



**PUTUSAN**

**Nomor : 133/B/2015/PT.TUN.JKT.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jati

Baru No. 1 Jakarta Pusat ; -----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : -----

1. BINTARWAN WIDHIATSO, S.H., M.Kn ; -----

2. TATANG MULYANA, S.H., M.Si ; -----

3. IGNATIUS ARDI SUSANTO, S.H ; -----

4. TATA SUBRATA ; -----

5. EVA HASNAINI, S.H.,M.M ; -----

6.TIMBUL HARIMUKTI, S.H ; -----

7. SRI DEWI MARLINA PUTRI, S.H ; -----

8. SUNARDI, S.H ; -----

9. MUNISAH. S.H ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi DKI Jakarta, yang beralamat di Jalan Taman Jati

Hal 1 dari 13 hal. Put. No. 133 / B / 2015 / PT.TUN.JKT



Baru No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 2125/SK-31/VII/2014, tertanggal 22 Juli 2014,  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I / PEMBANDING** ;

**2.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

**SELATAN**, berkedudukan di Jl.H. Alwi No.99, Tanjung  
BaratJakarta

Selatan ;-----

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

1. YULISTRANI, S.H ; -----
2. SUPRAPTO, S.H ; -----
3. H.LALU MAKBUL, S.H ; -----
4. HANJAR PRIHADI, S.H ; -----
5. DJOKO WIDODO, S.H ; -----
6. EBDILHAD AL FAWWAZ ; -----
7. MURSIDI ; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai  
Negeri Sipil di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.  
540/14-31.74-600/III/2015 tanggal 03 Maret 2015,  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II/**  
**PEMBANDING** ;-----



3. **P.T. MUSTIKA CHANDRAGUNA**, dalam perkara ini diwakili oleh

**TEKYMAILOA** yang bertindak sebagai Direktur Utama, Kewarganegaraan Indonesia, yang beralamat di Gedung JITC Mangga Dua Lantai 7-8, Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara 14430 ; -----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada: -----

1. ZUBAIDAH JUFRI, S.H., C.H.R.P. ; -----
2. TRI HARTANTO, S.H., M.Kn ; -----
3. NIKI BUDIMAN, S.H ; -----
4. CAESAR AIDIL FITRI, S.H ; -----
5. ERIK GRAHA PANDAPOTAN, S.H ; -----
6. GUGHI GUMIELAR, S.H ; -----
7. WIRAWAN BAYU AJI, S.H ; -----
8. ASDEL FIRA, S.H ; -----
9. ADHITYA CHANDRA D, S.H ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "SIP Law Firm", beralamat di No. 7 Building, Jalan Buncit Raya No. 7 Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Pebruari 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERUGAT II INTERVENSI/ PEMBANDING** ; -----

M E L A W A N

Hal 3 dari 13 hal. Put. No. 133 / B / 2015 / PT.TUN.JKT



**PT.SUMBER SARANA PEMBANGUNAN**, dalam perkara ini diwakili oleh

Direktornya, **ASEP EKA SETIAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Gedung Cawang Kencana D Suite D.04, Jalan Mayjen Sutoyo Kav. 2, Jakarta Timur ; -----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : -----

1. SYARIF FADILLAH, S.H., MH ; -----
2. AGUS SALIM, S.H ; -----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advocate and Legal Consultant pada Law Office SYARIF FADILLAH & PARTNERS, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 12, Pondok Gede, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Mei 2015, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/ TERBANDING** ; -----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut; -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 09 Juni 2015 Nomor : 133/B/2015/PT.TUN.JKT., tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa ini; -----
2. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 17 Pebruari 2015 Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT yang dimohonkan banding ; -----  
-----



3. Berkas perkara Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT dan surat-surat lain yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil alih semua keadaan mengenai duduk sengketa yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 17 Februari 2015 Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT dalam sengketa antara para pihak tersebut, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

----- MENGADILI:-----

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;-----

**II. DALAM POKOK SENGKETA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal :-----

- 1) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Mustika Chandraguna" berkedudukan di Jakarta;-----
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1666/Kebon Baru Surat Ukur No. 02174/2005 tanggal 11 Oktober



2005 Luas 7.995 M2 diterbitkan pada tanggal 18  
November 2005 atas nama pemegang hak Perseroan  
Terbatas PT. Mustika Chandraguna;

3. Mewajibkan kepada Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta) untuk mencabut Surat  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25  
Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama  
Perseroan Terbatas "PT. Mustika Chandraguna" berkedudukan di  
Jakarta;-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Selatan untuk mencabut Sertipikat Hak Guna  
Bangunan Nomor : 1666/Kebon Baru Surat Ukur No. 02174/2005  
tanggal 11 Oktober 2005 Luas 7.995 M2 diterbitkan pada tanggal 18  
November 2005 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT.  
Mustika Chandraguna;-----
5. Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memproses  
permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sumber Sarana  
Pembangunan sesuai permohonan tertanggal 11 Februari 2014  
berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk  
membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini sejumlah Rp.  
602.000,- (enam ratus dua ribu rupiah);-----

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 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Pebruari 2015 dengan dihadiri oleh Kuasa Penguat dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat I dan pihak Tergugat II ; -----

Bahwa terhadap para pihak yang tidak hadir dalam ucapan putusan telah diberitahukan amar putusan masing-masing pada tanggal 23 Pebruari 2015 ; -----

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Tergugat I / Pembanding , Tergugat II / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding mengajukan permohonan banding Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT masing-masing pada tanggal 26 Pebruari 2015, 03 Maret 2015 dan 10 Maret 2015 sesuai dengan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan ditandatangani oleh masing-masing Kuasa Hukum Para Pihak, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 27 Pebruari 2015, 05 Maret 2015 dan 11 Maret 2015 ; -----

Bahwa Tergugat I / Pembanding, Tergugat II / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding telah menyerahkan Memori Banding masing-masing tertanggal 1 April 2015, 8 April 2015 dan 30 April 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 1 April 2015, 8 April 2015 dan 30 April 2015, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 06 April 2015, 10 April 2015 dan 04 Mei 2015 ; -

Hal 7 dari 13 hal. Put. No. 133 / B / 2015 / PT.TUN.JKT



Bahwa Penggugat / Terbanding telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 14Mei 2015yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19Mei2015 dan Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 20Mei 2015;-----

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas sengketa sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas (Inzage) masing-masing pada tanggal 20Maret 2015;-----

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud gugatan adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan yang pada intinya pihak Penggugat / Terbanding menuntut agar Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan dinyatakan batal atau tidak sah terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dibawah ini ; -----

1. Keputusan Tergugat I / Pemanding No. 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama pihak Intervensi / Pemanding tersebut bukti P – 9 atau T.I – 1 ; ----
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1666 tanggal 18 Nopember 2005 atas nama Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan diatas oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dijatuhkan putusan yang pada intinya eksepsi Para Pemanding dinyatakan tidak diterima dan pokok gugatan dikabulkan ; -----



Menimbang, bahwa terhadap putusan yang dibacakan pada tanggal 17 Pebruari 2015 dihadiri oleh Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi, dimana kemudian pihak Tergugat II Intervensi mengajukan banding pada tanggal 26 Pebruari 2015, oleh karenanya permohonan banding diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, dan oleh karena permohonan banding tersebut telah melalui prosedur dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam pasal 123 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya, maka permohonan banding harus dinyatakan diterima untuk diperiksa, diputus dan diselesaikan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah seperti pihak Tergugat II Intervensi yang telah mengajukan banding dan sebagaimana uraian diatas telah dinyatakan diterima untuk diperiksa, diputus dan diselesaikan di Tingkat Banding, maka terhadap permohonan banding dari pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi karena sengketa perkara ini telah menjadi perkara banding dan dengan sendirinya Tergugat I dan Tergugat II ikut menjadi pihak Pemanding sebagaimana kedudukan pihak Tergugat II Intervensi ; -----

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil, bukti-bukti, pendapat para pihak dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan dan memutus tentang eksepsi yang diajukan oleh para Pemanding dengan pertimbangan hukum dan pendapat terurai dibawah ini ; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pihak Penggugat / Terbanding dalam surat gugatannya pada huruf B tentang kepentingan Penggugat secara tersurat bahwa tanah didalam sertifikat yang menjadi obyek gugatan adalah miliknya didasarkan atas penyerahan secara resmi dari pihak Tergugat II Intervensi / Pemanding kepada pihak Penggugat / Terbanding ;--

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti surat P – 4 yaitu berupa foto copy Surat Penyerahan Hak Atas Tanah di Jalan MT. Haryono Kav. 1-3 Kelurahan Kebun Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ternyata berisi pada intinya : -----

- Bahwa penyerahan tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat / Terbanding hanya berupa 1 (satu) lembar kertas yang mempunyai kop Kepala Surat nama pihak Tergugat II Intervensi ; -----
- Bahwa surat penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh Tommy Laurens selaku Direktur pihak Tergugat II Intervensi yang menyerahkan kepada H. Mohammad Said selaku Direktur Utama pihak Penggugat / Terbanding ;
- Bahwa surat penyerahan tanah tersebut berisi pada intinya hak guna bangunan No. 2 yang kemudian menjadi sertifikat obyek gugatan perkara ini telah berakhir haknya pada tanggal 24 Mei 1993 dan tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara, untuk selanjutnya "pemilikan sertifikat tersebut dari pihak Tergugat II Intervensi / Pemanding diserahkan kepada Penggugat / Terbanding" ; -----
- Bahwa dibalik surat penyerahan tanah tersebut telah dilegalisasikan oleh pejabat Notaris yang pada intinya berisi : "telah menjelaskan isi penyerahan hak tersebut kepada pihak Penggugat / Terbanding dan Tergugat II Intervensi / Pemanding" ; -----



Menimbang, bahwa dari uraian isi bukti surat P – 4 diatas Pengadilan Banding berpendapat bahwa surat tersebut hanyalah merupakan surat penyerahan dibawah tangan dan tidak bisa dikualifikasi dalam pengertian akta otentik ( Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang ) ; -----

Menimbang, bahwa surat dibawah tangan diatas juga memuat isi dimana disebutkan tanah dalam Hak Guna Bangunan No. 2 telah berakhir haknya tanggal 24 Mei 1993 dan tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, oleh karena itu apabila bukti P – 4 dianggap oleh Penggugat sebagai penyerahan hak atas tanah adalah tidak dapat dibenarkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan dan pendapat tentang bukti P – 4 terurai diatas, dimana pada intinya Pengadilan Banding berpendapat bahwa gugatan hanya didasarkan adanya akta dibawah tangan yang berisi disatu sisi dinyatakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara akan tetapi fakta hukum sesuai bukti P – 4 tanah tersebut ternyata diserahkan oleh pihak Tergugat II Intervensi / Pembanding kepada Penggugat / Terbanding, maka bukti P – 4 tidak dapat dipakai sebagai dasar untuk mengajukan gugatan sertifikat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan hukum diatas seharusnya peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini semestinya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu walaupun sebenarnya penyerahan tanah tersebut dilakukan oleh pihak yang berhak, namun tidak



dapat dilakukan dengan suatu akta dibawah tangan seperti tersebut bukti P-4 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tentang bukti P – 4 yang dijadikan dasar alas hak untuk mengajukan gugatan dalam sengketa perkara ini, maka pihak Penggugat tidak dapat dianggap merasa kepentingannya dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan sertifikat yang menjadi obyek sengketa sebagaimana di maksud pasal 53 ayat 1 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya pihak Penggugat harus dianggap tidak mempunyai kepentingan ; -----

Menimbang, bahwa apabila pihak Penggugat atas dasar penyerahan hak bukti P – 4 merasa dirugikan dalam sengketa perkara ini, maka penyelesaiannya bukan merupakan kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas yang pada intinya Pengadilan Banding sependapat dengan eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh pihak Pemanding, oleh karenanya putusan Pengadilan Tingkat I harus dibatalkan dan Pengadilan Banding mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan tidak diterima dan kepada pihak Penggugat / Terbanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Banding pada intinya sependapat dan menerima eksepsi dari Para Pemanding, maka pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi ; -----



Mengingat peraturan perundangan yang berlaku khususnya pasal 53 ayat 1 Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

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

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I / Pembanding, Tergugat II/Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/G/2014/PTUN-JKT tanggal 17 Pebruari 2015 yang dimohonkan banding, dan dengan ;-----

**MENGADILI SENDIRI**

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I/Pembanding, Tergugat II/Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak diterima ; -----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,-(Dua ratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikianlah sengketa ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 6 Juli 2015 oleh kami DR. ISTIWIBOWO, S.H., MH. Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, H.M. ARIF NURDU'A, S.H., MH. dan H. SUGIYA, S.H., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2015 oleh Ketua

Hal 13 dari 13 hal. Put. No. 133 / B / 2015 / PT.TUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tersebut diatas dan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh DIAH YULIDAR, S.H., MH.sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasa hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

ttd.ttd.

**1.H.M. ARIF NURDU'A, S.H., MH.DR.ISTIWIBOWO, S.H., MH.**

ttd.

**2.H. SUGIYA, S.H. MH.**

PANITERA PENGGANTI

ttd.

**DIAH YULIDAR, S.H., MH.**

## Perincian Biaya Perkara :

1. Surat Pemberitahuan .....	Rp. 24.500,-
2. ATK .....	Rp. 42.000,-
3. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
4. Materai.....	Rp. 6.000,-
5. Biaya Proses Banding .....	<u>Rp.172.500,- +</u>
Jumlah	Rp.250.000,-



Terbilang : (Dua ratus limapuluhribu rupiah).