



PUTUSAN

NOMOR : 23/G/2015/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 dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara :

NY. TINI KARTINI SUBHAN , Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dalam sengketa ini memberi kuasa kepada Ferry Juan, S.H., Priyagus W. Hardinugroho, S.H. dan Tjandra Widyanta, S.H. kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, pada "PRIYAGUS WIDODO & PARTNERS" beralamat di Jalan Pal Batu IV No. 10 RT. 10 RW.04, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 007/PW&P/I/2015, tanggal 15 Januari 2015. Selanjutnya disebut sebagai

PENGUGAT

Melawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan H. Alwi RT. 04 RW. 01, Kelurahan
Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang
dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. Yulistriani, S.H.

Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;

2. Suprpto, S.H.

Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;

3. H. Lalu Makbul, S.H.

Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

4. Hanjar Prihadi, S.H.

Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;

5. Djoko Widodo, S.H.

Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

6. Ebdilhad Al Fawwaz

Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

7. Mursidi

Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan.

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 425/14-31.74-600/

II/2015 tanggal 17 Oktober 2015 selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
23/PEN-DIS/2015/PTUN-JKT, tanggal 5 Februari 2015 tentang
Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa ;

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

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/PEN-MH/2015/PTUN-JKT, tanggal 5 Februari 2015 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Gugatan ini ;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 5 Februari 2015, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/PEN-PP/2015/ PTUN-JKT, tanggal 5 Februari 2015, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/PEN-HS/2015/PTUN-JKT, tanggal 18 Februari 2015 Tentang Penetapan Hari Sidang yang terbuka untuk umum ;
6. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 3 Februari 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Februari 2015, di bawah Register Perkara Nomor : 23/G/2015/PTUN-JKT ;
8. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
9. Telah membaca surat-surat dan bukti-bukti dari Penggugat, dan Tergugat di Persidangan ;
10. Telah mendengar keterangan dari Pihak Penggugat dan Tergugat ;

TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 3 Februari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Februari 2015 di bawah Register Perkara Nomor : 23/G/2015/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

dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 18 Februari 2015,

dengan mengemukakan alasan - alasan sebagai berikut :

- OBYEK SENGKETA :

Adapun yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 856 / Kelurahan Selong,
Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administratif Jakarta Selatan,
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas
nama perseroan terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR,
berkedudukan di Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut SURAT KEPUTUSAN OBYEK SENGKETA.

- DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat mengetahui akan keberadaan "Obyek Sengketa" tersebut pada hari Jumat, tanggal 14 Nopember 2014 pada saat Penggugat menerima Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara No.: 598/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., tertanggal 13 Nopember 2014, berikut lampirannya berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 15 Oktober 2014, oleh Pengacara & Penasehat Hukum Almuzafar, Sh & Rekan atas nama perusahaan terbatas PT. Propertindo Makmur yang diwakili oleh Tn. Anton Santoso, beralamat di Jl. Bangka VIII.A.21 RT. 001/RW. 012, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
2. Bahwa Penggugat mendaftarkan Gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada tanggal 03 Pebruari 2015 dengan demikian masih memenuhi batas waktu pengajuan

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

gugatan sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa "Obyek Sengketa", sebagaimana dijelaskan dalam gugatan PT. Propertindo Makmur yang diwakili oleh Tn. Anton Santoso di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, sekarang keberadaannya ada pada PT. Propertindo Makmur ;

3. Bahwa "Obyek Sengketa" yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang - Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang -Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang - Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- 1) TERGUGAT, KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA SELATAN , berkedudukan di Jalan H. Alwi, RT. 04 / RW. 01, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang - Undang RI

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

Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI Nomor 51

Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

2) Obyek Sengketa itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- (1). **Kongkrit**, karena Obyek Sengketa tersebut nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 856 / Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administratif Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas nama PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakrarta Selatan ;
- (2). **Individual**, karena Obyek Sengketa tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu karena diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang bernama PT. Propertindo Makmur berkedudukan di Jakarta Selatan ;
- (3). **Final**, karena Obyek Sengketa tersebut sudah definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum dimana dalam kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 856 / Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota

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

Administratif Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas nama PT.
Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan,
sebagai dasar untuk mengklaim oleh suatu badan hukum
yaitu PT. Propertindo Makmur terhadap kepemilikan
tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal di Jalan
Sriwijaya III / 28, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Selong,
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik
Penggugat ;

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan
memutus perkara *a quo* ;

4. Bahwa pada awalnya suami Penggugat yang bernama Tn.
Bambang Riyadi Soegomo melakukan hubungan bisnis berupa
utang - piutang uang dengan Tn. Anton Santoso selaku Direktur
PT. Propertindo Makmur, sebagaimana tertuang dalam Option
Agreement No. : 2013/ 03/18 tertanggal 18 Juli 2013 dan Option
Agreement No.: 2013/12/06 tertanggal 6 Desember 2013, namun
kemudian dengan dilandasi itikad tidak baik (*kwade trouw*), catat
yuridis dan mengandung kesesatan (*dwaling*), kecurangan
(*bedrog*) serta perbuatan melawan hukum dibuat pula Akta Jual
Beli No. 104 /2013 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat
dihadapan P.P.A.T. Natalia Alvina Jinata, S.H., yang kemudian
sebagai dasar balik nama Sertipikat Hak Milik No : 336 /Selong,
Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 21-12-2012 Nomor : 00042 /

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

Selong/2012, seluas 939 M2 (Sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.02.05.03.00788 atas nama Nyonya Tini Kartini Subhan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 856 /Kel. Selong atas nama perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan.

5. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara : *"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi"*.
6. Bahwa dikarenakan semula yang mempunyai hubungan bisnis dan hubungan hukum perdata berupa utang piutang uang adalah antara Suami Penggugat yaitu Tn. Bambang Riyadi soegomo dengan Tn. Anton Santoso selaku direktur PT. Propertindo Makmur, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menetapkan, perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur, yang berkedudukan di Jalan Bangka VII.A.21 RT. 001/RW. 012, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang

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

prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia untuk dijadikan sebagai

“Tergugat II Intervensi”;

7. Bahwa fakta hukum sekarang PT. Propertindo Makmur yang diwakili oleh Tn. Anton Santoso dengan mendasarkan pada “Obyek Sengketa” tersebut untuk menggugat Ny. Tini Kartini Subhan (Penggugat) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No.: 598/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Sel., yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan persidangan ;

Dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut Penggugat dalam petitum nomor 5 (lima) memohon kepada Majelis Hakim agar “ Menyatakan Sah dan Berharga Sertipikat Peralihan Hak Guna Bangunan kepada atas nama PT. Propertindo Makmur Homor 856 seluas 939 m²”, yang dalam perkara *a quo* merupakan “Obyek Sengketa” yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negera Jakarta dalam memeriksa dan mengadili sengketaanya ;

8. Bahwa “Obyek Sengketa” diterbitkan oleh pihak Tergugat sangat bertentangan dengan Asas -Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) terutama Asas Ketidakberpihakan, Asas Kecermatan, serta Asas Profesionalitas ;

- **TENTANG KEPENTINGAN DAN ALAS HAK PARA PENGGUGAT :**

1. Bahwa Penggugat adalah seorang perempuan Ibu Rumah Tangga, yang memiliki sebidang tanah dan bangunan yang

merupakan harta warisan dari orang tua Penggugat, berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/

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

RW.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan, sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No:

336 / Kel. Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi

Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Surat

Ukur Tgl. 21-12-2012 Nomor : 00042/Selong/2012, Luas tanah :

939 M² (Sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) ;

2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/ RW.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Penggugat tersebut bernilai sesuai harga pasaran adalah sebesar Rp. 150.000.000.000,- (Seratus lima puluh milyar rupiah) ;

3. Bahwa sebagaimana Penggugat dalilkan dalam pointer 4 (empat) Dasar dan Alasan Gugatan tersebut di atas, pada awalnya suami Penggugat yang bernama Tn. Bambang Riyadi Soegomo melakukan hubungan bisnis berupa utang - piutang uang dengan Tn. Anton Santoso selaku Direktur PT. Propertindo Makmur, sebesar US \$ 5.000.000,- (Lima juta dolar Amerika Serikat) yang dikenakan bunga sebesar 5% (lima persen) per bulan, sebagaimana tertuang dalam Option Agreement No.: 2013/ 03/18 tertanggal 18 Juli 2013 dan Option Agreement No.: 2013/12/06 tertanggal 6 Desember 2013 ;

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)



4. Bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjaminkan, mengalihkan hak dan/atau menjual sebidang tanah dan bangunan miliknya yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/ RW.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,

sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No.: 336 / Kel. Selong tersebut, namun baru mengetahui sejak menerima gugatan perdata dari Tn. Anton Santoso di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, setelah Penggugat sebagaimana relaas panggilan sidang tertanggal 13 Desember 2014; Bahwa didalam gugatan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/ RW.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 856 / Kel. Selong, atas nama perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur ;

5. Bahwa bernar kemudian pada saat pembuktian perkara No.: 598 / Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal 06 Januari 2015, Kuasa Hukum Penggugat melihat bukti berupa foto copy dan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 856 / Kel. Selong, atas nama perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur ; Sedangkan Penggugat tidak pernah menjual dan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengoperkan hak miliknya, tidak pernah melihat dan menerima sejumlah uang pembayaran pembelian tanah dan bangunan miliknya dari PT. Propertindo Makmur ;

6. Bahwa dengan diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat, maka kepentingan Penggugat sangat dirugikan karena :

- a). Penggugat tidak dapat dengan leluasa melakukan pengalihan hak, menjaminkan dan atau menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana diterangkan dalam "Obyek Sengketa" ;
- b). Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 150.000.000.000,- (Seratus lima puluh milyar rupiah), yaitu nilai jual harga pasaran atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana diterangkan dalam "Obyek Sengketa" ;
- c). Penggugat telah dirugikan secara immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah), karena telah malu dilingkungan keluarganya dan menjadi malu dengan pihak para tetangganya, serta menjadi shock dan terbeban, menjadikan luka bathin, dengan demikian mengalami

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)



kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan sebesar nilai tersebut;

Untuk itu agar kepentingan Penggugat terlindungi secara hukum dan agar tidak terjadi kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka pihak Tergugat untuk mencabut kembali “Obyek Sengketa” tersebut;

7. Bahwa Tergugat yang telah mengabulkan permohonan perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur dan menerbitkan “Obyek Sengketa”, adalah mengandung cacat hukum baik secara formal prosedural maupun material substansial, karena bertentangan dengan Peraturan Perundang - undangan yang berlaku dan Asas -Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI

Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang -Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- Tergugat tidak memberitahu secara terbuka kepada khalayak umum, dan secara khusus tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat adalah bertentangan dengan asas kepastian hukum dan tertib penyelenggaraan Negara, maupun bertentangan dengan asas keterbukaan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penerbitan “obyek sengketa” dengan menyatakan perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur sebagai pemegang hak kepemilikan atas tanah dan bangunan hak milik Penggugat, adalah bertentangan dengan asas Kepastian Hukum dan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ;
- Penerbitan Obyek Sengketa yang berakibat hukum putusnya hubungan status hukum Penggugat dengan sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal di Jalan Sriwijaya III / 28, RT.004 / RW. 001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah bertentangan dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum ;
- Sebelum menerbitkan Obyek Sengketa, Tergugat tidak terlebih dahulu mengkonfirmasi kepada Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa tentang kebenaran kelengkapan administrasi sebagai syarat - syarat diterbitkannya Obyek Sengketa tersebut, hal ini bertentangan dengan Asas Profesionalitas dan Asas Keterbukaan ;
- Penerbitan Obyek Sengketa tidak didasarkan atas dasar pertimbangan yang lengkap dan sempurna hanya karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan sepihak dari Tn. Anton Santoso selaku Direktur PT. Proptindo Makmur, hal ini bertentangan dengan Asas Akuntabilitas ;

- Penerbitan "Obyek Sengketa" tidak didasarkan oleh Keputusan dari Pengadilan Perdata yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Sah dan Berharga Sertipikat Peralihan Hak Guna Bangunan kepada atas nama perseroan terbatas PT. Proptindo Makmur nomor 856 seluas 939 m² ;

Dengan demikian Tergugat tidak cermat, tidak teliti dan tidak akuntabel. Seharusnya Tergugat menolak atau tidak memproses permohonan pihak lain, selain dari pada telah mendapat persetujuan dari Penggugat; Dengan diterbitkannya obyek sengketa maka kepentingan Penggugat sangat dirugikan. Tindakan Tergugat yang tidak cermat, tidak teliti dan tidak akuntabel dalam menerbitkan surat keputusan obyek sengketa tersebut, jelas - jelas merupakan tindakan sewenang -wenang dalam jabatan dan melanggar serta bertentangan dengan Asas Kecermatan, Asas Akuntabilitas, dan Asas Tertib Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan dan Asas - Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang RI Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang - Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang - Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Keputusannya harus dinyatakan batal atau tidak sah ; Oleh karena Obyek Sengketa cacat hukum

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

dan harus dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan selanjutnya juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya dan mengembalikan dalam keadaan semula atas nama Penggugat, Nyonya Tini Kartini Subhan tersebut ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang terus - menerus, dan keadaan yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan sebagaimana telah Penggugat dalilkan tersebut di atas karena berakibat hukum putusnya hubungan status hukum dengan Penggugat sebagai Pemilik dan yang menguasai sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal di Jalan Sriwijaya III / 28, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan tidak dapat dengan leluasa melakukan pengurusan status hubungan hukum terhadap tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* apabila "Obyek Sengketa" tetap dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar pelaksanaan "Obyek Sengketa" ditunda berdasarkan Pasal 67 ayat (2), (3), dan ayat (4) huruf a dan b Undang -Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 jo. Undang - Undang RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta / Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya ;

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

2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda lebih lanjut pelaksanaan Obyek Sengketa tersebut selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara ini berjalan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan permohonan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 856 / Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administratif Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas nama perseron terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. : 856 / Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administratif Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas nama perseron terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, yaitu pada hari Rabu tanggal 4 Maret 2015 dalam acara Pembacaan Gugatan dan Jawaban Tergugat, telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukum Penggugat Tjandra Widyanta, S.H. dan Kuasa Tergugat H. Lalu Makbul, S.H. ;

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 atas panggilan Pengadilan, PT. Propertindo Makmur selaku pemegang hak yang termuat dalam Keputusan Obyek Sengketa melalui surat Reff No : 2015/0223/PTUN tertanggal 23 Februari 2015 menyatakan tidak akan masuk sebagai pihak yang berkepentingan dalam sengketa No. 23/G/2015/PTUN-JKT ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 4 Maret 2015 , yang isinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan : memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III/28, Rt.004/Rw.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.336/Kel. Selong ;

Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan : tidak pernah merasa menjaminkan, mengalihkan hak dan/atau menjual sebidang tanah dan bangunan miliknya sesuai Sertipikat Hak Milik No.336/Selong tersebut yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur ;

Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah *a quo* yang dimaksud adalah Sertipikat Hak Milik No.336/Selong telah beralih haknya dan terjadi penurunan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan

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

No.856/Selong tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT.

Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan

berdasarkan Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang

dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H. ;

Bahwa oleh karena bidang tanah *a quo* telah beralih menjadi atas nama Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan

di Jakarta Selatan, maka sesuai fakta hukum Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas tanah *a quo* disebabkan karena Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah *a quo* ;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara : Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai :

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

a. pihak yang membela haknya ; atau

b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan, sebagai pemilik sertifikat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat dari dalil gugatan Penggugat adalah peralihan Sertipikat Hak Milik No.336/Selong tercatat atas nama Nyonya Tini Kartini Subhan, seluas 939 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Desember 2012 No.00042/Selong/1992, yang terletak di Jl. Sriwidjaja III No.28, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, dimana menurut Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah hak miliknya kepada Perseroan Terbatas PT. Proptindo Makmur yang sekarang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong ;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bidang tanah Hak Milik No.336/Selong yang di klaim oleh Penggugat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Hak Milik No.336/Selong terakhir tercatat atas nama Nyonya Tini Kartini Subhan, seluas 939 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Desember 2012 No.00042/Selong/1992, yang terletak di Jl. Sriwidjaja III No.28, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, terdaftar tanggal 6 Juli 2010 ;
- b. Bahwa terjadi perubahan/Penurunan Hak atas Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.16 Tahun 1997, Hak Milik No.336/Selong dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No.856/Selong, terdaftar tanggal 16 Januari 2013 ;
- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H., Hak Guna Bangunan No.856/Selong telah beralih dari Nyonya Tini Kartini Subhan kepada Perseroan Terbatas PT. Proptindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 8 April 2013 ;

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)



5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 s/d 10 angka 1 – 7 maupun dalam petitumnya yang intinya menyatakan : peralihan sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong tidak cermat, tidak teliti dan tidak akuntabel serta mengandung cacat hukum baik secara formal prosedural maupun material substansial karena bertentangan dengan Peraturan Perundang undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, sehingga cacat hukum dan harus dicabut serta dinyatakan batal atau tidak sah ;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, bahkan terkesan mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat dalam melakukan peralihan Sertipikat *a quo*, telah dilakukan menurut prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Tergugat terlebih dahulu telah melakukan penelitian secara cermat terhadap data berkaitan dengan

bukti kepemilikan pemohon atas sertipikat *a quo* dan meneliti data peralihan hak maupun data pendukung lain yang berkaitan dengan peralihan tersebut, namun demikian Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil terhadap data dimaksud.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun adanya Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H. merupakan perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pada Tergugat ;

Perlu TERGUGAT jelaskan, bahwa pemohon peralihan hak/balik nama (In Casu Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan) telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku antara lain :

- a. Surat Permohonan Perolehan Hak ;
- b. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong ;
- c. Asli Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H. ;
- d. Fotocopi KTP dan KK atas nama pemohon / pembeli (in casu atas nama Anton Santoso selaku Direktur Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan) ;
- e. Fotocopi KTP dan KK atas nama Penjual dan suami (in casu atas nama Penggugat) ;
- f. Asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama PT. Propertindo Makmur ;
- g. Fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP) PPH atas nama Pengguga ;
- h. Fotocopi SPPT PBB Tahun 2013 ;

Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan : Akta PPAT adalah Akta yang

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

dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun ;

Dengan demikian Akta tersebut di atas yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H., yang dilampirkan oleh Pemohon kepada Tergugat merupakan Akta autentik yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak yang sah menurut hukum yang ditandatangani oleh Penggugat selaku penjual dengan Sdr. Anton Santoso yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan ;

Oleh karena itu tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan Sertipikat *a quo* tidak cermat, tidak teliti dan tidak akuntabel serta mengandung cacat hukum baik secara formal prosedural maupun material substansial karena bertentangan dengan Peraturan Perundang undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

5. Dengan demikian keberadaan sertipikat *a quo* adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan

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

Nasional RI No.1 Tahun 2011, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong Selatan tersebut batal dan tidak sah ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan agar Tergugat untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong terakhir tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau mengabaikan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilakukan Tergugat, maka tuntutan pembatalan dan pencabutan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong terakhir tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Propertindo Makmur, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menurut Tergugat tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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

I Dalam Eksepsi :

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat ;

II DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 11 Maret 2015 dan atas Replik Penggugat, Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 18 Maret 2015 yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir, diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 12, sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Sertipikat Hak Gunan Bangunan Hak Guna Bangunan No. 856/Selong, atas nama PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta Selatan, seluas 939 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Desember 2012 No. 00042/Selong/1992, semula adalah Sertipikat Hak Milik No. 336/

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

Selong atas nama Ny. Tini Kartini Subhan.

(fotokopi dari fotokopi) ;

2. Bukti P - 2 : Surat Panggilan Nomor : 598/Pdt.G/ 2014/PN.

Jkt.Sel tanggal 13 November 2014, dilampiri

1 (satu) bendel Surat Gugatan, yang diterima tanggal 14 November 2014 dari PN Jakarta

Selatan, Ny. Tini Kartini Subhan sebagai

Tergugat. (fotokopi dari fotokopi) ;

3. Bukti P - 3 : Daftar Bukti Penggugat dalam Perkara Reg.

Nomor : 598/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Sel. yang

disampaikan Kuasa Hukum Tn. Anton Santoso tanggal 6 Januari 2015. (fotokopi dari fotokopi) ;

4. Bukti P - 4 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Tini Kartini

S. jenis kelamin perempuan, No. NIK :

3174074707600004, beralamat di Jalan

Sriwijaya III/28 RT. 004 RW 001, Kelurahan

Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan, berlaku sampai dengan 7 Juli 2018.

(fotokopi sesuai dengan asli) ;

5. Bukti P - 5 : Surat Izin Mengemudi atas nama Tini Kartini S.,

beralamat di Jalan Sriwijaya III/28 RT. 004 RW

001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan. (fotokopi dari fotokopi) ;

6. Bukti P - 6 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Bambang

Riyadi Soegomo, jenis kelamin laki-laki (suami

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

Pengugat), No. NIK : 3174072206520003,
beralamat di Jalan Sriwijaya III/28 RT. 004 RW
001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran
Baru, Jakarta Selatan, (fotokopi sesuai dengan
asli) ;

7. Bukti P - 7 : Kartu Keluarga Nomor : 3174070501099142,
Kepala Keluarga Bambang Riyadi Soegomo,
beralamat di Jalan Sriwijaya III/28 RT. 004 RW
001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran
Baru, Jakarta Selatan, Ny. Tini Kartini S sebagai
isteri dari Bambang Riyadi Soegomo. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

8. Bukti P - 8 : Buku Nikah / Kutipan Akta Nikah Nomor : 129 /
E/1981, atas nama Bambang Riyadi Soegomo
bin Yoga Soegama (suami) dan RA. Tini Kartini
binti Subhan Djayja Atmadja, yang dikeluarkan
oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tanggal 22
Oktober 1981. (fotokopi dari fotokopi) ;

9. Bukti P - 9 : Option Agreement No. : 2013/03/18, tertanggal
18 Juli 2013, antara PT. Okansa Propertindo /
PT. Propertindo Makmur yang diwakili oleh
Anton Santoso dengan Bambang R. Soegomo -
Dalam Bahasa Inggris. (fotokopi sesuai dengan
asli) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P - 10 : Terjemahan Resmi Perjanjian Opsi No. :
2013/03/18, tertanggal 18 Juli 2013, antara PT.

Okansa Propertindo / PT. Propertindo Makmur
yang diwakili oleh Anton Santoso dengan
Bambang R. Soegomo - Dalam Bahasa
Indonesia, oleh Penterjemah Luhut Sitorus.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

11. Bukti P - 11 : Option Agreement No. : 2013/12/06, tertanggal 6
Desember 2013, antara PT. Okansa
Propertindo / PT. Propertindo Makmur yang
diwakili oleh Anton Santoso dengan Bambang
R. Soegomo - Dalam Bahasa Inggris. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

12. Bukti P - 12 : Terjemahan Resmi Perjanjian Opsi No. :
2013/12/06, tertanggal 6 Desember 2013, antara
PT. Okansa Propertindo / PT. Propertindo
Makmur yang diwakili oleh Anton Santoso
dengan Bambang R. Soegomo - Dalam Bahasa
Indonesia, oleh Penterjemah Luhut Sitorus.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya
Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah
dilegalisir, diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya sehingga
dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T - 1
sampai dengan T - 4 , sebagai berikut :

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

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 856/
Selong, terakhir tercatat atas nama PT.
PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di
Jakarta Selatan, seluas 939 M², sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21
Desember 2012 No. 00042/Selong/1992
(fotokopi sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T - 2 : Akta Jual Beli tanggal 20 Maret 2013 No.
104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia
Alvina Jinata, S.H. Hak Guna Bangunan
No. 856/Selong telah beralih dari Ny. Tini Kartini
Subhan kepada PT. Propertindo Makmur,
berkedudukan di Jakarta Selatan. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T - 3 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Ir.
Bambang Riyadi Soegemo qq. Ny. Tini Kartini
Subhan di Jalan Sriwijaya III/28, RT 004 RW
001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran
Baru, Jakarta Selatan, sebesar Rp.
579.059.750,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi
legalisir) ;
4. Bukti T - 4 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak
Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD- BPHTB)
atas nama PT. Propertindo Makmur, di Jalan
Sriwijaya III/28, RT 004 RW 001, Kelurahan

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

Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta

Selatan, sebesar Rp. 11.581.195.000,-

(fotokopi sesuai dengan asli) ;

Menimbang bahwa Para Pihak tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun Pengadilan telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat menyerahkan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 14 April 2015 yang untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka Kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah tercantum dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 856/Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota administratif Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 08 April 2013, atas nama Perseroan Terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta (vide bukti P-1).

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 dalam rangka menerapkan ketentuan pasal 83 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dalam sengketa ini Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yaitu PT Propertindo Makmur selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 856/Kelurahan Selong yang menjadi objek sengketa melalui surat tanggal 18 Februari 2015 dan Pengadilan telah menerima surat tanggapan dari pihak PT. Propertindo Makmur melalui surat tanggal 23 Februari 2015 di persidangan tanggal 25 Februari 2015 yang pada pokoknya PT Propertindo Makmur menyatakan tidak akan masuk sebagai pihak dalam sengketa yang sedang berjalan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dalam jawabannya tertanggal 04 Maret 2015 telah mengajukan eksepsi tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dan eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak ;

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

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ;

- Bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah merasa menjaminkan, mengalihkan dan atau menjual sebidang tanah dan bangunan miliknya sesuai sertifikat hak milik Nomor 336/ Selong yang telah diterbitkan menjadi sertifikat objek

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

sengketa, padahal berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah sertifikat hak milik Nomor 336/Selong telah beralih haknya dan terjadi penurunan hak menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 856/Selong tercatat atas nama PT Propertindo Makmur berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, S.H., sehingga berdasarkan fakta tersebut Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas tanah *a quo* karena Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah *a quo*.

- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 53 (1) Undang-undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara dan bertindak sebagai : a. Pihak yang membela haknya, atau b. Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa. Sehingga PT Propertindo Makmur selaku pemilik sertifikat dapat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi oleh karena itu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Pihak Penggugat telah memberikan tanggapannya dalam Replik tertanggal 11 Maret 2015 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat tersebut ;

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

Menimbang, bahwa tentang eksepsi lain-lain, pasal 77 ayat (3) Undang-undang Peradilan tata usaha negara menyatakan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut terlebih dahulu sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai kualitas Penggugat untuk mengajukan gugatan atau Kepentingan Penggugat pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara maupun penjelasannya tidak mengatur secara jelas tentang pengertian kepentingan tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berpedoman dengan pendapat Indroharto,SH dalam bukunya Usaha memahami Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991, hal.181-186) yang menjelaskan pengertian kepentingan merujuk kepada :

1. Suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik itu bersifat menguntungkan atau merugikan dan yang telah timbul atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan Tata Usaha Negara.
2. Suatu tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam mengajukan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang hendak menggugat yaitu a. ada hubungan dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan Penggugat harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut, b. Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain, c. Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena langsung adalah kepentingan Penggugat sendiri, d. Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya.
2. Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian kepentingan tersebut apabila dihubungkan dengan bukti T-2 berupa akta jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT Nathalia Alvina Jinata, SH, dimana Penggugat dengan persetujuan suaminya yang bernama Bambang Riyadi Soegono telah menjual kepada PT Proptertindo Makmur yang diwakili Direktur perseroan yang bernama Anton Santoso dengan persetujuan Ny. Anita Marta selaku Komisaris Perseroan, Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 856/Selong, sebagaimana diuraikan dalam

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

Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 21 Desember 2012, Nomor 00042/Selong/2012 seluas 939 M² dan berdasarkan bukti P-1 berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 856/Kel.Selong yang semula atas nama Penggugat telah dibaliknamakan atas nama PT Proptindo Makmur, maka Pengadilan berpendapat sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan PT Proptindo Makmur atas bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa, Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa karena bidang tanah tersebut sudah beralih haknya menjadi atas nama PT Proptindo Makmur.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan bidang tanah yang termuat dalam keputusan objek sengketa, maka Pengadilan berpendapat Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atau tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan objek sengketa dan oleh karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat menurut hukum harus dinyatakan diterima.

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan akta jual beli Nomor 104/2013, tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Natalia Alvina Jinata, SH dilandasi itikat tidak baik (*kwade trow*), cacat yuridis dan mengandung kesesatan (*dwaling*), kecurangan (*bedrog*) serta perbuatan melawan hukum sehingga dilakukan

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

pendaftaran balik nama dari Sertifikat Hak Milik Nomor 336/Selong atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 856/Kel.Selong atas nama PT Proptindo Makmur, menurut Pengadilan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilainya.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat diterima maka eksepsi Tergugat yang lain tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan.

Dalam Pokok Sengketa :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dinyatakan diterima maka pokok sengketa gugatan Para Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan keputusan objek sengketa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan tercantum dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan Majelis Hakim mempedomani ketentuan pasal 100 Jo. Pasal 107 Jo. Pasal 107A dan pasal 53 ayat (2) Undang-

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

undang Peradilan tata usaha negara, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan atau masalah hukum khusus yang dijadikan dasar putusan sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tetap merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

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

MENGADILI :

Dalam Penundaan :

Menolak Permohonan Penundaan pelaksanaan Keputusan Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat.

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat ;

Dalam Pokok Sengketa :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Sengketa ini sebesar Rp 251.000.- (Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah).

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa Tanggal 21 April 2015 oleh Kami H. UJANG ABDULLAH, S.H., M.Si. Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis,

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

INDARYADI, S.H., M.H. dan TEGUH SATYA BHAKTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 28 April 2015 dalam Sidang yang terbuka untuk umum oleh kami H. UJANG ABDULLAH, S.H., M.Si. selaku Hakim Ketua Majelis, INDARYADI, S.H., M.H. dan TEGUH SETYA BHAKTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Hj. YENI YEANIWILDA, S.E., S.H., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa Hukum Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

1. INDARYADI, S.H., M.H.

H. UJANG ABDULLAH, S.H., M.Si.

TTD

2. TEGUH SATYA BHAKTI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Hj. YENI YEANIWILDA, S.E., S.H., M.H.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- A T K	Rp.	50.000,-
- Panggilan	Rp.	160.000,-
- Meterai Putusan	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-

		Rp. 251.000,-
(Dua ratus lima puluh satu 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)