup> sudah dibeli oleh, Ibu, Ayah almarhum Para Penggugat semasa hidupnya dan oleh Para Penggugat sendiri. Dan pada saat Pemeriksaan setempat dalam Perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM, Para Tergugat (sebagaimana dalam posita angka 10) ternyata tidak dapat menunjukkan dengan jelas batas-batas tanah Sertipikat Hak Guna

Halmaan 24 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



Bangunan Nomor 333, 334, dan 385 dan sebaliknya Para Penggugat dapat menunjukan secara jelas batas-batas tanah yang di beli oleh Ibu, Ayah almarhum Para Penggugat dan oleh Para Penggugat sendiri;

13. Dan perlu diketahui soal tumpang tindih seperti yang disebutkan pada point 12 diatas, sebenarnya Para Penggugat bingung tanah sebenarnya milik PT. Sayana Integra Properti menurut tergugat ini yang mana, karena pada saat persidangan perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM, selain para saksi yang dihadirkan pihak PT. Sayana Integra Properti saling bertentangan keterangan kesaksiannya seperti Para Penggugat uraikan keterangan saksi pada point 8 dan point 9 tersebut diatas, juga dalam Pemeriksaan setempat (PS), Pihak PT. Sayana Integra Properti, tidak dapat menunjukkan batas-batasnya di depan Majelis Hakim, jadi itu yang menjadi dasar alasannya tumpang tindih, yang Para Penggugat uraikan di point 13 tersebut di atas;

14. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung adalah cacat administrasi, karena ada beberapa hal yang tidak jelas dalam penerbitan sertipikat tersebut, sebagai berikut:

a) Bahwa didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim di depan ruang sidang pengadilan, ternyata hak asalnya berasal dari tanah Negara dengan pemberian hak selama 30 tahun, bukan berasal dari tanah milik adat seperti yang sudah disampaikan dalam pembuktian oleh PT. Sayana Integra Properti dalam perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM;

b) Bahwa pemberian hak atas tanah Negara tersebut oleh Tergugat, tidak melalui mekanisme seperti yang diatur dalam ketentuan PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 5 TAHUN 1974 TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN, dimana diatur beberapa pasal yang persyaratannya sangat ketat, karena ini menyangkut hak atas tanah Negara yang akan diberikan kepada perusahaan, terkait penetapan lokasi dan luas tanah yang diperlukan sesuai ketentuan pasal 7 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 5 TAHUN 1974 TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN yang menyatakan:

Ayat (1) : "Lokasi perusahaan yang akan dibangun dan letak tanah yang diperlukan untuk itu ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah,

*Halmaan 25 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





Bupati/Walikota Kepala Daerah, dengan memperhatikan planologie Daerah yang bersangkutan”;

Ayat (2) : “Jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 atau Undang-Undang No. 6 Tahun 1968, maka penentuan lokasi yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini menunggu diperolehnya persetujuan Presiden atau Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat”;

Ayat (3) “Dalam menetapkan lokasi tersebut pada ayat 1 pasal ini, maka: a. sejauh mungkin harus dihindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur; b. sedapat mungkin dimanfaatkan tanah yang semula tidak atau kurang produktif; c. dihindarkan pemindahan penduduk dari tempat kediamannya; d. diperhatikan persyaratan untuk mencegah terjadinya pengotoran/pencemaran bagi daerah lingkungan yang bersangkutan”;

dan juga pasal 8 soal Penetapan luas tanah yang diperlukan harus dipenuhi pula dan harus dibuktikan dipersidangan ini dihadapan Majelis Hakim, yang menerangkan:

#### Pasal 8

##### Penetapan Luas Tanah yang Diperlukan

Ayat (1) “ Luas tanah yang boleh dikuasai dan dipergunakan oleh Perusahaan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, sesuai dengan batas-batas pembagian kewenangan sebagai yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972”;

Ayat (2) “ Penetapan luas tanah yang boleh dikuasai dan dipergunakan oleh Perusahaan sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah atas pertimbangan yang diberikan oleh Departemen atau pejabat yang mewakili Departemen atau pejabat yang mewakili Departemen yang bidangnya membawahi usaha Perusahaan yang bersangkutan, dengan mengingat kebutuhan yang nyata untuk menyelenggarakan usaha tersebut dan kemungkinan perluasannya di kemudian hari”;

Ayat (3) “ Jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 atau Undang-Undang No. 6 Tahun 1968, maka penetapan luas tanah yang diperlukannya dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah setelah diperoleh pemberitahuan dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat, bahwa permohonan investasinya telah disetujui dan beberapa luas tanah yang benar-benar akan diperlukan”;

*Halmaan 26 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





- c) Bahwa PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI adalah perusahaan yang investornya berasal dari Jepang (PMA) dan pemanfaatan atas tanah Negara tidak jelas terkait luas tanah yang diperlukan, karena persyaratan untuk memiliki tanah milik Negara harus melalui mekanisme sebagaimana diatur dalam PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 5 TAHUN 1974 TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN, sebagaimana diatur dalam pasal 8 (delapan) yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 8**

**Penetapan luas tanah yang diperlukan**

Ayat (1). Luas tanah yang boleh dikuasai oleh perusahaan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, sesuai dengan batas-batas pembagian kewenangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972;

Ayat (2). Penetapan luas tanah yang boleh dikuasai dan dipergunakan oleh perusahaan sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah atas pertimbangan yang diberikan oleh Departemen atau pejabat yang mewakili Departemen yang bidangnya membawahi usaha perusahaan yang bersangkutan, dengan mengingat kebutuhan yang nyata untuk menyelenggarakan usaha tersebut dan kemungkinan perluasannya dikemudian hari;

Ayat (3). Jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-undang nomor 1 tahun 1967 atau Undang-undang nomor 6 tahun 1968, maka penetapan luas tanah yang diperlukannya dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah setelah diperoleh pemberitahuan dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat, bahwa permohonan investasinya telah disetujui dan berapa luas tanah yang benar-benar akan diperlukan;

- d) Bahwa pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung yang berasal dari tanah Negara kepada PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI, tidak sesuai ketentuan pasal 2 ayat (2) KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 1994 TENTANG TATA CARA PEROLEHAN TANAH BAGI PERUSAHAAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL, yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 2**

Ayat (1): Perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang ditetapkan di dalam izin lokasi;

*Halmaan 27 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



Ayat (2): Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan;

ayat (3) Pemerintah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2);

Atas pasal tersebut, Para Penggugat tidak pernah melakukan kesepakatan jual beli atau pelepasan hak kepada PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI, jadi dengan demikian Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 385 / Kelurahan Cipayung adalah CACAT ADMINISTRASI, tidak sah dan batal demi hukum;

15. Bahwa terkait dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung yang berasal dari tanah Negara, ternyata tidak sesuai atau saling bertentangan apa yang dibuktikan oleh pihak PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI dalam perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM, dimana dikatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung itu berasal dari Girik C No. 343 milik Miot binti Miah, dan Girik C No. 343 tersebut hanya memiliki luas 2100 m2 berdasarkan data dari pihak kelurahan bukan 34.804 m2, jadi dasar Tergugat mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung tersebut yang berasal dari tanah milik Negara, adalah saling bertentangan dan sangat keliru termasuk luas tanahnya, dan bahkan diawal persidangan atau pemeriksaan gugatan, sertifikat yang dibuktikan Tergugat dihadapan Majelis Hakim, ternyata tidak ada sama sekali peta lokasi apalagi batas-batas tanah atas objek perkara, jadi dengan demikian Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung adalah CACAT ADMINISTRASI, tidak sah dan batal demi hukum;
16. Bahwa Para Penggugat diatas tanah objek perkara, pembelian atas tanah tersebut selain memiliki Akta No.83 Tgl. 25 maret 1987, Akta No. 86 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 87 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No.89 Tgl. 25 Maret 1987, Akta No. 88 Tgl. 25 Maret 1987, yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris –PPAT R Sudibio Djojopranoto, S.H. di Jakarta dan Akta No. 15 Tgl. 18 Agustus 2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris-PPAT Ivonne B.Sinyal, S.H., di Jakarta Timur, juga memiliki Girik C.289 asli, jadi dengan demikian secara hukum, dokumen yang dimiliki oleh Para Penggugat atas objek perkara sudah sesuai aturan UU;

Halmaan 28 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung, yang memiliki luas 34.804 m<sup>2</sup>, dikeluarkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, sudah menyalahi ketentuan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1999 TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN DAN PEMBATALAN KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA, Pasal 4 yang menerangkan bahwa “Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai: a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha”, jadi dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung, yang memiliki luas 34.804 m<sup>2</sup> Yang di terbitkan atau dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, adalah CACAT ADMINISTRASI, JADI DENGAN DEMIKIAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 385/KELURAHAN CIPAYUNG ADALAH BATAL DAN TIDAK SAH DEMI HUKUM;
18. Bahwa diatas tanah tersebut yang dibangun oleh PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI, terkait dengan SIPPT (Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah ) yang dikeluarkan oleh Tergugat, berdasarkan surat kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta No. 1.711.52/027/09/SIPPT/2003, perihal rekomendasi SIPPT atas tanah seluas 122.412 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Bina Marga Rt.003/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, wilayah Kotamadya Jakarta Timur, untuk kelengkapan SIPPT atas nama PT. BINA KUALITA TEKNIK, dan SIPPT tersebut dibuktikan oleh PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI dalam perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM, maka dikaitkan dengan sertipikat HGB No 385/kelurahan cipayung ini berarti:
- 1) Bahwa SIPPT tersebut dikeluarkan tahun 2003 untuk atas nama PT. BINA KUALITA TEKNIK, ini berarti telah menyalahi Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Kepgub No. 11/1972 yang menyebutkan bahwa “SIPPT dapat diberikan oleh Gubernur apabila 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diberikan telah dibebaskan oleh pemohon SIPPT. Setelah SIPPT diperoleh, SIPPT tidak dapat dialihkan oleh pemegang SIPPT kepada pihak lain dengan cara apapun”, dan PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI saat itu pada tahun 2003 belum ada;

Halmaan 29 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa pada tahun 2003, diatas tanah tersebut, belum ada sertifikat HGB No 385/kelurahan cipayung;
- 3) Sertipikat yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim saat pemeriksaan gugatan, baru diterbitkan tanggal 31 – 05 – 2011 atas nama PT. BINA KUALITA TEKNIK, sedangkan peralihan ke PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI baru terjadi tahun 2014 berdasarkan akta jual beli No.856 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Octariana Harum Wulan, S.H., M.Kn.;

JADI DENGAN DEMIKIAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 385/KELURAHAN CIPAYUNG ADALAH CACAT ADMINISTRASI DAN HARUS DINYATAKAN BATAL DAN TIDAK SAH DEMI HUKUM, DAN OLEH KARENA ITU, TERGUGAT DIWAJIBKAN UNTUK MENCABUT SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 385 / KELURAHAN CIPAYUNG TERSEBUT;

19. Bahwa berdasarkan SIPPT (Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah ) yang dikeluarkan oleh Tergugat berdasarkan surat kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta No. 1.711.52/027/09/SIPPT/2003 atas perkara Nomor 288/Pdt/2018/PN.JKT.TIM yang dibuktikan oleh PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI, ternyata luas tanahnya adalah 122. 412 m2, dan didalam brosur penjualan apartemen yang dipasarkan oleh PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI adalah seluas 12 ha, sedangkan luas tanah berdasarkan sertipikat No. 333/Cipayung adalah seluas 66.069 m2, dan luas tanah berdasarkan sertipikat No. 334/Cipayung adalah seluas 639 m2, jadi total tanah yang dimiliki oleh PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI berdasarkan kedua sertifikat tersebut adalah 66. 708 m2. Sedangkan sertipikat HGB No 385/Kelurahan cipayung yang diajukan pada saat pembuktian adalah seluas 34.804 m2, jika ditotal keseluruhan adalah 101.512 m2, jika dikurangi berdasarkan SIPPT yaitu 122.412 m2 – 101512 m2, jadi sisa 20.900 m2 sisa tanah yang belum jelas. Jadi hal-hal ini harus diperhatikan dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim atas objek perkara sesuai dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas;

Jadi dengan demikian sebagaimana telah kami uraikan terkait objek perkara, maka Para Penggugat beralasan hukum bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Kelurahan Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan

*Halmaan 30 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI oleh Tergugat adalah cacat administrasi dan harus dinyatakan Batal atau tidak sah serta memerintahkan/mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut sertifikat HGB No 385/Kelurahan Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI demi hukum;

### VI. PETITUM;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30 /05/ 2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI;
3. Memerintahkan/atau mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385 Kelurahan Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, Nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 m<sup>2</sup>, beralamat Jl. Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Bahwa, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari PT. Sayana Integra Properti pada Persidangan tanggal 23 Oktober 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 Oktober 2019, dibawah Register Perkara Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT/INTV;

Bahwa, terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan

*Halmaan 31 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Sela Nomor: 179/G/2019/PTUN-JKT., pada tanggal 30 Oktober 2019, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi tersebut dan menetapkan PT. Sayana Integra Properti sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 30 Oktober 2019, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 13 November 2019, yaitu sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT:

### I. DALAM EKSEPSI;

A. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 11 September 2019 dan diperbaiki tanggal 16 Oktober 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;

### B. TELAH LEWAT WAKTU (KADALUARSA):

- Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya keputusan objek sengketa Tata Usaha Negara pada tanggal 31 Juli 2019 setelah adanya Putusan Perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim, namun hal ini sangat bertentangan dengan dalil Para Penggugat itu sendiri pada halaman 16 nomor 7, yang dimana Para Penggugat mengetahui objek sengketa perkara *a quo* pada saat acara Pembuktian dalam perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim oleh pihak PT. Sayana Integra Properti, yang dapat Tergugat pastikan setelah memeriksa berkas perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim acara Pembuktian tersebut dilaksanakan pada tanggal 10 April 2019;
- Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah Lewat Waktu (Kadaluarsa), mengingat Para Penggugat telah mengetahui objek sengketa perkara *a quo* pada tanggal 10 April 2019 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung

Halmaan 32 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;*

## C. ERROR IN OBJECTO:

- Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan obyek perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, atas nama PT. Sayana Integra Properti, seluas 34.804 M<sup>2</sup>. Namun hal ini sangat tidak relevan dengan dalil Para Penggugat pada halaman 17 dan 18 nomor 11, yang dimana pada point ini Para Penggugat menjelaskan pada perkara Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.333 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.334 Kelurahan Cipayung, sedangkan dalam perkara *a quo* yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, bahwa setelah Tergugat membaca gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* dan memeriksa berkas perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim, dasar klaim objek sengketa yang digunakan Para Penggugat dalam menyusun gugatan pada perkara Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim dengan dasar klaim objek sengketa yang digunakan Para Penggugat dalam menyusun gugatan pada perkara *a quo* adalah sama, hal ini yang menjadi alasan Tergugat mengatakan gugatan Para Penggugat sangat tidak relevan dan dapat dikatakan gugatan Para Penggugat ERROR IN OBJECTO, karena sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat bahwa objek sengketa dalam perkara Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim dengan perkara *a quo* adalah berbeda, maka seharusnya tidak mungkin Para Penggugat dapat menggunakan dasar klaim yang sama terhadap objek sengketa dalam perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim dan perkara *a quo* yang sudah jelas bahwa objek sengketa berbeda, hal ini jelas dapat membuktikan bahwa Para Penggugat tidak mengetahui dengan pasti yang mana yang menjadi objek sengketa dan terkesan asal menggugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, berasal dari tanah Milik Adat Girik C No.432 Persil No.21 Blok S.III dan tanah Milik Adat tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas “PT. Bina Kualita Teknik” berkedudukan di Jakarta, bahwa dengan demikian jelas gugatan Para Penggugat

*Halmaan 33 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ERROR IN OBJECTO, karena dasar yang digunakan oleh Para Penggugat untuk mengklaim obyek sengketa perkara *a quo* berbeda dengan dasar penerbitan obyek sengketa perkara *a quo*.

## II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa pada hal. 12 Nomor 2 dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan, yang pada intinya:

*"bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 19 ayat (2) undang-undang No.5 Tahun 1960 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997;"*

Tanggapan Tergugat (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut diatas dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tidak dapat menanggapi dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 19 ayat (2) undang-undang No.5 Tahun 1960, karena Para Penggugat sendiri tidak memberikan alasan yang jelas kenapa Tergugat dapat dikatakan melanggar Pasal 19 ayat (2) undang-undang No.5 Tahun 1960, yang hanya Para Penggugat jelaskan adalah "bahwa jelas dan tegas tanah yang dibeli oleh ibu, ayah Almarhum Para Penggugat dan Para Penggugat tidak ada peralihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain yang dilakukan oleh Para Penggugat sendiri, sehingga tidak dibenarkan Tergugat menerbitkan objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*" penjelasan Para Penggugat tersebut tidak relevan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) undang-undang No.5 Tahun 1960;
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat melanggar ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997, dikarenakan Tergugat tidak pernah membuka ruang atau menyediakan informasi bagi ibu, ayah almarhum Para Penggugat dan Para Penggugat sendiri terkait proses penerbitan Sertipikat Hak Guna

Halmaan 34 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



Bangunan No.385 tersebut, bahwa untuk menanggapi hal tersebut pada Pasal 3 huruf (b) yang berbunyi “*untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar*”, ketentuan pasal ini sudah jelas fungsi informasi yang bersifat terbuka untuk umum adalah kepada pihak-pihak yang berkepentingan atau dalam hal ini memiliki hubungan hukum;

4. Bahwa pada hal. 15 Nomor 4 dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan, yang pada intinya:

*“Bahwa Para Penggugat mengklaim obyek sengketa perkara a quo dengan Girik C No.289, dan mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti telah cacat administrasi, karena melanggar ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HGU, HGB, HGP Jo. Pasal 37 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria”;*

Tanggapan Tergugat (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

- Bahwa dapat Tergugat sampaikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, berasal dari tanah Milik Adat Girik C No.432 Persil No.21 Blok S.III dan tanah Milik Adat tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas “PT. Bina Kualita Teknik” berkedudukan di Jakarta, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan suatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;

5. Bahwa pada hal. 18 Nomor 12 dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan, yang pada intinya:

*“Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385 telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikah Hak Guna BAngunan No.333, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.334, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385 menunjuk Girik C Nomomr 289 seluas 31.950 M<sup>2</sup>sebagaimana termuat pada Pasal 107 huruf g Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.....”;*

Halmaan 35 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Tergugat (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas, karena dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasar;
- Bahwa untuk dapat dikatakan suatu bidang tanah telah tumpang tindih dengan bidang tanah yang lain harus melalui serangkaian proses yang dimana proses tersebut telah terakomodir dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

6. Bahwa pada hal. 19 Nomor 14 dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan, yang pada intinya:

*"Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung adalah cacat administrasi, karena ada beberapa hal yang tidak jelas dalam penerbitan sertipikat tersebut, yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung ternyata hak asalnya berasal dari tanah negara, bukan berasal dari tanah milik adat seperti yang sudah disampaikan dalam pembuktian oleh PT. Sayana Integra Properti dalam perkara Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.Tim.....";*

Tanggapan Tergugat (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

- Bahwa dapat Tergugat jelaskan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, atas nama Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta, diterbitkan tanggal 31 Mei 2011, diuraikan dalam Surat Ukur No.81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011, seluas seluas 34.804 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011, tanggal 30 Mei 2011, berasal dari tanah Milik Adat dan tanah tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan suatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;

Halmaan 36 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, didahului dengan dilakukan penelitian data dan penetapan batas dengan adanya pengukuran dengan batas-batas bidang tanah sesuai yang ditunjukkan pemohon, dan waktu pengukuran dilapangan/dilokasi tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan sehingga diterbitkan Surat Ukur No.81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011, seluas seluas 34.804 M<sup>2</sup>;
- Bahwa kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011, tanggal 30 Mei 2011, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta, seluas 34.804 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, berasal dari tanah Milik Adat dan tanah tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan suatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang dalam diktum menimbang telah menguraikan dasar perolehan dan riwayat tanah dimaksud sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999;
- Bahwa berdasarkan Surat Keputusan tersebut di atas, maka diterbitkanlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, seluas 34.804 M<sup>2</sup>, atas nama Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta yang diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2011, diuraikan dalam Surat Ukur No.81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011, seluas seluas 34.804 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 Jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997;
- Bahwa pada tanggal 22 Januari 2015 terjadi Peralihan kepada Perseroan Terbatas PT. Sayana Integra Properti, berdasarkan Akta Jual

Halmaan 37 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 856/2014 tanggal 11 Desember 2014 dibuat oleh Octariena Harum Wulan, S.H., M.Kn., selaku PPAT;

7. Bahwa mengenai petitum Para Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah dan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung tertanggal 31 Mei 2011 dan berakhir Sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 Mei 2041 dan Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 Nomor 81/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 M<sup>2</sup> beralamat di Jalan Bina Marga, Kota Jakarta Timur, atas nama PT. Sayana Integra Properti, ternyata tidak terbukti dan oleh karenanya harus ditolak;

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

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi TERGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI:

- I. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi;

A. DALAM EKSEPSI;

GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";
2. Bahwa terhadap pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa (*non adressat*),

Halmaan 38 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan TUN berpedoman pada ketentuan Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

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

3. Bahwa Para Penggugat pada angka 1 & 3 halaman 3 dalam gugatannya mendalilkan baru mengetahui adanya keputusan objek sengketa tata usaha negara pada tanggal 31 Juli 2019 setelah adanya Putusan Perkara No.288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim dan kemudian mengajukan gugatan *aquo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 September 2019;

Bahwa dalil Para Penggugat yang mengaku baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 31 Juli 2019 setelah adanya Putusan Perkara No.288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim merupakan dalil yang KELIRU DAN TIDAK BENAR, faktanya Para Penggugat sudah mengetahui adanya Objek Sengketa PADA SAAT SIDANG PEMBUKTIAN dalam perkara No.288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, hal ini sebagaimana DIAKUI SENDIRI OLEH PARA PENGGUGAT pada angka 7 halaman 16 dalam Gugatannya yang menyatakan:

*“Bahwa bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 Cipayung atas nama PT Sayana Integra Properti atas tanah seluas 34.804 m2, tiba-tiba muncul pada saat pembuktian dalam perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, oleh pihak PT Sayana Integra Properti yang saat ini menguasai atas tanah sengketa tersebut.....”;*

Bahwa dalam perkara No.288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, PT Sayana Integra Properti (Tergugat II Intervensi) memasukkan/mengajukan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung atas nama PT Sayana Integra Properti luas 34.804 m2 (Objek Sengketa) dalam persidangan pembuktian tanggal 10 April 2019, sehingga dengan Para Penggugat mengajukan gugatan *aquo* di Pengadilan Tata Usaha

Halmaan 39 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Jakarta pada tanggal 11 September 2019, maka jelas Gugatan Para Penggugat TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI batas waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo ketentuan Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya gugatan *aquo* haruslah DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TELAH LEWAT WAKTU;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 4 halaman 3 dalam Gugatannya yang mendalilkan seolah-olah tenggang waktu pengajuan gugatan Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Bahwa ketentuan Pasal 5 Perma No.6 Tahun 2018 tersebut baru berlaku JIKA Para Penggugat telah menempuh Upaya Administratif, namun faktanya Para Penggugat TIDAK MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF sehingga ketentuan Pasal 5 Perma No.6 tahun 2018 TIDAKLAH BERLAKU BAGI PARA PENGGUGAT DAN TIDAK DAPAT DIGUNAKAN DALAM PENGHITUNGAN TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN *AQUO*;

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*/ KAPASITAS HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *AQUO*;

5. Bahwa Para Penggugat TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* DAN HUBUNGAN HUKUM dalam mengajukan pembatalan Objek Sengketa oleh karena dasar penerbitan Objek Sengketa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta BUKANLAH berasal dari Girik C No.289 atas nama Djiun Bin Balok sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat , melainkan

Halmaan 40 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



berasal dari tanah Milik Adat Girik C No.432 Persil No.21 Blok S.III dan tanah milik adat tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada PT Bina Kualita Teknik”;

6. Bahwa selain itu dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak objek sengketa diterbitkan ternyata Para Penggugat TIDAK PERNAH MENGAJUKAN KEBERATAN secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut oleh karena itu Para Penggugat TIDAK DAPAT LAGI MENUNTUT PELAKSANAAN HAKNYA, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut”*;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa Para Penggugat TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, KEPENTINGAN & KAPASITAS HUKUM dalam mengajukan gugatan pembatalan Objek Sengketa, sehingga sudah sepatutnya Eksepsi Tergugat II Intervensi ini diterima dan kemudian menyatakan MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT;

GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR;

8. Bahwa dalam gugatannya pada angka 3-8 halaman 9-10, Para Penggugat mendalilkan memiliki 6 (enam) bidang tanah dengan dengan luas tanah masing-masing sebagai berikut:
- Tanah yang diklaim dimiliki oleh Almh Yasmina luas 3.250 M2;
  - Tanah yang diklaim dimiliki oleh Alm Agus Budiman luas 5.000 M2;
  - Tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat I luas 4.000 M2;
  - Tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat II luas 4.000 M2;

Halmaan 41 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat III luas 4.000 M<sup>2</sup>;
- Tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat IV luas 4.000 M<sup>2</sup>;

Bahwa penjelasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada angka 3-8 halaman 9-10 dalam gugatannya adalah keterangan bidang per bidang tanah baik perolehan maupun luasnya, namun ANEHNYA keenam bidang tanah tersebut seluruhnya mempunyai batas-batas tanah yang sama baik Utara, Barat, Timur & Selatan yakni:

Utara : Jalan Mesjid Nurul Hidayah;  
Selatan : Tanah Ny Djinah Binti Djiun bin Balok;  
Timur : Tanah Masyarakat Cipayung;  
Barat : Tanah Miot dan tanah Djinah binti Djiun;

9. Bahwa dengan keenam bidang tanah memiliki batas-batas tanah yang sama hal itu merupakan suatu hal JANGGAL & SANGAT TIDAK MASUK AKAL, terlebih antara Penggugat I, II, III & IV masing-masing mengklaim membeli tanah atas namanya masing-masing yang artinya kepemilikan tanahnya berbeda-beda dan bukan 1 (satu) hamparan tanah yang dimiliki secara bersama. Logikanya jika terdapat 2 (dua) bidang tanah yang letaknya saling berdampingan/bersebelahan satu dengan yang lainnya, maka batas-batas tanah antara kedua tanah tersebut baik Utara, Barat, Timur & Selatan tentunya berbeda;
10. Bahwa terbukti letak, batas-batas tanah yang diklaim sebagai milik Para Penggugat yang digunakan sebagai dasar dalam menggugat Objek Sengketa TIDAK JELAS/KABUR MENGENAI LETAK DAN BATAS-BATASNYA, oleh karena itu selayaknya Eksepsi Tergugat II Intervensi ini diterima dan kemudian menyatakan gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;

**KEPEMILIKAN TERGUGAT II INTERVENSI ATAS OBJEK SENGKETA SAH SECARA HUKUM;**

*Halmaan 42 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Objek Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.385/Kelurahan Cipayung terbit tanggal 31 Mei 2011, Surat Ukur No.00081/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011 seluas 34.804 M2 (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) 09.04.08.05.05699 dengan pemegang hak pertama tercatat atas nama PT BINA KUALITA TEKNIK terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
4. Bahwa kemudian terjadi peralihan kepemilikan atas objek sengketa dari PT BINA KUALITA TEKNIK kepada PT SUMBER DAYA NUSAPHALA berdasarkan Akta Jual Beli No.30/2012 tanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Fhifi Alfian Ronie, SH.;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi kemudian membeli Objek Sengketa dari pemegang hak sebelumnya yakni PT Sumber Daya Nusaphala berdasarkan Akta Jual Beli No.856/2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Octariena Harum Wulan SH, M.Kn Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Timur hal tersebut membuktikan pembelian atas tanah tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur mendaftarkan peralihan tersebut pada tanggal 22 Januari 2015. Dengan Obyek Sengketa tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi maka kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*"Sertifikat 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";*

Bahwa sampai dengan saat ini kepemilikan Tergugat II Intervensi atas Objek Sengketa MASIH TERCATAT & TERDAFTAR di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, hal itu membuktikan

Halmaan 43 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan Tergugat II Intervensi atas Objek Sengketa SAH SECARA HUKUM;

6. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi melakukan pembelian atas Objek Sengketa, Tergugat II Intervensi telah melakukan pengecekan hal ini sebagaimana terbukti dalam catatan dalam Objek Sengketa. Dengan demikian terbukti pembelian yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi atas tanah yang dimaksud telah dilakukan SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU sehingga hal itu menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi merupakan PEMBELI BERIKTIKAD BAIK YANG PERLU DILINDUNGI OLEH HUKUM yang telah memenuhi kriteria yang dipersyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi sejak memperoleh tanah Objek Sengketa sampai dengan saat ini menempati/menggunakan tanah tersebut, dimana saat ini sedang ada pembangunan proyek Tergugat II Intervensi diatas tanah yang dimaksud yang mempunyai izin yang lengkap dan juga Tergugat II Intervensi melakukan kewajibannya sebagai pemilik tanah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Negara, selain itu lokasi tanah telah dipagar panel beton, hal tersebut membuktikan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah Objek Sengketa SAH SECARA HUKUM DAN SELAYAKNYA TERGUGAT II INTERVENSI MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM;

PENERBITAN OBYEK SENGKETA YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN ASAS – ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB);

8. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 5 halaman 16 dalam Gugatannya yang mendalilkan : *"Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.385 Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 dan berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 30 Mei 2041 dan surat ukur tanggal 30/05/2011, nomor 00081/Cipayung/2011 dengan luas tanah 34.804 M2, beralamat di Jl Bina Marga Kota Jakarta Timur atas*

Halmaan 44 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



*nama PT SAYANA INTEGRA PROPERTI oleh Tergugat, jelas – jelas hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat baik kerugian dalam bentuk Materiil maupun kerugian Immateriil atas Tanah milik Para Penggugat seluas 24.250 M2, dan saat ini tidak dapat menguasai, memanfaatkan, menyewakan, dan/atau menjual tanah tersebut, karena saat ini sudah dikuasai oleh PT Sayana integra Properti, maka Surat Keputusan aquo yang dikeluarkan oleh Tergugat mengandung cacat administrasi maka harus dibatalkan.....”;*

Bahwa dalil Para Penggugat yang mendalilkan Surat Keputusan aquo (in casu Objek Sengketa) yang dikeluarkan oleh Tergugat mengandung cacat administrasi merupakan dalil yang KELIRU & TIDAK BERDASAR;

9. Bahwa sebagaimana jawaban yang disampaikan oleh Tergugat dalam Jawabannya, proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung didahului dengan dilakukan penelitian data dan penetapan batas dengan adanya pengukuran dengan batas-batas bidang tanah sesuai yang yang ditunjukkan oleh pemohon (PT Bina Kualita Teknik) dan waktu pengukuran dilapangan/dilokasi tidak ada pihak – pihak yang mengajukan keberatan sehingga diterbitkan Surat Ukur No.81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011 seluas 34.804 M2;

Bahwa kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT Bina Kualita Teknik” berkedudukan di Jakarta, seluas 34.804 M2, terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, berasal dari tanah milik adat dan tanah tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilik tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas “PT Bina Kualita Teknik”, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan suatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang dalam diktum menimbang telah menguraikan dasar perolehan dan riwayat tanah dimaksud sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999;

*Halmaan 45 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



Bahwa kemudian diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.385/Cipayung, seluas 34.804 M2, atas nama Perseroan Terbatas "PT Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta yang diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2011, diuraikan dalam Surat Ukur No.81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011, seluas 34.804 M2, terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 Jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997;

Bahwa pada tanggal 22 Januari 2015 terjadi peralihan kepada Perseroan Terbatas PT Sayana Integra Properti (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 856/2014 tanggal 11 Desember 2014 dibuat oleh Octariena Harum Wulan, S.H, M.Kn selaku PPAT;

Dengan demikian terbukti penerbitan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN ASAS – ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK;

10. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 18 – 19 halaman 23 – 24 dalam gugatannya yang mempermasalahkan penerbitan Objek Sengketa dengan mendasarkan pada SIPPT (Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah), hal tersebut sangatlah tidak relevan/tidak ada kaitannya. Bahwa penerbitan Objek Sengketa diterbitkan berdasarkan rangkaian proses sebagaimana dijelaskan pada angka 9 diatas yang mana hal itu membuktikan penerbitan objek sengketa telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;
11. Bahwa dasar penerbitan Objek Sengketa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta BUKANLAH berasal dari Girik C No.289 atas nama Djiun Bin Balok melainkan berasal dari tanah Milik Adat Girik C No.432 Persil No.21 Blok S.III dan tanah milik adat tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para

*Halmaan 46 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik tanah Milik Adat kepada PT Bina Kualita Teknik”berkedudukan di Jakarta, dengan demikian terbukti Para Penggugat TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM dengan Objek Sengketa;

12. Bahwa terbukti gugatan Para Penggugat tidak terbukti kebenarannya oleh karenanya gugatan *a quo* haruslah DITOLAK UNTUK SELURUHNYA;

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 6 November 2019, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 13 November 2019, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 4 Desember 2019, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda PP-1 sampai dengan PP-26, sedangkan untuk bukti PP-19 tidak diajukan sebagai bukti surat, adalah sebagai berikut:

1. Bukti PP-1 : Kutipan Akta Perkawinan Nomor 1392/1984, tanggal 30 April 1984, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatatan Sipil Jakarta. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli);
2. Bukti PP-2 : Akta Keterangan Warisan Nomor: 02/X/2010, tanggal 19 Oktober 2010, dibuat dihadapan Daisy Mihardja, S.H., Notaris di Kota Tangerang. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halmaan 47 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti PP-3 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 220/JT/1983 G, tanggal 13 Februari 1985, (Fotokopi sesuai salinan resmi);
4. Bukti PP-4 : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 385/Pdt/1985/P.T.DKI, tanggal 30 September 1986. (Fotokopi sesuai salinan resmi);
5. Bukti PP-5 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 601 K/Pdt/1986, tanggal 31 Oktober 1987. (Fotokopi sesuai salinan resmi);
6. Bukti PP-6 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim., tanggal 31 Juli 2019. (Fotokopi sesuai salinan);
7. Bukti PP-7 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor 15, tanggal 18 Agustus 2000. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti PP-8 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor: 83, tanggal 25 Maret 1987, dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti PP-9 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor: 86, tanggal 25 Maret 1987, dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti PP-10 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor: 87, tanggal 25 Maret 1987, dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti PP-11 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor: 88, tanggal 25 Maret 1987, dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti PP-12 : Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Dengan Ganti Rugi Nomor: 89, tanggal 25 Maret 1987, dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti PP-13 : Surat Kuasa Hukum Sutedja Budiman, dkk. Nomor: 035/ESP/ESP/VIII/KEB-KIR/2019, tanggal 29 Agustus 2019, Perihal Keberatan Keluarnya SHGB 333, SHGB 334, SHGB 385 dan Permohonan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 333, SHGB 334 dan SHGB 385 yang terletak di Jalan Bina Marga yang sebelumnya pemegang haknya adalah atas nama PT. Bina Kualita Teknik dan saat ini di atas tanah tersebut dikuasai oleh PT. Sayana Integra Property. (Fotokopy sesuai dengan asli);
14. Bukti PP-14 : Daftar Pemilik Tanah Girik Luas, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, tanggal 14 Januari 1970. (Fotokopi dari fotokopi);

Halmaan 48 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti PP-15 : Daftar nama dan luas dipetik dari hasil Rincikan Tahun 1950, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur. (Fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti PP-16 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 27/1.711.1, tanggal 27 Mei 2005. (Fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti PP-17 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 411/1.711.1, tanggal 28 Juli 2005. (Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti PP-18 : Surat Kepala Lurah Cipayung Nomor: 834/1.711.31, tanggal 5 April 2017, perihal Surat Jawaban. (Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti PP-19 : ditunda;
20. Bukti PP-20 : Daftar Akta Bukti Tambahan Tergugat I dan Tergugat III Dalam Perkara No.: 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 24 April 2019. (Fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti PP-21 : Daftar BUKTI Turut Tergugat V Perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.JKT.TIM. di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 23 Januari 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti PP-22 : Peta Hasil Rincikan Girik C No.289 Persil 21 Blok S.III pada tahun 1950, tanggal 8 Juni 1991. (Fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti PP-23 : Daftar Bukti Tambahan Tergugat I dan Tergugat III Dalam Perkara No.: 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 24 April 2019. (Fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti PP-24 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. (Fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti PP-25 : Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan Ipeda DKI Jakarta atas nama Djiun bin Balok, Girik C 289, tanggal 13 Juli 1982. (Fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti PP-26 : Peta Rincik yang menunjukkan Girik 343 atas nama Miot, luasnya hanya 2.100 M2. (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-23, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Kelurahan Cipayung, tanggal 31 Mei 2011, berakhirnya hak tanggal 30 Mei 2041 Surat

Halmaan 49 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor 00081/Cipayung/2011, tanggal 30 Mei 2011, luas 34.804 m2, terakhir tercatat atas nama PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 100/HGB/BPN.31/2011, tanggal 30 Mei 2011, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas PT. Bina Kualita Teknik Berkedudukan Di Jakarta Atas Tanah Di Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 24/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 26/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T-5 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 27/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T-6 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 28/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T-7 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 29/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 30/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T-9 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 31/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T-10 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 32/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T-11 : Surat Keterangan Lurah Cipayung Nomor: 33/1.711.1, tanggal 2 Mei 2006. (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T-12 : Akta Jual Beli Nomor: 939.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Akta Jual Beli Nomor: 942.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Akta Jual Beli Nomor: 940.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Akta Jual Beli Nomor: 941.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku

Halmaan 50 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti T-16 : Akta Jual Beli Nomor: 947.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Akta Jual Beli Nomor: 944.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Akta Jual Beli Nomor: 943.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Akta Jual Beli Nomor: 945.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti T-20 : Akta Jual Beli Nomor: 946.A/Ps.Rebo/1991, tanggal 30 Januari 1991, di buat dihadapan M. Nur. A. Latif, Camat Pasar Rebo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T-21 : Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak Nomor 05, tanggal 15 Februari 2011, dibuat dihadapan Bonardo Nasution, S.H. Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-22 : Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak Nomor 06, tanggal 11 Maret 2011, dibuat dihadapan Bonardo Nasution, S.H. Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T-23 : Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak Nomor 07, tanggal 11 Maret 2011, dibuat dihadapan Bonardo Nasution, S.H. Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-8, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Kelurahan Cipayung, tanggal 31 Mei 2011, berakhirnya hak tanggal 30 Mei 2041 Surat Ukur Nomor 00081/Cipayung/2011, tanggal 30 Mei 2011, luas 34.804 m2, terakhir tercatat atas nama PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Int-2 : Akta Jual Beli Nomor: 856/2014, tanggal 11 Desember 2014, dibuat dihadapan Octariena Harum Wulan, S.H., M.Kn. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halmaan 51 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II.Int-3 : Daftar Akta Bukti Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 10 April 2019. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.Int-4 : Jadwal Resmi Persidangan Perkara Nomor: 288/pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim sebagaimana tercantum pada *website* <http://sipp.pn.jakartatimur.go.id>. (Fotokopi dari download system);
5. Bukti T.II.Int-5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas objek pajak berupa tanah seluas 34.804 M2, atas nama Wajib Pajak PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Int-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas objek pajak berupa tanah seluas 34.804 M2, atas nama Wajib Pajak PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Int-7 : Bukti Pembayaran SPPT PBB Tahun 2018 atas objek pajak berupa tanah seluas 34.804 M2, atas nama Wajib Pajak PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T.II.Int-8 : Bukti Pembayaran SPPT PBB Tahun 2019 atas objek pajak berupa tanah seluas 34.804 M2, atas nama Wajib Pajak PT. Sayana Integra Properti. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, disamping surat-surat bukti, Penggugat di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama JIAH BINTI JIIH, H. SUWARDI TAHIR dan SUPRAYUGI, telah memberikan keterangan di bawah sumpah, dan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. BAHRUL ILMI YAKUP, S.H., M.H., CGL, telah memberikan pendapat dibawah sumpah, yang pada pokoknya keterangan saksi dan pendapat ahli tersebut adalah sebagai berikut:

## SAKSI JIAH BINTI JIIH:

- Bahwa orang tua Sutedja Budiman namanya Pak Agus Budiman, tetapi yang Saksi tahu nama panggilan sehari-hari Pak Butjong, dia mempunyai tanah yang dijual Nenek Saksi;
- Bahwa Nenek Saksi yang bernama Djinah telah menjual tanah itu pada tahun 1987 di daerah Cipayung yang luasnya  $\pm$  3 hektar kepada Pak Butjong;
- Bahwa Saksi tidak tahu dilakukannya jual beli tersebut, Saksi dikasih tahu oleh nenek Saksi dan yang membeli tanah itu;

Halmaan 52 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Nenek Saksi tanah itu dasar haknya adalah Girik, akan tetapi Saksi tidak tahu nomor berapa Girik tersebut dan Girik aslinya telah diserahkan kepada Pak Butjong;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli oleh Pak Butjong, dari Jalan Masjid ke Tanah Miot kemudian ke Jalan Bina Marga, pada saat di jual tanah itu masih kosong tidak ada bangunan apa-apa;
- Bahwa pada saat tanah itu di jual Saksi tidak pernah mendengar ada sengketa apapun;
- Bahwa Saksi hanya mendengar dari Nenek Saksi bahwa tanah itu sudah di jual semuanya hanya kepada Pak Butjong;

SAKSI H. SUWARDI TAHIR:

- Bahwa Saksi kenal dengan orang tua Pak Sutedja Budiman dan tahu kalau orang tua Pak Sutedja Budiman mempunyai tanah di daerah Cipayang, di persimpangan Jalan Bina Marga dan Jalan Masjid;
- Bahwa tanah itu di beli dari Ibu Djinah, Neneknya Ibu Jiah pada tahun 1987 yang dilakukan di Kantor Notaris Manggarai, Jakarta Selatan, karena Saksi ikut pada saat dilakukannya jual beli;
- Bahwa tanah yang di beli Pak Agus Budiman dan anak-anaknya semuanya seluas 24.250 m2, terdiri dari 5 (lima) akta;
- Bahwa Saksi ikut pergi ke Kantor Notaris diajak Ibu Jinah dan Pak Agus Budiman, karena Saksi yang membantu Ibu Djinah menjualkan tanahnya kepada Pak Agus Budiman;
- Bahwa pada saat jual beli Ibu Djinah menunjukan batas-batasnya yaitu sebelah Utara Jalan Masjid, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah Timur tanah kosong, dan sebelah Barat Jalan Bina Marga;
- Bahwa dasar tanah yang di jual itu adalah Girik 289, dan sebelum jual beli Girik tersebut pernah Saksi cek ke Kelurahan bersama Pak Agus Budiman;
- Bahwa tanah yang dijual Ibu Djinah pada saat itu dikasih tanda pohon kelapa dan pohon pisang keliling;
- Bahwa setelah pelepasan hak kepada Pak Agus Budiman, Pak Agus Budiman meminta Saksi untuk menjaga tanah itu sampai tahun 1991-1992, kemudian Saksi pindah ke Kerawang;

Halmaan 53 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Saksi pindah ke Kerawang tanah itu dijaga oleh Pak Prayugi, tetapi sebelum Saksi melepaskan tanggung jawab menjaga tanah itu Saksi datang ke Kelurahan meminta Peta Rincik tanah tersebut;
- Bahwa selama Saksi menjaga tanah itu sampai tahun 1992, Saksi tidak pernah mendengar ada sengketa terhadap tanah itu;

### SAKSI SUPRAYUGI:

- Bahwa pada tahun 1992 Saksi dihubungi oleh Pak Sutedja Budiman, karena Saksi dengan Pak Sutedja Budiman adalah teman sekolah, beliau meminta Saksi menghubungi orang tua Pak Agus Budiman tentang tanah yang dimilikinya;
- Bahwa saat dihubungi Saksi belum tahu tanahnya, kemudian Saksi menghubungi Pak Agus Budiman, akhirnya Saksi bersama-sama dengan Pak Agus Budiman ke lokasi tanah itu di daerah Cipayung, di Jalan Masjid yang luasnya  $\pm$  2 hektar;
- Bahwa pada saat datang ke lokasi, di sana sudah ada lapangan bola dan di belakangnya ada pohon kelapa dan umbi-umbian sebagai batas tanah itu;
- Bahwa pada saat di lapangan Saksi diperkenalkan oleh Pak Agus Budiman dan Isterinya, Ibu Djinah dengan Pak Suwardi, dan Saksi diberi tahu batas-batasnya oleh Ibu Djinah;
- Bahwa pada saat itu Pak Agus Budiman memperlihatkan surat-surat kepemilikan atas tanah itu dan mengatakan ini surat-surat kepemilikan yang bentuknya Girik, tetapi untuk detil suratnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi hanya dikasih tahu bahwa pintu masuknya ada di Jalan Masjid sebelah Utara, batas bagian Selatan tanah kosong milik masyarakat;
- Bahwa Saksi menjaga sampai tahun 2016, waktu tahun 2016 itu Saksi laporkan kepada Sutedja Budiman bahwa kondisi tanahnya masih dalam bentuk lapangan bola dan masih kosong sehingga masih bisa masuk ke dalam;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pagar di tanah itu pada tahun 2017 yang di Jalan Masjid, tetapi dengan adanya pagar itu tidak bisa masuk ke dalam dan Saksi laporkan kepada Pak Sutedja Budiman, setelah itu Saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa pada tahun 2005 Saksi pernah ke Kelurahan untuk mengecek dan meminta surat keterangan atas permintaan Pak Sutedja Budiman, surat itu menerangkan bahwa tanah itu masih milik Djinah Bin Balok;

Halmaan 54 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AHLI Dr. BAHRUL ILMI YAKUP, S.H., M.H., CGL:

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, keputusan tata usaha negara dalam bentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan itu merupakan objek yang dapat diperiksa oleh Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa untuk menguji suatu keputusan tata usaha negara harus dan dapat dilihat dari dua aspek, pertama aspek formal prosedural dan yang kedua aspek substansi termasuk kebenaran faktual dan kewenangan si penerbit;
- Bahwa Sertipikat berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 dan terkait dengan hak-hak, merupakan bukti hak atas tanah. Suatu sertifikat yang diterbitkan operasionalnya adalah norma Undang-Undang 5 Tahun 1960 dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, dari dua hal itu kemudian diatur juga dalam beberapa peraturan teknis, sertifikat itu dapat dilihat dari aspek formil dan substansi. Sertipikat di lihat dari jenisnya ada hak milik, ada hak guna bangunan, ada hak guna usaha, ada hak pengelolaan ada macam-macam, jadi sertifikat itu harus diterbitkan sesuai dengan prosedur penerbitannya, sesuai dengan jenis-jenis hak yang dimohonkan, kemudian didukung oleh kebenaran substansi dari fakta yang didaftarkan, tanah yang didaftarkan dan kemudian juga harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, karena sertifikat itu diterbitkan oleh pejabat dalam pengertian sesuai dengan kewenangan struktural, ada yang dapat diterbitkan oleh BPN, Kabupaten/Kota, ada yang dapat diterbitkan oleh Kanwil dan bahkan ada yang kemudian bisa dinaikkan lagi ke Kementerian;
- Bahwa menurut rezim Hukum Pertanahan maupun KUH Perdata dan Undang-Undang Notaris juga mengatur bahwa Akta yang dibuat oleh Notaris itu merupakan bukti dari suatu perbuatan hukum, yang harus memenuhi syarat formil dan syarat material walaupun Notaris yang membuatnya tidak punya kewenangan atau tidak diberi kewenangan untuk memeriksa substansi tapi formilnya harus benar. Apabila suatu Akta Notaris sudah dibuat memenuhi syarat formil dan memiliki kebenaran dalam substansinya maka Akta Notaris tersebut mengikat sah dan mengikat secara hukum;
- Bahwa dasar hukum peralihan hak operasionalnya ada di PP 24 Tahun 1997 karena disitu selain pendaftaran juga ada peralihan, dan ada juga aturan yang lebih teknis yaitu aturan BPN. Bahwa sertifikat itu sebagai bukti hak atas tanah

Halmaan 55 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diterbitkan memenuhi dua syarat formil dan materiil atau formil dan substansial, kalau sertifikat itu diterbitkan formilnya terpenuhi artinya prosedurnya terpenuhi, kemudian substansinya benar, dia sah dan mengikat sebagai hukum. Persoalannya mungkin yang ditanyakan di situ bagaimana kalau suatu sertifikat diterbitkan pada suatu objek tanah yang ternyata di situ masih ada *dispute* terhadap hak atas tanah itu, misalnya didaftarkan/dimohonkan sertifikat oleh pihak lain, tapi sebetulnya ada pihak yang lain lagi yang memiliki hak atas tanah itu. Kalau itu yang terjadi secara hukum artinya penerbitan sertifikat itu tidak memenuhi syarat substansial atau material;

- Bahwa kalau ada perbedaan data yang menyangkut sertifikat itu artinya secara hukum data substansi dalam sertifikat itu belum *clear*, karena itu BPN seharusnya menerbitkan suatu sertifikat dengan data yang akurat, data yang *clear*, jangan sampai memunculkan *dispute*, karena banyak sekali sertifikat itu terbit kemudian muncul sengketa-sengketa, itu seharusnya tidak terjadi kalau BPN menerbitkan sertifikat itu *clear and clean*. *Clear* itu soal datanya, obyeknya dimana, luasnya berapa, alas hak permulaannya apa, artinya terhadap semua data itu tidak ada lagi keberatan dari pihak lain makanya kemudian Pemerintah melalui PP 24 Tahun 1997 Pasal 32 mengatur kalau suatu sertifikat diterbitkan dan dalam waktu 5 tahun tidak ada *dispute* maka sertifikat itu dianggap sah dan tidak lagi dapat diganggu gugat, dasarnya pendaftaran menganut stelsel negatif. Kalau ternyata ada indikasi, masih ada *dispute* di selesaikan dulu oleh BPN jangan buru-buru menerbitkan sertifikat;
- Bahwa sepanjang pengetahuan Ahli dan analisis Ahli terhadap norma-norma yang terkait dengan rezim Pertanahan bahwa Lembar Pendaftaran itu bukan merupakan bukti permulaan hak atas tanah. Sehingga ketika dilakukan pemeriksaan apalagi itu konteksnya pengembalian batas misalnya, yang harus dirujuk adalah data sertifikat yang ada dalam Warkah, bukan Lembar Pendaftaran;
- Bahwa sertifikat itu merupakan bukti hak atas tanah yang penerbitannya harus memenuhi syarat material diantaranya adalah *clear and clean* tentang objek, kalau di suatu bidang tanah ternyata di situ ada dua girik, kemudian ada pihak yang memohonkan hak atas tanah pada bidang itu dengan Girik yang satunya, sementara Girik yang satunya tidak di selesaikan prosesnya, bicara tentang prosedur tadi seharusnya sebelum BPN menerbitkan sertifikat itu *clear*-kan dulu Girik yang satunya itu, kalau dia ada dua Girik terhadap satu bidang yang sama oleh BPN dipaksakan terbit sertifikat untuk satu Girik sementara mengabaikan

Halmaan 56 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik yang lain artinya BPN tidak memenuhi syarat kehati-hatian dalam menerbitkan suatu keputusan tata usaha negara karena ada syarat *prudential principals*;

- Bahwa dasar BPN menerbitkan suatu sertifikat menurut rezim Hukum Agraria atau Pertanahan di Indonesia, memberi dua cara kepada BPN untuk menerbitkan sertifikat, yang satu berdasarkan pemberian hak, negara langsung yang memberikan artinya BPN langsung menerbitkan SK karena BPN diberi otoritas untuk menerbitkan, yang kedua BPN menerbitkan sertifikat atas dasar permohonan hak, jadi itu beda sekali antara pemberian hak dengan permohonan hak, kalau BPN itu menerbitkan suatu sertipikat atas permohonan satu pihak tertentu atau subjek hukum tertentu BPN itu sudah ada aturannya, harus ada permohonan, kemudian pihak pemohon itu harus menyerahkan alat atau bukti-bukti awal yang terkait dengan tanah itu, kemudian BPN harus melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang dimiliki oleh pemohon ini, pemeriksaan ini untuk memastikan bahwa data objek tanah yang dimohon itu *clear and clean*, BPN tidak bisa secara semena-mena melakukan tindakan penerbitan sertifikat sebelum obyeknya itu *clear and clean*. Kemudian dalam proses penerbitan sertifikat itu ada Protapnya, bisa dilihat berapa hari sertipikat harus terbit sejak permohonan masuk, kemudian kapan pembayarannya atau pajaknya, kemudian kapan BPN melakukan pengukuran, itu prosesnya semua. Protap itulah yang merupakan ujung tombak dari implementasi Indonesia sebagai negara hukum;
- Bahwa *Legal Due Dilligence (LDD)* yang dilakukan apakah oleh konsultan hukum atau oleh akuntan terkait dengan itu, dia punya prosedur, ada prosedur untuk melakukan penelitian *Legal Due Dilligence (LDD)* itu. Dari prosedur dia harus tentukan objek, ketika dia memeriksa dokumen hak atas tanah, salah satu prosedur yang harus dilakukan dalam *Legal Due Dilligence (LDD)* itu adalah mengkonfirmasi sertipikat yang diperiksa itu ke BPN, terhadap sertipikat ini bagaimana, benar ataukah tidak, kalau ternyata semua prosedur itu sudah dilakukan kemudian dia sudah konfirmasi ke BPN tentang kebenaran sertipikat itu hasil *Legal Due Dilligence (LDD)* itu mengikat secara hukum tapi kalau di dalam proses pembuatan *Legal Due Dilligence (LDD)* itu tidak memenuhi syarat artinya cacat atau kita katakan tidak mengikat secara hukum, tapi persoalannya *causality perban* antara *study Legal Due Dilligence (LDD)* dengan kebenaran sertipikat terkait dengan soal objek, karena di situ ada *terminal point* yang harus dipastikan, dia melakukan *checking* ke BPN ataukah tidak, sepanjang dia sudah

Halmaan 57 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan *checking* ke BPN terhadap sertifikat itu baru dia mengikat secara hukum, kalau tidak ada *checking* ke BPN Ahli tidak berani menyatakan pendapat itu ada cacat dalam proses pembuatan *Legal Due Dilligence (LDD)*;

- Bahwa girik itu permulaan hak atas tanah bukan hak atas tanah. Apa yang dilakukan oleh BPN kalau ada beberapa bidang girik adalah mengecek ada atau transaksi dari si pemilik girik kepada si pemohon. Hal tersebut harus dijelaskan di dalam warkah ada history, penerbitan sertifikat tanah itu berasal dari berapa pemegang hak, berapa girik, setelah itu diakomodir dalam Warkah baru terbit Surat Ukur, makanya perlu pengukuran. Setelah girik ditulis di dalam history tanah dia menjadi tidak berkekuatan hukum, karena dia sudah dirangkum dalam history tanah. Apabila ada beberapa okupan yang memiliki hak atas tanah awal berupa girik BPN harus *clear and clean*-kan dulu terhadap girik-girik itu jangan di *bypass*, kalau ada *bypassing* terhadap girik-girik yang ada artinya BPN sebagai pemegang kewenangan ada *misuse of power*. Ada cacat dalam proses penerbitan sertifikat dan bagi si pemilik girik ada hak yang dirampas oleh orang lain, ada ketidakadilan di situ;
- Bahwa Notaris punya dua fungsi dan punya dua kewenangan, notaris itu kewenangannya membuat akta umum sedangkan akta hak atas tanah itu dibuat oleh PPAT. Ada aturan BPN yang terkait dengan kewenangan PPAT, sejak tahun 1999 notaris tidak lagi punya kewenangan untuk membuat akta hak atas tanah tapi akta hak atas tanah dibuat oleh PPAT;
- Bahwa di Indonesia publikasi tanah menganut stelsel negatif bukan sistem publikasi tanah yang positif, jadi seharusnya di Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 itu kalau dilihat dari ilmu perundang-undangnya sebenarnya dia menyalahi, karena harusnya Pasal 32 ayat (2) itu dia mengacu kepada sistem stelsel pendaftaran tanah positif karena disitu ada kewajiban negara menjamin kebenaran dari tanah yang didaftarkan itu ;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam sengketa ini meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, disamping surat-surat bukti, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama MAKMUN TRIKAYA dan ASEP SYARIF HIDAYAT, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

SAKSI MAKMUN TRIKAYA:

Halmaan 58 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Legal Manager PT. Sayana Integra Properti sejak tanggal 20 April 2019;
- Bahwa PT. Sayana Integra Properti memiliki tanah di Cipayung yang lokasinya di Jalan Bina Marga Nomor 88, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung;
- Bahwa alas hak atas tanah yang dimiliki PT. Sayana Integra Properti tersebut berdasarkan dokumen yang kami miliki berupa SHGB Nomor 385/Cipayung, Luasnya 34.804 M2;
- Bahwa batas-batas tanah SHGB No. 385/Cipayung tersebut adalah sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Masjid, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bina Marga, Sebelah Timur berbatasan dengan perumahan warga dan sebelah Selatan berbatasan dengan SHGB No.333/Cipayung yang kebetulan milik PT. Sayana Integra Properti yang Luasnya 6,6 hektar;
- Bahwa PT. Sayana Integra Properti memperoleh tanah SHGB No. 385 tersebut berdasarkan dokumen yang Saksi baca membelinya dari PT. Sumberdaya Nusa Pala pada bulan Desember 2014;
- Bahwa dasar penerbitan SHGB No. 385/Cipayung berdasarkan SK Kepala Kanwil Pertanahan DKI Jakarta Nomor 100;
- Bahwa saat ini di atas tanah SHGB No. 385 sudah berdiri bangunan *Marketing Galery* yang berfungsi sebagai Kantor Pemasaran dan Kantor Developer;
- Bahwa terhadap tanah SHGB No.385 berikut dengan SHGB No. 333 tersebut terdapat pagar tembok beton yang mengelilingi untuk membatasi tanah dengan pihak lain, kecuali bagian depan sebelah Barat yaitu Jalan Bina Marga tidak di pagar karena untuk pintu akses masuk;

### SAKSI ASEP SYARIF HIDAYAT:

- Bahwa PT. Sayana Integra Properti memiliki tanah dengan SHGB No.385 di Cipayung yang letaknya di Jalan Bina Marga dengan luas  $\pm$  3,4 hektar;
- Bahwa tanah milik PT. Sayana Integra Properti sudah bersertipikat, karena pada saat PT. Bina Kualita Teknik pemiki tanah sebelumnya mengajukan permohonan sertipikat, BPN melakukan pengukuran bersama-sama dengan PT. Bina Kualita Teknik sekitar tahun 2011;
- Bahwa posisi Saksi hadir di lokasi itu pada saat pengukuran sebagai perwakilan dari para ahli waris pemilik tanah di situ, karena pada waktu itu fisik dikuasai oleh Saksi dan PT. Bina Kualita Teknik mengajak damai;

Halmaan 59 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai perwakilan ahli waris dari pemilik tanah di tempat itu, ada Saan bin Dobrek, Lipid, H. Bontong, dan ada lagi tetapi Saksi lupa namanya. Waktu itu tuntutananya kalau memang tanah itu mau dikuasai atau di pakai maka harus dibayar terlebih dahulu kepada para ahli warisnya;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa sejak tahun 2006 di sekeliling tanah SHGB tersebut dibangun pagar Arcon/beton bersusun, akan tetapi sebelum tahun 2006 pagarnya berupa kawat yang sempat dirobuhkan dan dibangun pagar kawat lagi;
- Bahwa pada saat pengukuran, batas-batasnya adalah sebelah Utara Jalan Masjid, sebelah Barat Jalan Bina Marga, sebelah Timur rumah Pak RT. 6 namanya Nemen Erik, sebelah Selatan tanah milik PT. Bina Kualita Teknik yang sekarang dimiliki oleh PT. Sayana Integra Properti;
- Bahwa Saksi adalah koordinator dari pemilik tanah yang ada di tempat itu, luas tanah ahli waris tersebut sekitar 1,8 hektar dari sekitar 10 girik;
- Bahwa sebelum beralih kepada PT Sayana Integra Properti, PT. Bina Kualita Teknik terlebih dahulu menjualnya kepada PT. Sumberdaya Nusa Pala Gapura Prima;

Bahwa, dalam perkara ini telah dilangsungkan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa yang dihadiri oleh Penggugat Prinsipal, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Tergugat II Intervensi pada hari Senin, tanggal 27 Januari 2020, selengkapnya sebagaimana ditunjuk pada Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Bahwa, Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 19 Februari 2020, selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Bahwa, akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan;

Halmaan 60 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyampaikan Jawaban masing-masing tertanggal 30 Oktober 2019 dan 13 November 2019 yang memuat materi dalam eksepsi dan dalam pokok perkara, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya akan di pertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan eksepsinya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat telah kedaluwarsa;
2. Gugatan *error in objecto*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan eksepsinya sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu;
2. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing/kapasitas hukum dalam mengajukan gugatan;
3. Gugatan Para Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 6 November 2019, dan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 13 November 2019, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 4 Desember 2019, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda PP-1 sampai dengan PP-26, sedangkan untuk bukti PP-19 tidak diajukan sebagai bukti surat, serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama JIAH BINTI JIHH, H. SUWARDI TAHIR dan SUPRAYUGI, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, dan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. BAHROL ILMI YAKUP, S.H., M.H., CGL, sedangkan Tergugat untuk membantah dalil-dalil Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-23, selanjutnya Tergugat II Intervensi mengajukan

*Halmaan 61 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-8 serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama MAKMUN TRIKAYA dan ASEP SYARIF HIDAYAT ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Kelurahan Cipayung tertanggal 30 Mei 2011 Surat Ukur Nomor 00081/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011 Luas 34.804 m2 atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI (Vide bukti T-1 = T.II.Intv -1) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas, menurut Majelis Hakim eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya adalah berkaitan dengan eksepsi lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat 3 (tiga) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa eksepsi yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa diantara eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan yang akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa pihaknya baru mengetahui obyek sengketa setelah adanya Putusan Perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang telah diputus pada tanggal 31 Juli 2019 dan setelah itu Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat tanggal 29 Agustus 2019 sehingga gugatan Penggugat tidak melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari) sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara terhadap obyek sengketa berupa keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang PTUN diatur secara limitatif, yang artinya bersifat memaksa dan tidak bisa disimpangi, dimana ketentuan Pasal 55 adalah sebagai berikut : `Gugatan diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh (90) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan tata usaha Negara` ;

Penjelasan pasal 55 menyebutkan bahwa : bagi pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, maka tenggang waktu

Halmaan 62 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam pasal 55 dan penjelasannya tersebut adalah bagi pihak-pihak yang dituju langsung atau namanya tercantum dalam obyek sengketa, sedangkan bagi pihak yang tidak dituju langsung atau namanya tidak tercantum dalam obyek sengketa, ketentuan tenggang waktu 90 hari diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang No.5 tahun 1986 ;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa a quo terbit atas nama Tergugat II Intervensi, maka kedudukan Para Penggugat atas dikeluarkannya obyek sengketa a quo adalah bukan sebagai pihak yang dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, oleh karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran (SEMA) No.2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang No.5 tahun 1986, angka V.3. menyatakan bahwa bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa gugatan diajukan setelah upaya administratif selesai ditempuh, oleh karenanya Majelis Hakim selain mempertimbangkan sejak kapan Para Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa, juga akan mempertimbangkan mengenai upaya administratif yang telah dilalui oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain sengketa in litis di Pengadilan Tata Usaha Negara, ternyata ditemukan fakta hukum bahwa terdapat sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan register perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim dimana Para Penggugat dalam perkara in litis juga sebagai Penggugat dalam perkara perdata tersebut dan Tergugat II Intervensi dalam perkara in litis berkedudukan sebagai Tergugat I dalam perkara perdata tersebut (vide bukti T.II Intv-4 berupa Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Timur), hal tersebut juga diakui oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan *in litis* halaman 16;

*Halmaan 63 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.Intv-3 berupa Daftar Akta Bukti Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 10 April 2019 dalam Perkara Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ditemukan fakta bahwa dalam daftar bukti tersebut pada angka 4 (empat) telah menyebutkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung dan pada penjelasan angka ke-5 (lima), angka 9 (sembilan) dan angka 10 (sepuluh) telah pula menerangkan kepemilikan PT.Sayana Integra Properti (Tergugat II Intervensi) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung seluas 34.804 m2 ;

Menimbang, bahwa selain itu Para Penggugat juga telah mengakui adanya obyek sengketa sebagaimana dalam dalil gugatan perkara ini angka 7 halaman 16 *`bahwa bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung atas nama PT.SAYANA INTEGRA PROPERTI atas tanah seluas 34.804 m2 tiba-tiba muncul pada saat pembuktian dalam perkara nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim`* ;

Menimbang, bahwa secara normatif dalam hukum acara peradilan tata usaha negara, seseorang atau badan hukum perdata sudah dapat mengajukan gugatan sejak yang bersangkutan menerima atau sejak diumumkannya surat keputusan TUN, sedangkan apabila pihak yang dirugikan bukan pihak yang dituju oleh objek sengketa maka tenggang waktu mulai dihitung secara kasuistis "saat" ia mengetahui perihal adanya surat keputusan TUN. Mengetahui keberadaan obyek sengketa disini tidaklah diartikan harus mengetahui bentuk fisik obyek sengketa (sertipikatnya), namun demikian dengan diuraikannya obyek sengketa dalam bentuk tulisan secara jelas maka hal tersebut haruslah dianggap mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas uraian obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini para Penggugat haruslah dianggap tahu keberadaan objek sengketa *in litis* pada saat sidang dalam perkara perdata Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim dalam acara pembuktian tersebut, dimana berdasarkan bukti T.II Intv-4 berupa SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Timur, acara pembuktian dilaksanakan pada tanggal 10 April 2019, hal ini sinkron dengan bukti T.II Intv-3 berupa Daftar Akta Bukti yang diajukan oleh PT.Sayana Integra Properti tertanggal 10 April 2019 dan sinkron pula dengan pengakuan Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa muncul pada saat pembuktian sidang perdata tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sejak tanggal 10 April 2019 tersebut harusnya Para Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat dalam tenggang waktu 21 (duapuluh satu) hari kerja dan

Halmaan 64 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanjutkan dengan kewajiban Tergugat menjawab keberatan tersebut dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja ;

Menimbang, bahwa dengan baru diajukannya upaya administratif dari Para Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2019 dan gugatan baru diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 11 September 2019, maka gugatan *a quo* diajukan telah melewati jauh tenggang waktu 90 hari yang ditentukan dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 *jo* SEMA No. 2 Tahun 1991 *jis* Perma Nomor 6 Tahun 2018, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 *Jo* SEMA No. 2 Tahun 1991 adalah terbukti dan berdasar hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan terbukti dan diterima, maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan terhadap gugatan Para Penggugat dengan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yg diajukan oleh para pihak merupakan bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim, akan tetapi untuk memutus dan mengadili perkara ini hanya dipakai dan dipertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok sengketa, sedangkan bukti-bukti selainnya tidak dipertimbangkan akan tetapi tetap sah dan terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang No.5 Tahun 1986, maka kepada Para Penggugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Mengingat akan ketentuan dalam Undang-Undang No.5 tahun 1986 *Jo* Undang-Undang No.9 Tahun 2004 *Jis* Undang-Undang No.51 Tahun 2009 dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya;

Halmaan 65 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan telah lewat waktu;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont vankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.518.000,- (dua juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2010, oleh DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H. dan M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H. masing sebagai Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II, putusan tersebut dibacakan pada persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 26 Februari 2020, oleh segenap Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh TITIN RUSTINIH, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat Prinsipal, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasanya.

Hakim Ketua Majelis,

**DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.**

HAKIM ANGGOTA II,

HAKIM ANGGOTA I,

**M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.**

**BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**TITIN RUSTINIH, S.H., M.H.**

Halmaan 66 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. A T K	Rp 125.000,00
3. Panggilan-panggilan	Rp. 185.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.2.126.000,00
5. Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,00
6. Redaksi Putusan Sela	Rp. 10.000,00
7. Leges Putusan Sela	Rp. 10.000,00
8. Meterai Putusan	Rp. 6.000,00
9. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
10. Leges Putusan	Rp. 10.000,00
	Rp.2.518.000,00

(Dua juta lima ratus delapan belas ribu rupiah).

Halmaan 67 dari 67 halaman. Putusan Nomor 179/G/2019/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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