



**128P U T U S A N**

Nomor : 128/G/2009/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 memberikan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

---

Ny. NETTY JENNY CONSTANCE VAN LEUN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Abimanyu No.10, Tanah Tinggi, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. SARIALAM H. SIHALOHO, S.H., DANIEL P. SILALAH, S.H., dan ZOHARSA SALIM, S.H., masing-masing Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office T. Sarialam H. Sihalofo, S.H. & Partners, berkantor di Jl. Let.Jen Soeprapto No.54, Jakarta Pusat (10530), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.029/SKK/TS/HS/ /tun/VI/2009, tanggal 22 Juni 2009, untuk selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT.-----

-----

M E L A W A N :

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL.-----

Berkedudukan di Jl. Sisingamangaraja No.1, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Hal 1 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. R.B. AGUS WIDJAYANTO, S.H., M.Hum,  
Direktur Perkara  
Pertanahan;- -----  
-----
2. MARDIATI PERMANA LESTARI, S.H.,  
Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah  
III;- -----
3. Rr. RINI BUDI UTAMI, S.H., MM.,  
Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah  
III;- -----
4. SITI HAFSIAH, S.H., Kepala Seksi  
Perkara Tata Usaha Negara Wilayah  
III;- -----
5. WAHYU ARTHAMADJI STIA WIDODO, S.H.,  
Staf Direktorat Perkara  
Pertanahan;- -----
6. SERI MAHARANI BORU KARO, S.H., Staf  
Direktorat Perkara  
Pertanahan;- -----
7. FARINA SWANTORO, S.H., Staf  
Direktorat Perkara  
Pertanahan;- -----  
-----

Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia, berkedudukan di Jl.  
Sisingamangaraja No.2, Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor : 108/SK/X/2009, tanggal 8  
Oktober 2009, untuk selanjutnya disebut  
sebagai TERGUGAT

I,-----  
-----

## 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG.--

Berkedudukan di Komplek Perkantoran Tiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raksa, Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. RAHMA, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara;- -----

2. H. ZAINUDDIN, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik ;-----  
-----

3. JOHAN, S.H., Staf Sub Seksi Peralihan Hak ;-----

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.456/SK.36-03/VIII/2009, tanggal 28 Agustus 2009 untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.- -----

3. PT. BHINEKA KARYA PRATAMA, beralamat di Plaza BII Menara 2 Lantai 33, Jalan M.H. Thamrin No.51, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh HARRY BUDI HARTANTO, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. Bhineka Karya Pratama, berkewarganegaraan Indonesia, dan WELLY SETIAWAN PRAWOKO, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Bhineka Karya Pratama, berkewarganegaraan Indonesia, dari dan oleh karenanya sah mewakili Direksi PT. Bhineka Karya Pratama, sesuai Pasal 12 Berita Acara rapat No.33 tanggal 10 April 2008 dibuat dihadapan Yulia, S.H., Notaris di Jakarta dan telah dituangkan

Hal 3 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



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

dalam Berita Negara R.I. No.8020 Tahun 2008 serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara R.I. No.46 tanggal 6 Juni 2008, dengan ini memberikan kuasa kepada : SUYONO SANJAYA, S.H., LELYAN, S.H., SUWANDI SOEGianto, S.H., SUHAERI, S.H. dan HANG Ario BHROTO, S.H., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia dan kesemuanya Advokat berkantor di Taman Perkantoran I BSD, Jalan Pahlawan Seribu, Tangerang 15322-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2009, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta  
tersebut.- -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 128/PEN-DIS/2009/PTUN-JKT, tertanggal 6 Agustus 2009 tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa.- ----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 128/PEN/2009/PTUN-JKT, tertanggal 6 Agustus 2009 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.- -----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 128/PEN-HS/2009/PTUN-JKT, tertanggal 7 Agustus 2009 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan.- -----



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

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 128/PEN/2009/PTUN-JKT, tertanggal 19 Oktober 2009 tentang Penggantian Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.-----

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 128/G/2009/PTUN-JKT, tertanggal 12 Oktober 2009, tentang dikabulkannya permohonan intervensi dari PT. Bhineka karya Pratama dan telah didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi.-----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan.-----

Telah mendengarkan keterangan Saksi dan Para Pihak dipersidangan.-----

**TENTANG DUDUK SENGKETA :**

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan surat gugatannya tertanggal 4 Agustus 2009 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2009 dibawah Register Perkara Nomor : 128/G/2009/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam

Hal 5 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Persiapan tanggal 10 September 2009,  
telah mengemukakan alasan-alasan sebagai  
berikut :-

Adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan  
Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah :

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 TENTANG  
PEMBERIAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU HAK GUNA  
BANGUNAN ATAS NAMA PT BHINEKA KARYA PRATAMA ATAS  
TANAH DI KABUPATEN TANGERANG, PROPINSI BANTEN  
(sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri  
Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus  
1987) ;-
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu  
atas nama PT Bhineka Karya Pratama  
diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140  
m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember  
1987;-

Adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan  
Penggugat adalah sebagai  
berikut :-

1. Bahwa objek sengketa merupakan Penetapan Tertulis  
Pejabat Tata Usaha Negara dan merupakan Keputusan



Tata Usaha Negara yang telah bersifat konkrit, individual dan final, sebagaimana diisyaratkan Pasal 1 butir 3 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 tahun 2004;- -----

2. Bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 15 Juni 2009, yaitu dengan adanya ditemukannya fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama Yayasan Brata Bhakti Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, diterbitkan tanggal 11 Nopember 1987 luas 156.164 m2 oleh orang Penggugat bernama Drs. Rivai, maka pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 tahun 2004, sehingga secara formil gugatan Penggugat dapat diterima ;

- 
3. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama Yayasan Brata Bhakti Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, diterbitkan tanggal 11 Nopember 1987 luas 156.164 m2 ke
- Hal 7 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi tanah milik Penggugat, maka kepentingan Penggugat atas lokasi tanah miliknya telah dirugikan (vide Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 tahun 2004) ;-----

-----

4. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas lebih kurang 17,2 Ha dengan Girik C No. 117 atas nama Ketty Sentana yang terletak di Desa Rawabuntu Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, Banten yang diperoleh sebagai peninggalan dari almarhum ibu Penggugat bernama Ketty Sentana, dan batas – batas tanah dimaksud :

- sebelah Utara : Rel Kereta Api
- sebelah Timur : Jl. Raya BSD – Serpong ;
- sebelah Selatan : Tanah warga Rawa Buntu ;
- sebelah Barat : Kali Cicentang

5. Bahwa sejak dulu semasa ibu Penggugat hidup tanah tersebut tetap dikuasai melalui orang – orang kepercayaan ibu Penggugat dan tidak pernah menjual maupun mengalihkannya kepada siapapun sampai akhir hayatnya pada tanggal 21 Maret 1984, bahkan setelah ibu Penggugat meninggal dunia, maka penguasaan dan pengusahaan lokasi tanah dimaksud diteruskan oleh Penggugat dan orang – orang kepercayaannya dengan cara bercocok





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanam ; - -----  
-----

6. Bahwa keberadaan girik C No. 117 milik Penggugat tetap diakui oleh Kepala Kantor Dinas Luar TK I Serang sebagaimana tercatat pada Surat Keterangan No. 1778/WJP.04/KI.1026/1982 tanggal 25 April 1982 dan belum ada perubahan ; - -----

7. Bahwa sekitar bulan Mei 2004, mendadak muncul orang – orang dan alat – alat berat memasuki lokasi tanah milik Penggugat dan mulai meratakan dan membentuk bagan – bagan dan membangun jalan diatas lokasi tanah milik Penggugat, tentunya hal tersebut dilarang orang – orang Penggugat, dan Penggugat melaporkan hal tersebut kepada Kepolisian Resort Tangerang dengan harapan akan terungkap siapa pelaku pekerjaan dimaksud dan dasar apa pekerjaannya, namun hal tersebut sia – sia dikarenakan pelaporan Penggugat tidak berjalan sebagaimana mestinya ; - -----  
-----

8. Bahwa Penggugat tetap mencari tahu dasar orang – orang dan alat – alat berat tersebut bekerja dan siapa yang menyuruhnya, dan akhir tahun 2007 akhirnya didapat informasi bahwa yang melakukan

Hal 9 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)



pekerjaan dimaksud adalah PT Mitra Agung atas perintah PT Bumi Serpong Damai, namun sebagai dasar mengklaim tanah milik Penggugat dimaksud sangat sulit ditemukan, karena PT Bumi Serpong Damai sangat tertutup mengenai kepemilikannya ; - - - - -

9. Bahwa beberapa kali Penggugat maupun orang – orangnya berusaha menemui pengurus PT Bumi Serpong Damai namun selalu gagal, dan terkesan PT Bumi Serpong Damai berusaha mengulur – ulur waktu dan memperdaya Penggugat dalam hal mencapai kesepakatan atas lokasi tanah milik Penggugat ; - - - - -

10. Bahwa dari hasil investigasi Penggugat dan orang – orangnya di Kantor Kelurahan Rawabuntu, diketahui bahwa atas lokasi tanah milik Penggugat telah timbul jual – beli yang *direkayasa* pada tahun 1975, dan adanya jual beli dari penerima Kuasa bertindak untuk dan atas *nama – nama figur yang diciptakan* sebagai pemilik asal dan menjual kepada Yayasan Brata Raharja ; - - - - -

11. Bahwa dengan adanya informasi yang ditemukan Penggugat, maka Penggugat tetap mencari tahu apa sebenarnya dasar PT Bumi Serpong Damai mengklaim tanah milik Penggugat tersebut, dan akhirnya pada tanggal 17 Juni 2009 melalui orang Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Drs. Rivai mendapat fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/ Rawabuntu atas nama Yayasan Brata Bhakti berkedudukan di Jakarta Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, diterbitkan tanggal 11 Nopember 1987 luas 156.164 m2 dan data – data pendukung lainnya, dan ditemukan *kejanggalan* yaitu yang menerima pelepasan adalah Yayasan Brata Raharja, namun Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 oleh Tergugat I diterbitkan ke atas nama Yayasan Brata Bhakti, hal tersebut menunjukkan ketidak cermatan Tergugat I dalam menerbitkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 atas nama Yayasan Brata Bhakti, sehingga sudah sepatutnya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 atas nama Yayasan Brata Bhakti dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH;-

12. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, banyak ditemui *kejanggalan*, yaitu tanggal pembuatan gambar situasi bersamaan dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu, yaitu bersamaan pada tanggal 11

Hal 11 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Oktober 1987 dan hal tersebut menunjukkan Tergugat II telah tidak cermat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 11 Nopember 1987 luas sisa 77.140 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, sehingga sudah sepatutnya Sertipikat dimaksud dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH;-----

13. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, telah bertentangan dengan ketentuan – ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal yang berlaku pada saat itu, antara lain adalah Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 tahun 1961 yang berbunyi : “ *Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : a. penyelidikan riwayat tanah itu dan ; b. penetapan batas – batasnya*”, dengan dilakukannya penyelidikan riwayat tanah di instansi terkait, maka akan terungkap secara Hukum bahwa lokasi tanah tersebut adalah jelas dan sah milik Penggugat, dan juga telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan ketentuan – ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal yang berlaku saat ini, antara lain adalah Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi : “*Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan secara sporadis*” ;-----

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2005, Tergugat I telah memperpanjang masa berlaku Sertipikat dimaksud melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005, sedangkan hak Penggugat masih sah atas lokasi tanah miliknya, sehingga penerbitan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 juga telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal yang antara lain adalah Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi : “*Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai*

Hal 13 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)



*bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan secara sporadik*”, dan terungkap fakta Hukum bahwa pada tanggal 30 Juli 1996 Yayasan Brata Bhakti telah menjual lokasi tanah milik Penggugat dimaksud kepada PT Bhineka Karya Pratama dibuat di hadapan Ny. Hernida Abdet Rahmat, SH melalui Akta No. 1570/1172/Serpong/1996 tanggal 30 Juli 1996 dan selanjutnya Tergugat II membalik nama sertifikat dimaksud keatas nama PT Bhineka Karya Pratama, sehingga sudah sepatutnya objek sengketa *a quo* dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH ; - -----

15, Bahwa disamping itu, Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, juga bertentangan dengan Azas – azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), terutama : - -----  
-----



- Azas Kecermatan Formal yaitu pada waktu mempersiapkan / memproses objek sengketa *a quo*, Tergugat harus sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan

Penggugat ; - -----

-----

- Azas Kepastian Hukum yaitu pada saat mempersiapkan / memproses objek sengketa *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II sudah harus menyelidiki terlebih dahulu di semua instansi terkait atas kepastian Hukum pemilik sebenarnya dan memperhitungkan penerbitan sertifikat dimaksud akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain terutama Penggugat; - ---

- Azas Pertimbangan yang Cukup Memadai yaitu pada saat mempersiapkan / memproses objek sengketa *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II harus terlebih dahulu memperhitungkan hak – hak yang ada sebelumnya atas lokasi tanah yang diterbitkan sertifikat dan menyelidiki dengan baik jual beli yang dilakukan penerima kuasa dengan Yayasan Brata Raharja, sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan ; - -----

Hal 15 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.





maka berdasarkan uraian tersebut, sangatlah beralasan menurut Hukum Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH.-----

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :- -----

Dalam Pokok Sengketa

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;- -----
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 TENTANG PEMBERIAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT BHINEKA KARYA PRATAMA ATAS TANAH DI



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

KABUPATEN TANGERANG, PROPINSI BANTEN (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987);- -----

3. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987 ;- -----
4. Mewajibkan Tergugat I untuk mencabut dan mencoret Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 TENTANG PEMBERIAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT BHINEKA KARYA PRATAMA ATAS TANAH DI KABUPATEN TANGERANG, PROPINSI BANTEN (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tgl. 18 Agustus 1987) ;- -----
5. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 / Rawabuntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 m2 Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987;- -----

Hal 17 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;- -----

Bahwa pada persidangan tanggal 6 Oktober 2009, telah masuk permohonan intervensi yang diajukan oleh PT. BHINEKA KARYA PRATAMA, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUYONO SANJAYA, S.H., LELYAN, S.H., SUWANDI SOEGianto, S.H., SUHAERI, S.H. dan HANG ARIO BHROTO, S.H., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia dan kesemuanya Advokat berkantor di Taman Perkantoran I BSD, Jalan Pahlawan Seribu, Tangerang 15322- Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2009.- -----

Bahwa atas permohonan intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 128/G/2009/PTUN-JKT, tanggal 12 Oktober 2009, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan intervensi dari PT. Bhineka Karya Pratama dan telah didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi.- -----

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama T. SARIALAM H. SIHALOHO, S.H.,



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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.029/SKK/TSHS/TUN/VI/2009, tertanggal 22 Juni 2009, untuk Pihak Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama SERI MAHARANI BR KARO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.108/SK/X/2009, tanggal 8 Oktober 2009, untuk Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama RAHMA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 456/SK.36- 03/VIII/2009, tertanggal 28 Agustus 2009, dan untuk Tergugat II Intervensi datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama LELYAN, S.H. dan HANG ARIO BHROTO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2009. -----

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II telah mengajukan Jawaban masing-masing pada persidangan tanggal 12 Oktober 2009, sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 19 Oktober 2009 dan telah menyampaikan hal-hal sebagai berikut : -----

JAWABAN TERGUGAT I :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil- dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.-----

Hal 19 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



2. Pengugat tidak berkualitas.

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo, Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan adanya suatu alasan hak dalam mengklaim kepemilikan atas tanah yang telah diterbitkan keputusan a quo, namun semata-mata hanya mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut sebagai peninggalan dari almarhum ibu Penggugat bernama Ketty Sentana.- -----

Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bhineka Karya Pratama, Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (sebagai perpanjangan Surat Keputusan



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

Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987  
tanggal 18 Agustus 1987) oleh Tergugat I hal  
ini menunjukkan bahwa PT. Bhineka Karya  
Pratama telah mengusahakan tanah a quo sejak  
lama.-----

-----  
Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa  
Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam  
mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat I  
memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat  
untuk berkenan kiranya menolak gugatan  
Penggugat atau setidaknya menyatakan  
gugatan Penggugat tidak  
diterima.-----

-----  
3. Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman "2"  
Angka "2" yang pada intinya menyatakan bahwa  
Penggugat baru mengetahui adanya objek  
sengketa pada tanggal 17 Juni 2009 sangat  
kontradiksi dengan pernyataan- pernyataan  
Penggugat dalam surat gugatannya halaman  
"4" angka "7" sampai dengan angka "10" dan  
dikaitkan dengan halaman "6" angka "14" yang  
secara tegas dapat dikatakan Penggugat telah  
mengetahui bahwa penerbitan Keputusan Kepala

Hal 21 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 bersifat memberikan dasar hukum terkait dengan perpanjangan waktu bagi PT. Bhineka Karya Pratama dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan Hak Atas Tanah yang telah diberikan Negara. Secara materiil legalitas PT. Bhineka Karya Pratama dalam memiliki, menguasai, memanfaatkan dan menguasai tanah dengan Hak Guna Bangunan diperoleh sudah sejak lama berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987. Sehingga apabila Penggugat keberatan dengan tindakan Tergugat I dalam menerbitkan keputusan a quo seharusnya Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak dilakukan saat ini, namun seharusnya jauh sebelum Tergugat I menerbitkan keputusan a quo. -----

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 ditegaskan bahwa "gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu 90 (Sembilan puluh hari) sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha





Negara".-----

-----

Oleh karena obyek gugatan perkara a quo i.c.  
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 telah  
diterbitkan sejak tanggal 15 Maret 2005,  
sehingga gugatan Penggugat telah melebihi  
tenggang waktu yang telah  
ditetapkan.- -----

-----

Dengan demikian dalil Penggugat yang  
menyatakan bahwa gugatan diajukan masih dalam  
tenggang waktu yang ditentukan adalah tidak  
benar, oleh karenanya Tergugat I memohon  
kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan  
kiranya untuk menolak gugatan Penggugat  
seluruhnya.- -----

4. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis  
Contraktum).

Bahwa sebagaimana diketahui Tergugat I  
merupakan lembaga vertikal, dimana hal  
tersebut telah ditetapkan dan ditegaskan  
dalam ketentuan Pasal 38 ayat (3) Peraturan  
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 bahwa  
Tergugat I dalam menerbitkan surat keputusan

Hal 23 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



a quo i.c Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bhineka Karya Pratama, Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten dipersyaratkan adanya suatu usulan atau rekomendasi dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, namun dalam gugatannya pihak Penggugat tidak melibatkan atau mengikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai Tergugat dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat terbukti kurang pihak.-----

Oleh karena itu untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan sekaligus menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

---



5. Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman "3" angka "4" secara tegas menyatakan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas lebih kurang 17,2 Ha dengan Girik C No. 117 atas nama Ketty Sentana yang terletak di Desa Rawabuntu Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang, Banten yang diperoleh sebagai peninggalan dari almarhum ibu Penggugat bernama Ketty Sentana.-----

-----

Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tegaskan bahwa penerbitan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Yayasan Brata Bhakti, Jakarta didasarkan atas tanah bekas Hak Milik Adat tercatat atas nama Drs. Ken Soewardijono, Dkk dengan Nomor Girik masing-masing C. Nomor 1501, C. Nomor 1502, C. Nomor 1503 dan C. Nomor 1500 dengan luas keseluruhan 152.445 M2., jadi jelas Girik C No. 117 atas nama Ketty Sentana letaknya bukan di lokasi tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan a quo sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya.-----

*Hal 25 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



-----  
Oleh karenanya Tergugat I mohon kepada  
Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan  
kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat  
untuk seluruhnya.- -----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim  
Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah  
dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai  
satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan  
dalam pokok perkara  
ini.- -----

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh  
dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-  
hal yang telah diakui secara  
tegas.- -----  
-----

3. Bahwa Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah  
a quo semata-mata sebagai peninggalan dari  
almarhum ibu Penggugat bernama Ketty Sentana  
dengan Girik C No. 117 yang diakui oleh  
Kepala Kantor Dinas Luar TK. I Serang dengan  
Surat Keterangan No.  
1778/WJP.04/KI.1026/1982 tanggal 25 April  
1982 dan belum ada perubahan.- -----

Bahwa Tergugat tegaskan untuk membuktikan



kebenaran terhadap kepemilikan tanah tidak cukup dengan hanya melakukan "*prematur claim*" semata, menggunakan segala dalil dan alasan pembenaran tertentu, namun lebih dari itu bukti perolehan dan riwayat tanah yang dimaksudkan harus jelas dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya berdasarkan hukum yang berlaku.-----

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman "7" angka "15" yang menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bhineka Karya Pratama, Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987) bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) adalah pernyataan sepihak yang keliru mengingat seluruh rangkaian prosedural penerbitan terhadap Surat Keputusan dimaksud telah dilalui dengan benar sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan
- Hal 27 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*

**Disclaimer**

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 jo  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 9 Tahun  
1999.- -----

5. Bahwa keputusan a quo diterbitkan Tergugat I  
dalam rangka pemberian perpanjangan jangka  
waktu atas Hak Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu  
Gambar Situasi tanggal 11 Nopember 1987 No.  
16487/1987 luas 156.164 M2 atas nama PT.  
Bhineka Karya Pratama yang terbit berdasarkan  
Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 18  
Agustus 1987 No.  
299/HGB/DA/1987.- -----

a. Bahwa Tergugat I dalam menerbitkan Surat  
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
tanggal 15 Maret 2005 No. 10/HGB/BPN/2005  
tentang Pemberian Perpanjangan Jangka  
Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.  
Bhineka Karya Pratama, Atas Tanah di  
Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten sudah  
berjalan sesuai dengan ketentuan yang  
berlaku yaitu disampaikan permohonan PT.  
Bhineka Karya Pratama kepada Tergugat II  
tanggal 12 Agustus 2004 selanjutnya oleh  
Tergugat II melalui suratnya tanggal 9



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

Nopember 2004 Nomor 550.2/1513/04.XI/2004  
diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah  
BPN Provinsi Banten yang pada akhirnya  
direkomendasikan melalui suratnya tanggal  
6 Desember 2004 Nomor 550.2- 725- 2004  
kepada Kepala Badan Pertanahan  
Nasional.- -----  
-----

b. Bahwa Hak Guna Bangunan yang dimohon  
perpanjangan jangka waktu adalah Hak Guna  
Bangunan Nomor 4/Rawabuntu, yang akan  
berakhir haknya tanggal 11 Nopember 2007  
dan terhadap permohonan dimaksud, secara  
fisik masih dikuasai pemohon, tidak dalam  
keadaan sengketa dan keberatan dari pihak  
lain serta penguasaan/penggarapan dari  
masyarakat, sebagaimana hasil pemeriksaan  
Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,  
yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan  
Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 27  
Desember 2004 Nomor  
338/KR/HHT/HGB/IX/2004.- -----  
-----

7. Bahwa terhadap dalil- dalil Penggugat lainnya  
tidak perlu kiranya Tergugat I tanggap, karena Tergugat I dalam menerbitkan keputusan  
a quo telah berpedoman dan sesuai baik dengan  
Hal 29 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.





peraturan perundang-undangan yang berlaku  
maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik  
(AAUPB).-----  
-----

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan  
tersebut di atas, bersama ini dengan hormat Tergugat  
I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk  
berkenan kiranya menyatakan :-----

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk  
seluruhnya ;-----

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau  
setidak-tidaknya menyatakan gugatan Pengugat  
tidak dapat diterima ; -

- Menyatakan Surat Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional tanggal 15 Maret 2005 No.  
10/HGB/BPN/2005 adalah sah dan  
berharga ;-----  
-----

- Menghukum Pengugat untuk membayar segala biaya  
yang timbul dengan adanya gugatan  
ini ;-----

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya  
berpendapat lain, maka Tergugat I memohon untuk  
memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo



et

bono).- -----

-----

JAWABAN TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA)

a. Bahwa Tergugat II menolak keras seluruh dalil- dalil dalam surat gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui dengan tegas akan kebenarannya.- -----

b. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dalam waktu yang sudah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Undang- Undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang- Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang- Undang No.9 Tahun 2004.- -----

- Bahwa tidak benar Penggugat baru mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 15 Juni 2009 yaitu dengan ditemukannya fotocopy sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atas nama Yayasan Brata Bakti, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, diterbitkan

Hal 31 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



tanggal 11 Nopember 1987, luas 156.164 M2 .adalah merupakan alasan yang sangat dibuat- buat dan terlalu mengada-ada, hal ini dapat dibuktikan bahwa atas tanah aquo telah diketahui oleh Penggugat sesuai dengan apa yang tertulis dan dijelaskan dalam gugatan Penggugat halaman 4 (empat) angka 7 (tujuh) s/d angka 9 (sembilan) yaitu menjelaskan bahwa sejak bulan Mei 2004 Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa dengan telah melaporkannya kepada Kepolisian Resort Tangerang dan dikuatkan lagi oleh keterangan Penggugat halaman 4 (empat) pada angka 8 (delapan), bahwa akhir Tahun 2007 Penggugat sudah mengetahui obyek sengketa berdasarkan adanya Informasi tentang bahwa PT. Bumi Serpong Damai yang mengklaim menguasai obyek sengketa dan berhak atas obyek sengketa yaitu berdasarkan bahwa Penggugat telah berusaha mendatangi Kantor PT. Bumi Serpong Damai untuk menemui Pengurus PT. Bumi Serpong Damai dan selalu gagal. Hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Surat Keputusan



Pejabat Tata Usaha Negara telah melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan UU No.9 Tahun 2004. -----

- Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa karena diatas tanah aquo telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu, yang terbit tanggal 11 Nopember 1987, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, luas 156.164 M2 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/ DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI, Alasan hukumnya bahwa Sertipikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subyek dan obyek hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa ; “ *Dalam hal atas Hal 33 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)



suatu bidang tanah sudah diterbitkan  
sertipikat secara sah atas nama orang  
atau Badan Hukum yang memperoleh tanah  
tersebut dengan itikad baik dan secara  
nyata menguasainya, maka pihak lain yang  
merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak  
dapat lagi menuntut pelaksanaan hak  
tersebut apabila dalam waktu 5 (lima)  
tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu  
telah mengajukan keberatan secara  
tertulis kepada pemegang sertipikat dan  
Kepala Kantor Pertanahan yang  
bersangkutan ataupun tidak mengajukan  
gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan  
tanah atau penerbitan sertipikat tersebut  
“.....”

Dengan demikian Penggugat sudah tidak  
berwenang lagi untuk menggugat Sertipikat Hak  
Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu atas nama  
YAYASAN BRATA BHAKTI, sebab Sertipikat  
tersebut adalah merupakan tanda bukti hak  
yang mempunyai kekuatan hukum pasti, maka  
atas posita gugatan penggugat halaman 4  
(empat) angka 4 (empat) dan 5 (lima), patut  
untuk ditolak, sebab telah daluarsa atau  
melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun,  
sebagaimana diatur dalam pasal 32 Peraturan



Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran  
Tanah.-----  
-----

2. GUGATAN DISKWALIFIKASI IN PERSONA (PERSONA IN  
STANDI JUDICIO)

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan  
bukan yang berhak dan berkepentingan, sebab  
*tidak mempunyai bukti- bukti/ alas hak/dasar  
perolehan yang kuat yang dapat dijadikan  
dasar gugatan oleh Penggugat dan belum  
sebagai pihak yang telah memiliki hak atas  
obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam  
Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24  
Tahun 1997 dan Penggugat tidak memiliki  
keterkaitan dengan kepemilikan tanah yang  
dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat yaitu  
Sertripikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu  
atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI, yang terbit  
tanggal 11 Nopember 1987, Gambar Situasi  
No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, luas  
156.164 M2 berdasarkan Surat Keputusan  
Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/ DA/1987  
tanggal 18 Agustus 1987 Tentang Pemberian Hak  
Guna Bangunan atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI,  
Jakarta, Dan kemudian pada tanggal 02 Agustus  
1996 haknya telah beralih dan menjadi atas  
Hal 35 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Juli 1996 No.1570/1172/Serpong/ 1996.yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Hamida Abdurachman, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan Kabupaten Tangerang. Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar perolehan yang sah menurut hukum mengenai adanya bukti- bukti kepemilikan hak atas tanah yang didalilkan sebagai tanah milik Penggugat yang diperoleh sebagai peninggalan dari Almarhum ibu Penggugat bernama Ketty Sentana dan juga mendalilkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak masa Ibu Penggugat masih hidup sampai dengan sekarang. Hal ini tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, sebab tidak ada satu surat/bukti otentik yang merupakan bukti yang sah yang telah dijadikan dasar gugatan Penggugat serta memiliki keterkaitan dengan Penggugat, misalnya surat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah aquo. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak yang berhak atau dirugikan kepentingannya (persona standi in judicio) berdasarkan ketentuan Pasal 53





ayat (1) Undang Undang No.5 Tahun 1986  
sebagaimana dirubah dengan Undang Undang No.9  
Tahun 2004. Dengan demikian gugatan yang  
diajukan oleh Penggugat, harus ditolak atau  
tidak tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim  
yang memeriksa dan memutus perkara ini,  
karena Penggugat belum memiliki hak atau  
belum selaku Pemilik ataupun belum memiliki  
kepentingan dari objek  
terperkara.- -----  
-----

**3. GUGATAN ERROR IN OBJECTO**

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat cacat  
sebagai objek/tidak sesuai dengan kenyataan  
dari yang ada pada Tergugat II, karena bidang  
tanah yang menjadi objek perkara berbeda  
dengan bidang tanah sebagaimana telah  
terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No. 4/Rawabuntu, tanggal 11 Nopember 1987,  
Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember  
1987, luas 156.164 M2 atas nama YAYASAN BRATA  
BHAkti (berkedudukan di Jakarta) Sebab bidang  
tanah sebagaimana telah terdaftar dengan  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu,  
tanggal 11 Nopember 1987, Gambar Situasi  
No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, luas  
156.164 M2 atas nama YAYASAN BRATA BHAkti

Hal 37 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



(berkedudukan di Jakarta) adalah bekas tanah milik adat C No. 1501 seluas 7.310 M2, C No. 1502 seluas 47.425 M2, C No. 1503 seluas 52.425 M2, C No. 1500 seluas 45.245 dan Tanah Negara seluas 3.719 M2 yang keseluruhan luasnya adalah seluas 156.164 M2, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987 sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rel Kereta Api
- Sebelah Timur : Tanah milik adat
- Sebelah Selatan : Kali/Tanah Pengairan
- Sebelah Barat : Tanah Pengairan

Sedangkan bidang tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan dasar/surat bukti Girik No.C 117 atas nama Ketty Sentana, yang terletak di Desa Rawabuntu Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang yang diperoleh sebagai peninggalan Almarhum Ibu Penggugat bernama Ketty Sentana, dengan luas lebih kurang 17,2 Ha, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rel Kereta Api
- Sebelah Timur : Jl. Raya BSD- Serpong
- Sebelah Selatan : Tanah Warga Rawabuntu



- Sebelah Barat : Kali Cicentang

Dengan demikian jelas dari bidang tanah objek a quo yang didalilkan Para Penggugat tersebut berbeda dengan bidang tanah sebagaimana terdaftar dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu, tanggal 11 Nopember 1987, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, luas 156.164 M2 atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI (berkedudukan di Jakarta), sehingga atas hal tersebut gugatan yang diajukan a Penggugat patut untuk ditolak dengan tegas, oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, sebab baik dari data fisik maupun data yuridis dari bidang tanah tersebut berbeda.-----

**4. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR  
(OBSCUR LIBEL)**

Alasan hukumnya sebab dalam Posita Gugatan tidak jelas/kabur dengan tidak adanya data pendukung/bukti otentik sebagaimana diatur pada pasal. 1867, 1868 dan 1870 KUH Perdata, dasar gugatan Penggugat adalah mengenai Pembatalan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGD/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 sebagai perpanjangan

*Hal 39 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)



Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri  
No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987  
dan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA  
KARYA PRATAMA, diterbitkan  
tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 M2,  
Gambar Situasi No.16487 tanggal 11  
Nopember 1987, akan tetapi tidak didukung  
dengan dasar hukum yang menjadi hak dasar  
dari surat gugatan Penggugat yaitu tanpa  
memiliki surat bukti/bukti otentik  
sebagaimana diatur dalam Pasal 830 s/d 861  
KUH Perdata Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960  
Jo. PP No. 24 Tahun  
1997.-----

Bahwa dalam posita Penggugat halaman 3 (tiga)  
angka 4 (empat), Bahwa Penggugat memiliki  
tanah seluas lebih kurang 17,2 Ha atas  
dasar/surat bukti Girik No.C 117 atas nama  
Ketty Sentana, yang terletak di Desa  
Rawabuntu Kecamatan Serpong Kabupaten  
Tangerang yang diperoleh sebagai peninggalan  
Almarhum Ibu Penggugat bernama Ketty  
Sentana.akan tetapi sama sekali tidak  
didasari dengan adanya surat bukti/bukti  
otentik adanya hubungan hukum dari Penggugat



dengan objek aquo baik dari riwayat tanahnya maupun bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 830 s/d pasal 861 Jo. Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997.- -----

Bahwa Penggugat tidak jelas dan tidak pasti menentukan objek sengketa apakah Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 luas 156.164 M2 atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI atau Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 luas 156.124 M2 atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA atau Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atasnama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA terbit tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi No 16487 tanggal 11 Nopember 1987, sebab apa yang menjadi obyek gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan pasti justru Penggugat terlihat ragu-ragu yaitu dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengenai Pembatalan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGD/ BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/ DA/1987 tanggal 18

Hal 41 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Agustus 1987 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA, diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987. Dimana pada kenyataannya bahwa ketiga obyek sengketa Tata Usaha Negara tersebut diatas adalah 3 (tiga) obyek yang berbeda. Dengan demikian atas hal-hal tersebut gugatan yang diajukan oleh Penggugat patut disebut "Gugatan Cacat Materiel atau Obscur Libel" (tidak jelas atau kabur), sebab adanya pertentangan dalam materi Posita gugatannya dengan materi fakta hukum yang ada. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya dengan tegas harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini.- -----

Bahwa Penggugat telah kabur dalam menyebutkan terhadap jual beli hak yang dilakukan dihadapan Ny. Hernida Abdet Rahmat, SH (posita gugatan halaman 7 (tujuh) dalam angka 14 (empat belas), padahal Akta Jual Beli hak atas tanah tersebut dilaksanakan dihadapan Ny. Hamida Abdurachman, SH selaku PPAT Wilayah Kota Administratif dan Kabupaten Tangerang.- -----



-----  
Bahwa berdasarkan dalil- dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat II dengan ini mohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat II dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaar*); - -

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini. -----

2. Bahwa Tergugat II menolak keras seluruh dalil- dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang telah diakui dengan tegas akan kebenarannya. -----

3. Bahwa dalam posita Penggugat halaman 5 (lima) angka 12 (duabelas), Penggugat mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA diterbitkan tanggal 2 Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi

*Hal 43 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*





No.16487 tanggal 11 Nopember 1987 banyak ditemui kejanggalan yaitu tanggal pembuatan Gambar Situasi bersamaan dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/ Rawabuntu yaitu bersamaan pada tanggal 11 Oktober 1987, dan hal tersebut menunjukkan Tergugat II telah tidak cermat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawa-

buntu atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA diterbitkan tanggal 11 Nopember 1987, luas sisa 77.140 M2, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember 1987, sehingga sudah sepatutnya Sertipikat dimaksud dinyatakan Batal atau Tidak Sah.-----

- Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dengan alasan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawabuntu telah sesuai sesuai dengan prosedur menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu : pasal 19, 35, dan pasal 36 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri No. 6 Tahun 1972 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. -----

- Bahwa tanggal Gambar Situasi yang tercantum dalam sertipikat bersamaan dengan tanggal penerbitan Sertipikat adalah hal yang dapat dibenarkan, karena Gambar Situasi tersebut adalah kutipan Peta Situasi/ Gambar Situasi tanggal 27 Agustus 1985 No.7891/1985 dan No.7890/1985 sebagian. Dengan demikian proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/ Rawabuntu telah sesuai dengan

Hal 45 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



prosedur menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu : pasal 19, 35, dan pasal 36 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.- -----

- Hal ini justru menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengerti dan mengetahui peraturan-peraturan mengenai tentang pertanahan dan juga membuktikan tidak cermatnya



Penggugat. Yaitu tidak konsistennya  
Penggugat dan Tidak Pastinya Penggugat  
mengenai apa saja yang menjadi obyek  
gugatan maupun hal-hal yang menjadi dasar  
gugatan.- -----

----

- Bahwa sesuai fakta- fakta dan kenyataan serta berdasarkan dengan data yang ada pada Tergugat II bahwa penulisan huruf pada Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGD/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 adalah salah dan keliru, ini menunjukkan bahwa Penggugatlah yang tidak cermat, Bahwa seharusnya No.10/HGB/BPN/2005 dan mengenai luasnya yang seharusnya luas 156.164 M2 akan tetapi bukan luas 77.140 M2, dan tanggal pembuatan Gambar Situasi bersamaan dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/ Rawabuntu yaitu bersamaan pada tanggal 11 Oktober 1987 yang seharusnya tanggal 11 Nopember 1987 serta Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA terbit tanggal 2 Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, yang seharusnya

Hal 47 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama YAYASAN BRATA  
BHAKTI terbit tanggal 11 Nopember 1987,  
Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11  
Nopember 1987, luas 156.164 M2. Sedangkan  
menurut dasar gugatan Penggugat adalah  
Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA  
PRATAMA diterbitkan tanggal 02 Agustus  
1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi No.  
16487 tanggal 11 Nopember 1987, padahal  
seharusnya Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No. 4/Rawabuntu adalah atas nama YAYASAN  
BRATA BHAKTI yang diterbitkan berdasarkan  
Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri  
No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987  
bukan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA  
PRATAMA diterbitkan tanggal 02 Agustus  
1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi No.  
16487 tanggal 11 Nopember 1987, karena  
tentang kedua subyek atas obyek sengketa  
tersebut adalah tidak sama sebab subyek  
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15  
Maret 2005 adalah atas nama PT. BHINEKA  
KARYA PRATAMA. Maka dengan demikian



gugatan Penggugat haruslah dinyatakan  
ditolak atau setidaknya tidak dapat  
diterima.-----

4. Bahwa dalam posita Penggugat halaman 5  
(lima) angka 13 (tigabelas), Penggugat  
mendalilkan penerbitan Surat Keputusan  
Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/DA/1987  
tanggal 18 Agustus 1987 dan Sertipikat Hak  
Guna Bangunan No.4/Rawabuntu atas nama PT.  
BHINEKA KARYA PRATAMA diterbitkan tanggal 02  
Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi  
No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, telah  
bertentangan dengan ketentuan- ketentuan  
dalam peraturan perundang- undangan yang  
bersifat procedural/formal yang berlaku saat  
itu, antara lain adalah pasal 3 ayat (2) PP.  
No.10 Tahun 1961 dan pasal 25 ayat (1) PP.24  
tahun 1997 adalah sangat tidak tepat dan  
tidak berdasar sama sekali, karena  
penerbitan Surat Keputusan Menteri Dalam  
Negeri No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus  
1987 atas nama YAYASAN BRATA BHAKTI telah  
sesuai dengan prosedur sebagaimana telah  
diatur berdasarkan ketentuan yang berlaku  
yaitu pasal 19, 35 dan 36 Undang-Undang No.  
5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Hal 49 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.-----

5. Bahwa dalam posita Penggugat halaman 6 (enam) angka 14 (empatbelas), Penggugat mendalilkan penerbitan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGD/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005, juga telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat procedural/ formal yang antara lain adalah pasal 25 ayat (1) PP.24 tahun 1997 adalah sangat tidak tepat dan tidak





berdasar sama sekali, sebab penerbitan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 atas nama PT. BHINEKA KARYA PRATAMA telah sesuai dengan prosedur sebagaimana telah diatur berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu pasal 19, 35 dan 36 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.-----

6. Bahwa dalam posita Penggugat halaman 7 (tujuh) angka 15 (limabelas), Penggugat Hal 51 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



mendaliklan Surat Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 10/HGD/BPN/ 2005  
tanggal 15 Maret 2005 (sebagai perpanjangan  
Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri  
No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987)  
dan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama PT. BHINEKA KARYA  
PRATAMA diterbitkan tanggal 02 Agustus 1996  
luas 77.140 M2, Gambar Situasi No. 16487  
tanggal 11 Nopember 1987 juga bertentangan  
dengan Azas Azas Kecermatan Formal, Azas  
Kepastian Hukum, Azas Pertimbangan Yang  
Cukup Memadai. Adalah tidak berdasar sama  
sekali, hal ini telah diuraikan diatas oleh  
Tergugat II bahwa proses penerbitan  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu  
atas nama YAYASAN BRATA BHAkti diterbitkan  
tanggal 11 Nopember 1987 luas 156.164 M2,  
Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember  
1987 dan terakhir tercatat atas nama PT.  
BHINEKA KARYA PRATAMA diterbitkan tanggal 02  
Agustus 1996 luas 77.140 M2, Gambar Situasi  
No. 16487 tanggal 11 Nopember 1987, telah  
sesuai dengan prosedur sebagaimana telah  
diatur berdasarkan ketentuan yang berlaku  
yaitu pasal 19, 35 dan 36 Undang-Undang No.  
5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.-----

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas,  
Tergugat II mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Menolak gugatan para Penggugat untuk

Hal 53 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



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

seluruhnya atau setidaknya gugatan para  
penggugat tidak dapat diterima ( Niet  
Ontvankelijk  
Verklaard).- -----  
-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk  
seluruhnya;- -----  
  
- Menyatakan Sah dan  
sudah sesuai prosedur  
penerbitan Surat  
Keputusan Menteri Dalam  
Negeri  
No.299/HGB/DA/1987  
tanggal 18 Agustus 1987  
tentang Pemberian Hak  
Guna Bangunan atas nama  
YAYASAN BRATA BHAKTI,  
Jakarta;- -----  
-----  
---  
  
- Menyatakan Sah dan  
sudah sesuai prosedur  
penerbitan Surat  
Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No.



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

10/HGB/BPN/2005 tanggal  
15 Maret 2005 tentang  
Pemberian Perpanjangan  
Jangka Waktu Hak Guna  
Bangunan atas nama PT.  
BHINEKA KARYA PRATAMA  
atas Tanah di Kabupaten  
Tangerang Propinsi  
Banten;-----  
-----  
-----  
-----

- Menyatakan Sah  
Sertipikat Hak Guna  
Bangunan No.4/Rawabuntu  
atas nama YAYASAN BRATA  
BHAkti terbit tanggal  
11 Nopember 1987, Gambar  
Situasi No. 16487  
tanggal 11 Nopember  
1987, luas 156.164 M2  
dan terakhir tercatat  
atas nama PT. BHINEKA  
KARYA PRATAMA dengan  
sisal luas 77.140  
M2;-----  
-----

Hal 55 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



- Menghukum Penggugat  
untuk membayar biaya  
perkara yang timbul  
dalam perkara  
ini.- -----  
-----  
-----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus  
perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang  
seadil- adilnya (ex aequo et  
bono).- -----  
-----

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI :

I. Dalam Eksepsi

1. Kompetensi Absolute

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara a  
quo adalah pembatalan Surat Keputusan Kepala  
Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005  
tanggal 15 Maret 2005 Tentang Pemberian  
Perpanjangan Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT  
Bhineka Karya Pratama Atas Tanah di Kabupaten  
Tangerang, Propinsi Banten (sebagai perpanjangan  
Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.  
299/HGB/DA/1987 Tanggal 18 Agustus 1987) dan  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawa Buntu  
atas nama PT Bhineka Karya Pratama diterbitkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Agustus 1996 luas 77.140 m2, Gambar  
Situasi No. 16487 tanggal 11 November  
1987-----

Bahwa menurut ketentuan Hukum Agraria fungsi  
Sertifikat adalah memberikan kepastian hukum  
tentang kepemilikan seseorang/badan hukum atas  
bidang tanah, sedangkan Penggugat mendalilkan  
sebagai pemilik atas bidang tanah yang termasuk  
dalam objek daripada gugatan tersebut diatas,  
sehingga dalam perkara a quo terjadi permasalahan  
tentang kepemilikan atas bidang tanah yang  
termasuk dalam objek gugatan. Oleh karena itu  
gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan  
Badan Peradilan Umum bukan Badan Peradilan  
Tata Usaha

Negara karena gugatan Penggugat didasarkan atas  
kepemilikan terhadap bidang tanah yang ada pada  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawa  
Buntu;- -----

Dengan demikian dikarenakan hal tersebut diatas  
kami mohon untuk diputus terlebih dahulu dalam  
putusan provisi / sela mengenai Kompetensi  
Absolute tersebut diatas;- -----

2. Gugatan telah lewat waktu (Kadaluarsa);

Hal 57 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)





- a. Bahwa didalam ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dirubah dengan UU No. 9 tahun 2004 secara jelas disebutkan :

“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;- -----

Bahwa gugatan dalam perkara a quo diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2009, sedangkan objek perkara yang menjadi pokok Gugatan adalah :

- Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 Tentang Pemberian Perpanjangan Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Bhineka Karya Pratama Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 Tanggal 18 Agustus 1987);- -----
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawa Buntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama



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

diterbitkan tanggal 2 Agustus 1996 luas  
77.140 m2, Gambar Situasi No. 16487  
tanggal 11 November  
1987;- -----  
---

Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat  
mendalilkan, baru mengetahui adanya  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawa Buntu  
atas nama Tergugat II Intervensi dari orang  
Penggugat yang bernama Drs. Rifai pada  
tanggal 15 Juni 2009, sedangkan dalam  
kenyataannya tidak demikian, hal ini  
didasarkan pada fakta- fakta dan bukti- bukti  
tersebut dibawah ini:

- Bahwa Drs. Rifai adalah kuasa hukum  
Penggugat dari Andi Rivai & Associates  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal  
12 Agustus 2004, untuk mewakili Penggugat  
dalam pengurusan hak atas tanah milik a/n  
Ketty Sentana dengan Girik C No. 117 Kp.  
Rawa Buntu serta untuk mendampingi  
Penggugat di Kantor Kepolisian RI Cq  
Polres Tangerang sehubungan Surat Laporan  
Polisi No.Pol: K/1313/VII/2004/Res.  
Tangerang tertanggal 8 Juli 2004 oleh B.J.  
Van Leun dalam Perkara Pengerusakan dan  
Pencurian Tanah sebagaimana dimaksud dalam  
Hal 59 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



pasal 406 dan 362 KUHP yang dilakukan oleh  
PT. Mitra Agung (Bumi Serpong Damai  
(BS);- -----

- Bahwa terhadap Surat Laporan Polisi  
No.Pol: K/1313/VII/2004/Res. Tangerang  
tertanggal 8 Juli 2004 telah dikeluarkan :

° Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil  
Penyidikan (SP2HP) No. Pol.  
B/117/VIII/2004/Restro.Tng pada tanggal  
31 Agustus 2004 dari Kepolisian Resor  
Metro  
Tangerang;- -----

° Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil  
Penyidikan (SP2HP) No. Pol.  
B/29/IV/2006/Reskrim pada bulan April  
2006 dari Kepolisian Resor Metro  
Tangerang;- ----

° Surat Perintah Penghentian Penyidikan  
No. Pol. : SP.Tap/02/I/2007/Reskrim  
tertanggal 22 Januari 2007 dari  
Kepolisian Resor  
Tangerang;- -----

Bahwa kedua Surat Pemberitahuan  
Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP)  
tersebut, yaitu No. Pol. B / 117 / VIII /



2004 / Restro.Tng dan No. Pol.  
B/29/IV/2006/Reskrim menerangkan telah ada  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4 Rawa  
Buntu atas nama PT Bhineka Karya  
Pratama/Tergugat II Intervensi (konsorsium  
dari PT Bumi Serpong Damai) sebagai dasar  
kepemilikan PT Bumi Serpong Damai  
(sekarang PT Bumi Serpong Damai Tbk)  
selain hal tersebut terhadap Surat Laporan  
Polisi No.Pol: K/1313/VII/2004/Res.  
Tangerang tertanggal 8 Juli 2004 telah  
dikeluarkan telah dikeluarkan Surat  
Perintah Penghentian Penyidikan No. Pol. :  
SP.Tap/02/I/2007/ Reskrim, dikarenakan  
tidak cukupnya bukti terhadap pelaporan  
tersebut serta terhadap bidang tanah yang  
menjadi objek gugatan telah ada Sertifikat  
Hak Guna Bangunan No. 4 Rawa Buntu atas  
nama PT Bhineka Karya Pratama/Tergugat II  
Intervensi;- -----

Bahwa selain fakta- fakta tersebut diatas,  
Penggugat dalam dalil gugatannya telah  
mengakui secara jelas dan tegas dalam poin  
7, 8, 9, dimana Penggugat mengakui hal- hal  
sebagai berikut :

- Pada Mei 2004 Penggugat telah mengetahui  
adanya objek sengketa dan telah  
Hal 61 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



melakukan pelaporan di Kepolisian Resor  
Tangerang;- -----

-----

- Pada tahun 2007 Penggugat telah memperoleh informasi bahwa PT Bumi Serpong Damai Tbk (Tergugat II Intervensi merupakan konsorsium dari PT Bumi Serpong Damai Tbk) yang menguasai objek sengketa, selain itu Penggugat telah berusaha menemui pengurus PT Bumi Serpong Damai Tbk namun selalu gagal;- -----

-----

Dengan demikian ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, mengenai tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah terlampaui, dikarenakan Penggugat sudah mengetahui adanya sertifikat hak guna bangunan No. 4 Rawabuntu atas nama Tergugat II Intervensi setidak-tidaknya sejak bulan Mei 2004 sebagaimana dalil Penggugat sendiri dalam poin 7 Gugatan dan/atau setidak-tidaknya Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat tersebut pada tanggal 22 Januari 2007 sebagaimana



tertulis dalam Surat Perintah Penghentian  
Penyidikan No. Pol. : SP.Tap/02/I/2007/  
Reskrim dari Kepolisian Resor Tangerang  
serta dalil Penggugat sendiri dalam poin 8  
dan 9  
Gugatan;- -----  
-----

Bahwa yang menjadi objek daripada gugatan  
ini diterbitkan dalam kurun waktu tahun  
1987 dan Penggugat baru mengajukan Gugatan  
a quo pada tanggal 4 Agustus 2009 dan  
berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas  
Penggugat jelas-jelas telah mengetahui  
tentang adanya objek gugatan antara bulan  
Mei 2004 sampai dengan tanggal 22 Januari  
2007, dengan demikian membuktikan bahwa  
Gugatan ini diajukan jauh melampaui  
waktu/kadaluarsa sebagaimana yang  
ditetapkan oleh Undang-  
undang;- -----  
-----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah  
Agung Republik Indonesia No. 330  
K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002 dengan  
Majelis Hakim yang diketuai oleh Prof. Dr.  
Paulus E. Lotulung SH, tentang Hak Guna  
Bangunan, dinyatakan bahwa :

*Hal 63 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



“Bahwa oleh karena Obyek Gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan Gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati, tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986”- - - - -

- - - - -

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);- - - - -

- - - - -

b. Bahwa didalam ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas disebutkan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai maka pihak lain yang merasa





mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “;- -----

Dengan demikian mengenai tenggang waktu 5 (lima) tahun sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah terlewati dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kewenangan lagi untuk melakukan gugatan;- -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);- -----

3. Penggugat Tidak Berkapasitas Dan Berkualitas (Persona In Standi Judicio)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan

Hal 65 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



kualitas dalam

mengajukan gugatan dikarenakan dalam gugatannya Penggugat tidak mempunyai alas hak yang kuat sebagai dasar klaim dan juga tidak masuk sebagai pihak yang memiliki hak terhadap objek gugatan dalam perkara a quo sebagaimana diatur dalam pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 jo PP No. 24 Tahun 1997;- -----

Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak menyebutkan bukti- bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum, hanya mendalilkan kepemilikan Penggugat berdasarkan peninggalan dari almarhumah Ketty Sentana selaku Ibu Penggugat dan juga dalil bahwa Penggugat menguasai bidang tanah yang daripada melekat objek gugatan diatasnya sejak almarhumah Ibu Penggugat masih hidup sampai dengan sekarang, yang mana dalam kenyataannya penguasaan fisik tidak berada pada Penggugat hal ini jelas- jelas terlihat dengan diterbitkannya Sertifikat Hak guna Bangunan No. 4/Rawabuntu atas nama Yayasan Brata Bhakti tanggal 11 November 1987, Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 November 1987, luas 156.164 M2 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 tentang pemberian Hak Guna Bangunan, yang kemudian pada tanggal 2 Agustus 1996 Hak Guna Bangunan

66



tersebut beralih kepada PT Bhineka Karya Pratama/Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 1570/1172/Serpong/1996 tertanggal 30 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Ny. Hamida Abdurachman, SH, Notaris di Tangerang, dimana pada saat sekarang Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang secara fisik menguasai bidang tanah tersebut;- -----

Bahwa selain secara fisik bidang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi, alas hak dari Penggugat yakni Girik C No. 117 dalam kenyataannya tidak tercatat atas nama Ketty Sentana sebagaimana Surat Keterangan dari Kelurahan Rawabuntu No. 593.7/29- Kel- Rbt tertanggal 16 Oktober 2009 diterangkan bahwa tidak tercatat ada bidang tanah di desa Rawabuntu atas nama Ketty Sentana;- -----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 dengan Majelis Hakim yang diketuai oleh Dr. K. Santoso Poedjosoebroto S.H, dinyatakan bahwa :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa

Hal 67 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



tidak

jelas".- -----

-----

Dengan demikian berdasarkan uraian- uraian tersebut diatas, sudah jelas bahwa Penggugat Tidak Berkapasitas Dan Berkualitas, oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);- -----

4. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa dalil- dalil Penggugat dalam gugatannya mengandung cacat formil dikarenakan dalil- dalil yang diajukan dalam gugatan kabur atau tidak jelas, dikarenakan dalam Positanya tidak menjelaskan dasar hukum yang mendasari gugatan dan juga tidak didukung oleh bukti- bukti otentik sebagai dasar dari gugatannya;- -

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan memiliki tanah seluas 17,2 Ha di desa Rawabuntu kecamatan Serpong kabupaten Tangerang yang diperoleh sebagai peninggalan almarhumah Ketty Sentana yang merupakan Ibu Penggugat dengan dasar Girik C No. 117 atas nama Ketty Sentana dengan Girik C No. 117 yang diakui dengan Surat Keterangan No. 1778/WJP.04/KI.1026/1982 tanggal



25 April 1982 akan tetapi dalil Penggugat tersebut tidak didukung dengan bukti- bukti otentik baik dari riwayat tanah maupun bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;- -----

Bahwa selain uraian tersebut diatas, berdasarkan Surat Keterangan dari Kelurahan Rawabuntu No. 593.7/29- Kel- Rbt tertanggal 16 Oktober 2009 diterangkan bahwa tidak tercatat ada bidang tanah di desa Rawabuntu atas nama Ketty Sentana;- -----

Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat adalah tidak memenuhi :

1. Azas asal jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie);
2. Pasal 830 s/d 861 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
3. Pasal 19 Undang Undang No. 5 Tahun 1960;
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Dengan demikian berdasarkan uraian- uraian tersebut diatas, sudah jelas bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk  
Hal 69 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Verklaard);- -----

**II. Dalam Provisi**

1. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, dikarenakan kewenangan untuk mengadili berada pada Pengadilan Umum;- -----

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;- -----

3. Menghukum Penggugat untuk mematuhi putusan provisi yang telah dijatuhkan ini;- -----

**III. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara;- -----

2. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap dalil- dalil yang kebenarannya diakui secara jelas tegas;- -----



3. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 2 dan 11 gugatan, dikarenakan dalil yang diungkapkan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa antara bulan Mei 2004 sampai dengan tanggal 22 Januari 2007, hal ini didasarkan pada fakta-fakta yang telah kami ungkapkan dalam eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa Drs. Rifai adalah kuasa hukum Penggugat dari Andi Rivai & Associates berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2004, untuk mewakili Penggugat dalam pengurusan hak atas tanah milik a/n Ketty Sentana dengan Girik C No. 117 Kp. Rawa Buntu serta untuk mendampingi Penggugat di Kantor Kepolisian RI Cq Polres Tangerang sehubungan Surat Laporan Polisi No.Pol: K/1313/VII/2004/Res. Tangerang tertanggal 8 Juli 2004 oleh B.J. Van Leun dalam Perkara Pengerusakan dan Pencurian Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 406 dan 362 KUHP yang dilakukan oleh PT. Mitra Agung (Bumi Serpong Damai (BSD));- -----
- Bahwa terhadap Surat Laporan Polisi Hal 71 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.





No. Pol: K/1313/VII/2004/Res. Tangerang  
tertanggal 8 Juli 2004 telah dikeluarkan :

- Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil  
Penyidikan (SP2HP) No. Pol.  
B/117/VIII/2004/Restro.Tng pada tanggal  
31 Agustus 2004 dari Kepolisian Resor  
Metro  
Tangerang;- -----  
-----

- Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil  
Penyidikan (SP2HP) No. Pol.  
B/29/IV/2006/Reskrim pada bulan April  
2006 dari Kepolisian Resor Metro  
Tangerang;- ----

Dalam kedua Surat Pemberitahuan  
Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP)  
tersebut menerangkan telah ada  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4 Rawa  
Buntu atas nama PT Bhineka Karya  
Pratama/Tergugat II Intervensi  
(konsorsium dari PT Bumi Serpong Damai)  
sebagai dasar kepemilikan PT Bumi  
Serpong Damai (sekarang PT Bumi Serpong  
Damai Tbk);- -----

- Surat Perintah Penghentian Penyidikan  
No. Pol. : SP. Tap / 02 / I /



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

2007/Reskrim tertanggal 22 Januari 2007  
dari Kepolisian Resor Tangerang  
dikarenakan tidak cukupnya bukti  
terhadap pelaporan tersebut serta  
terhadap bidang tanah yang menjadi objek  
gugatan telah ada Sertifikat Hak Guna  
Bangunan No. 4 Rawa Buntu atas nama PT  
Bhineka Karya Pratama/Tergugat II  
Intervensi ; - - - - -

- Pengakuan Penggugat dalam dalil pada poin 7, 8, dan 9 dimana Penggugat menyatakan pada bulan Mei 2004 Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa dan telah melakukan pelaporan di Kepolisian Resor Tangerang serta tahun 2007 Penggugat telah memperoleh informasi bahwa PT Bumi Serpong Damai Tbk (Tergugat II Intervensi merupakan konsorsium dari PT Bumi Serpong Damai Tbk) yang menguasai objek sengketa, selain itu Penggugat telah berusaha menemui pengurus PT Bumi Serpong Damai Tbk namun selalu gagal; - - - - -

Bahwa dengan demikian Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kewenangan untuk melakukan  
Hal 73 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



gugatan atas perkara a quo, dikarenakan telah melewati jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku yakni :

- Ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No. 9 tahun 2004 yang mensyaratkan jangka waktu selama 90 (sembilan puluh) hari;- -----

Yang dikuatkan dengan :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 330 K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002, tentang Hak Guna Bangunan, dinyatakan bahwa :

“Bahwa oleh karena Obyek Gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan Gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000, sehingga telah melewati, tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur oleh pasal 55 Undang- Undang No. 5 tahun 1986”.- -----

-----

- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan jangka waktu selama 5 (lima) tahun;- -----

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam poin 3,



4, 5 dan 6 Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil tersebut yang menyatakan bahwa dengan diterbitkannya objek perkara, kepentingan Penggugat telah dirugikan ; - - - - -

Bahwa dalam hal ini jelas-jelas Penggugat tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No. 9 tahun 2004, dikarenakan dalil kepemilikan Penggugat terhadap bidang tanah a quo 17,2 Ha di desa Rawabuntu kecamatan Serpong kabupaten Tangerang sebagai peninggalan dari almarhumah Ibu Penggugat yang bernama Ketty Sentana dengan Girik C No. 117 yang diakui dengan Surat Keterangan No. 1778/WJP.04/KI.1026/1982 tanggal 25 April 1982 akan tetapi dalil Penggugat tersebut tidak didukung dengan bukti- bukti otentik baik dari riwayat tanah maupun bukti kepemilikan yang sah menurut hukum; - - - - -

- - - - -

Dalil Tergugat II Intervensi ini mengacu kepada Pasal 830 s/d 861 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 19 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Hal 75 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Tahun

1997;- -----

-----

Bahwa Dalil Tergugat II Intervensi juga diperkuat dengan kenyataan yang ada dimana secara fisik bidang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi serta diperkuat oleh Surat Keterangan dari Kelurahan Rawabuntu No. 593.7/29- Kel- Rbt tertanggal 16 Oktober 2009 diterangkan bahwa tidak tercatat ada bidang tanah di desa Rawabuntu atas nama Ketty Sentana;- -

Bahwa selain hal tersebut diatas dalam perkara a quo yang menjadi permasalahan adalah tentang kepemilikan atas bidang tanah yang termasuk dalam objek daripada gugatan. Oleh karenanya harus diputuskan terlebih dahulu status kepemilikan atas tanah yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4/Rawa Buntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama/Tergugat II Intervensi di Peradilan Umum sebelum perkara a quo diajukan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;- -----

-----

5. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam poin 10, 11,



12, 13, 14 dan 15 gugatan, dikarenakan dalil yang diungkapkan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada;- -----

- Bahwa perolehan hak atas tanah seluas 77.140 m2 oleh Tergugat II Intervensi adalah berasal dari Yayasan Brata Bhakti yang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4 Rawa Buntu yang diterbitkan pada tanggal 11 November 1987 dengan Gambar Situasi No. 16487 tanggal 11 November 1987;- -----

- Bahwa peralihan didasarkan Akta Jual Beli No. 1570/1172/Serpong/1996 tertanggal 30 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Ny. Hamida Abdurachman, SH, Notaris di Tangerang yang kemudian diperpanjang dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 Tentang Pemberian Perpanjangan Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Bhineka Karya Pratama Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (sebagai perpanjangan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 299/ HGB / DA / 1987 tanggal 18 Agustus 1987);- ----

Hal 77 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



- Bahwa sejak awal perolehan bidang tanah tersebut oleh Tergugat II Intervensi tidak ada keberatan maupun gugatan dari Penggugat atau pihak manapun juga;- -----
- Bahwa pihak Penggugat tidak mempunyai alasan apapun untuk menggugat, karena baik secara formal maupun materiil bidang tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, oleh karenanya sudah seharusnya Tergugat II Intervensi selaku pemilik tanah yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum;- -----
- Bahwa baik dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4 Rawa Buntu atas nama PT Bhineka Karya Pratama maupun perpanjangan waktu terhadap sertifikat hak guna bangunan tersebut diatas melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10/HGB/BPN/2005 tanggal 15 Maret 2005 Tentang Pemberian Perpanjangan Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Bhineka Karya Pratama Atas Tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten telah sesuai dan memenuhi ketentuan prosedur hukum pertanahan yang





berlaku yakni berdasarkan pasal 19, 35,  
dan pasal 36 Undang Undang No. 5 Tahun  
1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun  
1961 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri  
No. 6 Tahun 1972 jo. Peraturan Menteri  
Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 jo.  
Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun  
1975 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No.  
2 Tahun 1978 jo. Peraturan Menteri Dalam  
Negeri No. 12 Tahun 1978 jo. Peraturan  
Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Peraturan  
Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Peraturan  
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 jo  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala  
Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999  
jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala  
Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun  
1999;-----

---

Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas,  
maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis  
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk  
memutuskan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II

Hal 79 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Intervensi;- -----

- Menyatakan menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

-----  
-----

II. Dalam Provisi

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, dikarenakan kewenangan untuk mengadili berada pada Pengadilan Umum;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk mematuhi putusan provisi yang telah dijatuhkan ini;- -----

-----

III. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;- -----
- 
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;- -----



Atau :

Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*).- -----

Bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 2 Nopember 2009 dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat I telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 9 Nopember 2009, sedangkan Pihak Tergugat II dan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing- masing pada persidangan tanggal 16 Nopember 2009, yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik- duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini.- -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatan, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, adalah sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan

*Hal 81 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



No.4/Rawa Buntu, atas nama Yayasan  
Brata Bhakti. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
-----

2. Bukti P-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan  
No.4/Cilenggang atas nama Yayasan  
Brata Bhakti. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
-----

3. Bukti P-3 : Kikitir Padjak Bumi No.117 atas nama  
Ketisentana. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

4. Bukti P-4 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan  
Daerah/ Girik C No.117 atas nama Ket  
Sentana. (Fotocopy sesuai dengan  
legalisirnya).- -----  
-----

5. Bukti P-5 : Surat Keterangan Direktorat Jenderal  
Pajak Inspeksi Iuran Bangunan Daerah  
Serang Kantor Dinas Luar TK I IPEDA  
Serang, Nomor :  
1778/WPJ.04/KI.1026/1982, tanggal 25  
April 1982. (Fotocopy sesuai dengan  
legalisasinya).- -----

6. Bukti P-6 : Kutipan Akta Kematian No.06/1990,  
atas nama Ketty Sentana, tanggal 12



Pebruari 1990. (Fotocopy sesuai dengan asli).-- -----

7. Bukti P-7 : Kutipan Akta Kelahiran dan Pengakuan No.165/1938 atas nama Netty Jenny Constance, tanggal 5 Mei 1992. (Fotocopy sesuai dengan asli).-- -----

8. Bukti P-8 : Surat Pernyataan atas nama Ny. N.J.C. van Leun (de Jeer) tanggal 24 Juni 1988, yang diketahui oleh Ketua RT.009, Ketua RW.005 dan Lurah Tanah Tinggi. (Fotocopy sesuai dengan asli).-- -----

9. Bukti P-9 : Surat Pernyataan Netty Jenny Constance Van Leun, tanggal 2 Agustus 2006. (Fotocopy sesuai dengan asli).-- -----

10. Bukti P-10 : Akta Pernyataan Nomor : 30, tanggal 24 Juni 1992, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Augi Nugroho, S.H., Notaris Pengganti dari Samsul Hadi, Notaris di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan

Hal 83 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



asli).- -----  
-----

11. Bukti P-11 : Akta Keterangan Hak Mewaris  
Nomor : 31, tanggal 24 Juni 1992,  
yang dibuat oleh dan dihadapan  
Notaris Augi Nugroho, Notaris  
Pengganti dari Samsul Hadi, Notaris  
di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

12. Bukti P-12 : Peraturan Pemerintah No.10 Tahun  
1961 tentang Pendaftaran Tanah.  
(Fotocopy dari fotocopy).- -----

13. Bukti P-13 : Peraturan Pemerintah Republik  
Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
-----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil jawabannya,  
Tergugat I telah mengajukan bukti berupa fotocopy  
surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan  
telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai  
alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.I- 1 sampai  
dengan T.I- 7, adalah sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti T.I- 1 : Surat Keputusan Menteri Dalam



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

Negeri Nomor : 299/HGB/DA/87, tentang  
Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama  
Yayasan Brata Bhakti, tanggal 18 Agustus  
1987. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

2. Bukti T.I- 2 : Ikhtisar Permohonan Hak Guna  
Bangunan, tanggal 11 Juli 1987.  
(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

3. Bukti T.I- 3 : Surat Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor :  
10/HGB/BPN/2005, tentang Pemberian  
Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna  
Bangunan Atas Nama PT. Bhineka Karya  
Pratama, atas Tanah di Kabupaten  
Tangerang, Propinsi Banten, tanggal 15  
Maret 2005. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

4. Bukti T.I- 4 : Surat Kepala Kantor Wilayah  
Propinsi Banten kepada Kepala Badan  
Pertanahan Nasional, Nomor : 550.2- 725-  
2004, tanggal 6 Desember 2004, Perihal :  
Permohonan Perpanjangan Hak Guna  
Bangunan atas tanah seluas 156.164 M<sup>2</sup>,  
atas nama PT. Bhineka Karya Pratama,  
terletak di Desa Rawabuntu, Kecamatan

Hal 85 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.





Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi  
Banten. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

5. Bukti T.I- 5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang kepada Kepala Badan  
Pertanahan Nasional, Nomor :  
550.2/1513/04.XI/2004, tanggal 09  
Nopember 2004, Perihal : Permohonan  
Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor :  
4/Rawa Buntu, dari Suryatma Wiraatmaja,  
bertindak untuk dan atas nama PT.  
Bhineka Karya Pratama, berkedudukan di  
Jakarta atas tanah seluas 156.164 M<sup>2</sup>  
terletak di Desa Rawabuntu, Kecamatan  
Serpong, Kabupaten Tangerang. (Fotocopy  
sesuai dengan asli).- -----

6. Bukti T.I- 6 : Risalah Pemeriksaan Tanah  
(Konstatering Rapport) Nomor :  
338/KR/HHT/HGB/IX/2006, tanggal 27  
September 2004. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

7. Bukti T.I- 7 : Surat Suryatma Wiraatmaja yang  
bertindak untuk dan atas nama PT.  
Bhineka Karya Pratama, tanggal 12  
Agustus 2004. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----



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

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil jawaban,  
Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotocopy  
surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan  
telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai  
alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II- 1  
sampai dengan T.II- 9, adalah sebagai berikut :

-----

-----

1. Bukti T.II- 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan  
No.4/Rawabuntu atas nama PT. Bhineka  
Karya Pratama. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

-----

2. Bukti T.II- 2 : Gambar Situasi No.7891/1985,  
tanggal 27 Agustus 1985. (Fotocopy  
sesuai dengan  
asli).- -----

3. Bukti T.II- 3 : Akta Jual Beli  
No.1570/1172/SERPONG/1996, tanggal 30  
Juli 1996. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

4. Bukti T.II- 4 : Surat Permohonan Hak Guna  
Bangunan atas nama PT. Bhineka Karya  
Pratama atas tanah seluas 156.164 M2  
terletak di Desa Rawabuntu, tanggal 1  
Agustus 1996. (Fotocopy sesuai dengan

Hal 87 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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)



asli).- -----

5. Bukti T.II- 5 : Surat Setoran Pajak (SSP)  
tanggal 2 Juli 1996 atas nama Yayasan  
Brata Bhakti. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----

6. Bukti T.II- 6 : Surat Permohonan Perpanjangan  
Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu,  
tanggal 12 Agustus 2004. (Fotocopy  
sesuai dengan  
asli).- -----

2. Bukti T.II- 7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang kepada Kepala Badan  
Pertanahan Nasional, Nomor :  
550.2/1513/04.XI/2004, tanggal 09  
Nopember 2004, Perihal : Permohonan  
Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor :  
4/Rawa Buntu, dari Suryatma Wiraatmaja,  
bertindak untuk dan atas nama PT.  
Bhineka Karya Pratama, berkedudukan di  
Jakarta atas tanah seluas 156.164 M<sup>2</sup>  
terletak di Desa Rawabuntu, Kecamatan  
Serpong, Kabupaten Tangerang. (Fotocopy  
sesuai dengan asli).- -----

3. Bukti T.II- 8 : Risalah Pemeriksaan Tanah  
(Konstatering Rapport) Nomor :



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

338/KR/HHT/HGB/IX/2006, tanggal 27  
September 2004. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- ----

4. Bukti T.II- 9 : Surat Pernyataan dari Suryatma  
Wiraatmaja tanggal 12 Agustus 2004.  
(Fotocopy sesuai dengan asli).- ----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatan,  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti  
berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi  
meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat  
dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi  
tanda T.II.Interv- 1 sampai dengan T.II.Interv- 17,  
adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Interv- 1 : Sertipikat Hak Guna  
Bangunan No.4/ Rawabuntu,  
tanggal 11 Nopember 1987, Gambar  
Situasi No.16487, tanggal 11  
Nopember 1987, luas 156.164 M2  
atas nama PT. Bhineka Karya  
Pratama. (Fotocopy sesuai dengan  
asli).- ----

2. Bukti T.II.Interv- 2 : Surat dari Yayasan  
Brata Bhakti Polri Pusat kepada  
Bapak Menteri Negara  
Agraria/Bapak Kepala Badan

Hal 89 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Pertanahan Nasional melalui  
Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang Nomor :  
B/925/X/1995/YBB, tanggal 12  
Oktober 1995, Hal : Permohonan  
Peralihan Sertipikat  
  
Hak Guna Bangunan No.04, seluas  
156.164 m2 terletak di Desa Rawa  
Buntu Kecamatan Serpong  
Kabupaten Daerah Tingkat II  
Tangerang. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
-----

3. Bukti T.II.Interv- 3 : Surat Keterangan dari  
Yayasan Brata Bhakti Polri Pusat  
tertanggal 12 Oktober 1995.  
(Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
---

4. Bukti T.II.Interv- 4 : Surat Keputusan  
Menteri Hukum dan Hak Asasi  
Manusia Republik Indonesia Nomor  
: AHU-21035.AH.01.02.Tahun 2008  
tentang Persetujuan Akta  
Perubahan Anggaran Dasar  
Perseroan PT. Bhineka Karya  
Pratama Nomor 33, tanggal 10



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

April 2008. (Fotocopy sesuai  
dengan asli).- -----

5. Bukti T.II.Interv- 5 : Surat Keputusan  
Nomor : Skep/22 A/IX/ 1995/YBB  
tentang Pelepasan Hak dan  
Penjualan Asset Tanah YBB Polri  
seluas 156.164 M2 di Desa  
Rawabuntu, Kecamatan Serpong,  
Kabupaten Tangerang. (Fotocopy  
dari fotocopy).- -----

6. Bukti T.II.Interv- 6 : Akta Jual Beli  
No.1570/1172/SERPONG/ 1996,  
tanggal 30 Juli 1996. (Fotocopy  
sesuai dengan  
asli).- -----  
-----

7. Bukti T.II.Interv- 7 : Surat Kuasa Khusus  
dari Netty Yenny Van Leun  
tertanggal 12 Agustus 2004.  
(Fotocopy  
dari  
fotocopy).- -----  
-----

8. Bukti T.II.Interv- 8 : Surat dari A.N. Kepala  
Kepolisian Resor Metro  
Tangerang, Kepala Satuan

Hal 91 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



Reserse Kriminal Selaku Penyidik  
kepada Sdr. B.J. Van Leun,  
No.Pol : B/29/IV/2006/Reskrim,  
tertanggal April 2006,  
Perihal : Surat Pemberitahuan  
Perkembangan Hasil Penyidikan  
(SP2HP) Perkara Pencurian dan  
Pengrusakan Tanah Tersangka A.n.  
Yunizar, S.H. dan Soegito  
Hartanto. M.Si. (Fotocopy sesuai  
dengan asli).- -----

9. Bukti T.II.Interv- 9 : Surat dari A.N. Kepala  
Kepolisian Resor Metro  
Tangerang, Kepala Satuan  
Reserse Kriminal Selaku Penyidik  
kepada Sdr. B.J. Van Leun,  
No.Pol : B/117/VIII/2004/  
Restro.Tng, tertanggal 31 April  
2006, Perihal : Surat  
Pemberitahuan Perkem-bangan  
Hasil Penyidikan (SP2HP).  
(Fotocopy dari  
fotocopy).- -----

----

10. Bukti T.II.Interv- 10 : Surat Ketetapan No.Pol  
: S.Tap/02/I/ 2007/Reskrim,  
tanggal 22 Januari 2007.





(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

11. Bukti T.II.Interv- 11 : Surat  
Perintah Penghentian Penyidikan  
No.Pol. :  
SP.Tap/02/I/2007/Reskrim,  
tanggal 22 Januari 2007.  
(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

12. Bukti T.II.Interv- 12 : Salinan  
Akta Kuasa Nomor : 130, tanggal  
17 Juli 1988, yang dibuat oleh  
dan dihadapan Benny Kristianto,  
S.H., Notaris di Jakarta.  
(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

13. Bukti T.II.Interv- 13 : Surat  
Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor :  
10/HGB/BPN/2005 tentang  
Pemberian Perpanjangan Jangka  
Waktu Hak Guna Bangunan Atas  
Nama PT. Bhineka Karya Pratama,  
Atas Tanah di Kabupaten  
Tangerang, Propinsi Banten.

Hal 93 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----

14. Bukti T.II.Interv- 14 : Surat  
dari PT. Bhineka Karya Pratama  
kepada Lurah Rawabuntu, Nomor :  
085/LG/ BKP/X/2009, tanggal 12  
Oktober 2009. (Fotocopy dari  
fotocopy).- -----  
--

15. Bukti T.II.Interv- 15 : Surat  
dari Lurah Rawabuntu kepada PT.  
Bhineka Karya Pratama Nomor :  
593.7/29- Kel.Rbt., tanggal 16  
Oktober 2009, perihal :  
Jawaban/Penjelasan mengenai C.117,  
atas nama Ketty Sentana. (Fotocopy  
sesuai dengan  
asli).- -----  
-----

16. Bukti T.II.Interv- 16 :  
Surat Pemberitahuan Pajak  
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan  
Tahun 2009 dan Surat Tanda Terima  
Setoran atas nama PT. Bhineka  
Karya Pratama, letak obyek pajak  
di KO BSD Sektor X, RT.000, RW.00,  
Rawa-buntu, Serpong, Tangerang.



(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- -----  
-----

17. Bukti T.II.Interv- 17 : Akta Nomor :  
33, tanggal 10 April 2008 tentang  
Berita Acara Rapat PT. Bhineka  
Karya Pratama yang dibuat oleh  
Yulia, S.H., Notaris di Jakarta.  
(Fotocopy sesuai dengan  
asli).- ----

Bahwa, selain mengajukan bukti tertulis, Pihak  
Penggugat mengajukan saksi sebanyak 1 (satu) orang  
bernama Dedy B. Sarim, yang telah didengar  
keterangannya dengan disumpah menurut agama yang  
dianutnya untuk memberikan keterangan yang benar dan  
tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya  
memberikan keterangan sebagai berikut :

-----  
---

DEDI B. SARIM

- Bahwa Saksi kenal dengan Ny. Ketty Sentana dan Ny.  
Netty Jenny Van  
Leun .- -----  
-----

Hal 95 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



- Bahwa sejak dulu Ny. Ketty Sentana memiliki tanah di daerah Rawabuntu dan sekarang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi).- -----
- Bahwa tempat tinggal Saksi dekat dengan lokasi tanah Ny. Netty, jaraknya  $\pm$  60 meter dan Saksi hanya mengawasi tanah tersebut.- ---
- Bahwa Saksi tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1980, karena mengikuti domisili sanak keluarga istri.- -----
- Bahwa Ny. Ketty menguasai tanahnya dengan cara berkebun/bercocok tanam yang dilakukan oleh warga.- -----
- Bahwa setelah Ny. Ketty meninggal, tanah tersebut dikuasai oleh Ny. Netty (anaknya) dan sekarang tanah tersebut telah ada bangunan yang dibangun oleh BSD dan sebagian lagi masih kosong.- -----
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Utara Rel Kereta Api, sebelah Selatan Irigasi, sebelah Barat Kali Cicentang, sebelah Timur Jalan Raya BSD-Serpong.- -----
- Bahwa Saksi pernah diminta oleh Ny. Netty dan diberi fotocopy Girik No.117, untuk membantu



menjual tanah tersebut secara  
keseluruhan.-----

-----  
Bahwa dalam perkara ini telah dilangsungkan  
Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah  
Sertipikat Obyek Sengketa, pada hari Senin, tanggal  
7 Desember  
2009.-----

---  
Bahwa Pihak Penggugat, Pihak Tergugat I dan  
Pihak Tergugat II Intervensi masing-masing telah  
mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 4  
Januari 2010, sedangkan Pihak Tergugat II tidak  
mengajukan kesimpulan dan untuk mempersingkat uraian  
putusan ini, maka kesimpulan-kesimpulan tersebut  
tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat  
dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara  
ini.-----

-----  
Bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan  
menunjuk pada berita acara persidangan di dalam  
perkara ini dan merupakan bagian yang tidak  
terpisahkan dengan uraian putusan  
ini.-----

Bahwa akhirnya Kedua Belah Pihak menyatakan  
bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi

Hal 97 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon  
putusan.-----

-----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan  
Penggugat adalah sebagaimana terurai  
diatas.-----

--

Menimbang bahwa, pada gugatan Penggugat  
tersebut memohon dinyatakan batal atau tidak sah 2  
obyek sengketa sebagai berikut : -----

1. Surat keputusan Nomor : 10/HGB/BPN/2005 tanggal  
15 Maret 2005 tentang Pemberian Perpanjangan  
Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.  
Bhineka Karya Pratama Atas Tanah Di Kabupaten  
Tangerang Propinsi Banten yang diterbitkan  
Tergugat I (bukti T.I- 3=bukti T.II.Interv-  
13).-----

-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4/Rawabuntu  
atas nama PT. Bhineka Karya Pratama  
diterbitkan tanggal 2 Agustus 1996 luas 77.140  
M2, Gambar Situasi No.16487 tanggal 11 Nopember  
1987 (bukti T.II.Interv- 1=bukti T.II-  
1).-----

-----

Menimbang bahwa, dengan adanya gugatan



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

Penggugat terse-but telah masuk pihak ke 3 (tiga)  
dengan Penetapan Majelis Hakim Nomor :  
128/G/2009/PTUN-JKT tanggal 12 Oktober 2009 yang  
mendu-dukan PT. Bhineka Karya Pratama sebagai  
Tergugat II Intervensi.- -----

Menimbang bahwa, terhadap gugatan Peggugat  
tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban  
masing- masing tertanggal 12 Oktober 2009 dan  
Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertanggal  
19 Oktober  
2009.- -----

Menimbang bahwa, jawaban Tergugat I dan  
Tergugat II dan Tergugat II Intervensi diatas,  
memuat sangkalan yang bersifat eksepsi dan sangkalan  
yang bersifat pokok sengketa, oleh karena itu  
Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu  
sangkalan yang bersifat eksepsi  
tersebut.- -----

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang bahwa, eksepsi Tergugat I dan  
Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut pada  
pokoknya adalah sebagai berikut.- -

1. Bahwa Peggugat tidak mempunyai kapasitas dan  
atau kualitas sebagai subjek Peggugat karena  
tidak ada bukti yang menunjukkan kepentingan

*Hal 99 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*





Penggugat diatas bidang tanah objek sengketa a-  
quo (dalil eksepsi Tergugat I angka 2 dan dalil  
eksepsi Tergugat II angka 2 dan dalil eksepsi  
Tergugat II Intervensi angka  
3).- -----  
-----

2. Bahwa gugatan Peggugat lewat waktu/daluarsa  
(dalil eksepsi Tergugat I angka 3 dan dalil  
eksepsi Tergugat II angka 1 dan dalil eksepsi  
Tergugat II Intervensi angka  
2).- -----

3. Bahwa gugatan Peggugat kurang pihak (dalil  
eksepsi Tergugat I angka  
4).- -----  
-----

4. Bahwa gugatan Peggugat kabur (dalil eksepsi  
Tergugat I angka 5 dan dalil eksepsi Tergugat II  
angka 4 serta dalil eksepsi Tergugat II  
Intervensi angka  
4).- -----  
-----

5. Bahwa gugatan Peggugat salah objek/ *Error in  
objecto* (dalil eksepsi Tergugat II angka  
3).- -----  
-----

6. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki  
kewenangan mengadili/kompetensi absolut dalam



perkara a-quo (dalil eksepsi Tergugat II  
Intervensi angka  
1).- -----  
--

Menimbang bahwa, eksepsi Tergugat I dan  
Tergugat II serta Tergugat II Intervensi tersebut  
telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana terdapat  
pada repliknya yang pada pokoknya tetap pada dalil  
gugatan  
semula.- -----  
-----

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi diatas,  
Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai  
berikut.- -----

**Terhadap eksepsi Tergugat I angka 2, eksepsi  
Tergugat II angka 2 dan eksepsi Tergugat II  
Intervensi angka  
3.- -----**

Menimbang bahwa, eksepsi Tergugat I angka 2,  
eksepsi Tergugat II angka 2 dan eksepsi Tergugat II  
Intervensi angka 3, pada pokoknya sama-sama  
mendalilkan bahwa Penggugat tidak mempunyai  
kapasitas dan atau kualitas sebagai subjek Penggugat  
karena tidak ada bukti yang menunjukkan kepentingan  
Penggugat diatas bidang tanah objek sengketa a-  
quo.- -----

Hal 101 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



-----

Menimbang bahwa, mengenai unsur kepentingan dalam mengajukan gugatan diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, disebutkan bahwa, "Orang atau Badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang".- -----

Menimbang bahwa, dari aturan diatas terdapat norma hukum untuk mengajukan gugatan di persidangan peradilan Tata Usaha Negara harus ada kepentingan *in cassu* adanya kaitan hubungan hukum antara Penggugat dengan surat keputusan yang dipermasalahkan yang dapat dibuktikan melalui bukti- bukti tertulis maupun penguasaan bidang tanah objek sengketa *a-quo*.- -----

Menimbang bahwa, dari dalil gugatan, Penggugat mendalilkan kepentingan diatas bidang tanah objek sengketa *a-quo* berdasarkan perolehan sebagai ahli waris Ketty Sentana/anak dari almarhum Ketty Sentana yang semasa hidupnya memiliki bidang tanah objek sengketa *a-quo* berdasarkan bukti Girik C No.



117.- -----

Menimbang bahwa, oleh karena itu, untuk membuktikan adanya kepentingan maka Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan sebagai anak yang telah memperoleh warisan bidang tanah pada Girik C No. 117 yang menunjuk pada bidang tanah objek sengketa a-  
quo.- -----

-----

Menimbang bahwa, dari bukti- bukti P-6, P-7, P-10, P-11 adalah membuktikan almarhum Nyonya Ketty Sentana (Ketie Sentana) telah meninggal dan Penggugat salah satu anak kandung diantara 7 anak kandung, dan selanjutnya bukti P-8 adalah pernyataan Penggugat yang diketahui RT, RW, Lurah sebagai anak kandung untuk mengurus harta almarhum Ny. Ketie Sentana, kemudian bukti P-9 adalah surat pernyataan dibawah tangan yang dibuat Penggugat tentang kepemilikan almarhum Ny. Ketty Sentana terhadap tanah milik adat girik No. C.117 tahun 1941 seluas sekitar 17,2 Ha atas nama Ketty Sentana.- -----

-----

Menimbang bahwa, dari bukti P-10 dan P-11 menerangkan bahwa almarhum Ny. Ketie Sentana meninggalkan 7 anak kandung dan Penggugat adalah salah satu

Hal 103 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.



diantaranya.-----

Menimbang bahwa, dari rangkaian bukti diatas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat bukanlah satu-satunya anak kandung yang berhak mewaris namun terdapat 6 anak kandung lainnya.-----

Menimbang bahwa, dengan demikian untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah anak yang telah memperoleh warisan bidang tanah pada Girik C No. 117 sebagaimana dalil gugatan Penggugat, maka haruslah dibuktikan melalui akta/surat hibah atau wasiat dari almarhum Ketty Sentana yang menunjuk Penggugat atau surat pembagian waris/penunjukan dari anak-anak kandung almarhum Ketty Sentana yang lain atau keturunannya yang menunjuk Penggugat untuk mengurus warisan almarhum Ketty Sentana berupa bidang tanah milik adat girik No. C.117 tahun 1941 seluas sekitar 17,2 Ha atas nama Ketty Sentana, namun bukti- bukti demikian tidak ternyata dalam persidangan *a-quo* yang ada pada bukti P-8 dan P-9 hanyalah pernyataan sepihak dari Penggugat saja.-----

-----

Menimbang bahwa, sedangkan dalam persidangan *a-quo* mengenai fisik bidang tanah objek sengketa *a-quo* tidak dikuasai oleh Penggugat, dan pula dari keterangan saksi maupun pemeriksaan setempat di lokasi bidang tanah objek sengketa *a-quo* tidak



tampak

tanda- tanda                      lama                      penguasaan                      bekas

Penggugat.- -----

Menimbang bahwa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, Penggugat tidak dapat membuktikan kepentingannya diatas bidang tanah objek sengketa *a-quo*, oleh karena sebagaimana dalil gugatannya, dalam kaitan kepentingan didasarkan perolehan bidang tanah girik C.117 dari almarhum Ketty Sentana, sedangkan dalam persidangan *a-quo* tidak diperoleh fakta hukum adanya akta/surat hibah atau surat wasiat almarhum Ketty Sentana atau surat pembagian waris/penunjukan dari anak-anak kandung almarhum Ketty Sentana yang lain atau keturunannya yang menunjuk Penggugat untuk mengurus warisan almarhum Ketty Sentana berupa bidang tanah pada tanah milik adat girik No. C.117 tahun 1941 seluas sekitar 17,2 Ha atas nama Ketty Sentana dan pula phisik bidang tanah objek sengketa *a-quo* tidak dikuasai oleh Penggugat maupun tidak tampak tanda- tanda lama penguasaan bekas Penggugat.- -----

----

Menimbang bahwa, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I angka 2, eksepsi Tergugat II angka 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3 yang pada pokoknya sama-sama  
*Hal 105 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



mendalilkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan atau kualitas sebagai subjek Penggugat karena tidak ada bukti yang menunjukkan kepentingan Penggugat diatas bidang tanah objek sengketa *a-quo* haruslah dinyatakan diterima.- - - - -

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan *a-quo* sebagaimana diisyaratkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.- - -

**Terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 dan dalil eksepsi Tergugat II angka 1 dan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2.- - - - -**

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 dan dalil eksepsi Tergugat II angka 1 dan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 pada pokoknya sama-sama mendalilkan bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu.- - - - -

Menimbang bahwa, tenggang waktu mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menentukan, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak  
saat diterimanya atau diumumkannya keputusan  
Badan atau Pejabat Tata Usaha  
Negara".- -----  
-----

Menimbang bahwa, karena kedua objek sengketa  
atas nama PT. Bhineka Karya Pratama/Tergugat II  
Intervensi dengan demikian yang dituju dalam  
penerbitan kedua objek sengketa bukan kepada  
Penggugat atau Penggugat adalah pihak ketiga yang  
merasa kepentingannya  
dirugikan.- -----  
-----

Menimbang bahwa, karena Penggugat adalah pihak  
ketiga, maka untuk menentukan tenggang waktu  
disamping berpedoman pada ketentuan Pasal 55 juga  
pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun  
2004 yang merupakan dasar orang atau badan hukum  
perdata dapat mengajukan gugatan apabila  
kepentingannya merasa dirugikan, dengan demikian  
dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya  
kepentingannya dirugikan akibat tindakan Tergugat  
menerbitkan kedua objek  
sengketa.- -----  
-----

Menimbang bahwa, Penggugat menyatakan dalam

Hal 107 dari 117 hal Put No.128/G/2009/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

gugatannya mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keluarnya sertifikat obyek sengketa pada tanggal 15 Juni 2009 sedangkan gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 4 Agustus 2009.-----

Menimbang bahwa, tidak terdapat bukti lain yang menunjukkan Penggugat telah mengetahui kedua objek sengketa melebihi tenggang waktu 90 sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.-----

Menimbang bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat tenggang waktu untuk mengajukan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 dan dalil eksepsi Tergugat II angka 1 dan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 haruslah ditolak.-----

**Terhadap eksepsi Tergugat I angka 4.-----**



Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Tergugat I angka 4 adalah mengenai gugatan kurang pihak.- -----

Menimbang bahwa, meskipun Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat adalah pihak yang mengusulkan terbitnya surat keputusan objek sengketa Tergugat I sebagaimana didalilkan Tergugat I namun karena surat keputusannya tidak menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat, maka tidak beralasan hukum untuk menarik Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai subjek Tergugat dalam gugatan Penggugat, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat I angka 4 haruslah ditolak.- -----

**Terhadap eksepsi Tergugat I angka 5 dan dalil eksepsi Tergugat II angka 4 dan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4.- -----**

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Tergugat I angka 5 dan eksepsi Tergugat II angka 4 dan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4 pada pokoknya adalah sama-sama mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur.- -----

-----

Menimbang bahwa, oleh karena pada gugatan baik identitas subjek pihak maupun objek sengketa telah jelas dan terdapat kaitan yaitu subjek para Tergugat

*Hal 109 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



benar yang menerbitkan objek sengketa pertama maupun kedua karenanya eksepsi gugatan Penggugat kabur tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak.-----

**Terhadap eksepsi Tergugat II angka 3.-----**

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Tergugat II angka 3 adalah gugatan Penggugat salah objek/ *Error in objecto*.-----

Menimbang bahwa, alasan Tergugat II terhadap eksepsi dimaksud adalah karena terdapat perbedaan batas bidang tanah untuk luas 156.164 M2 dengan batas bidang tanah dalam gugatan Penggugat seluas sekitar 17,2 Ha.-----

Menimbang bahwa, karena yang didalilkan Penggugat lebih luas dari data yang ada pada Tergugat II, maka akan berakibat terdapatnya perbedaan batas bidang tanah, namun menyangkut keberadaan objek bidang tanah terletak pada bidang yang sama sebagaimana yang ditunjuk Penggugat dan diakui sebagai lokasi bidang tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi yang hadir pada acara pemeriksaan setempat di lokasi bidang tanah objek sengketa.-----



-----  
Menimbang bahwa, karenanya gugatan Penggugat tidak salah objek/ *Error in objecto*, dengan demikian eksepsi Tergugat II angka 3 haruslah ditolak.- -----

-----  
**Terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1.- -----**

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kompetensi absolut/kewenangan mengadili sengketa *a-quo* karena dalil Penggugat merupakan permasalahan kepemilikan.- -----

Menimbang bahwa, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan *a-quo* karena tidak dapat membuktikan sesuai dalil gugatannya sebagai pewaris yang memperoleh warisan bidang tanah girik C No.117 atas nama Ketty Sentana.- -----

Menimbang bahwa, dari posita gugatan Penggugat, mendalilkan bidang tanah objek sengketa terletak diatas tanah milik adat girik C No. 117.- -----

-----  
*Hal 111 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*



Menimbang bahwa, ternyata dari surat keputusan objek sengketa yang merupakan perpanjangan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 dan dalam bukti T.I- 1 yaitu surat keputusan Menteri Dalam Negeri No.299/HGB/DA/1987 tanggal 18 Agustus 1987 tersebut menerangkan bukan berasal dari girik C No. 117.- -----

Menimbang bahwa, dengan demikian meskipun dalam pemeriksaan setempat persidangan *a-quo* masing-masing pihak menunjuk lokasi bidang tanah yang sama namun untuk melihat apakah benar girik C No.117 atas nama Ketty Sentana berada diatas bidang tanah objek sengketa maka diperlukan peta girik namun pada persidangan *a-quo* peta dimaksud tidak dapat dibuktikan Penggugat sedangkan sebaliknya Tergugat II Intervensi mengajukan bukti T.II.Interv- 1- lampiran yaitu Gambar situasi No.16487/1987 yang menggambarkan peta letak maupun batas bidang tanah objek sengketa.- -----

Menimbang bahwa, oleh karena diatas bidang tanah yang sama terdapat 2 bukti alas hak yang berbeda dan masing-masing tidak mengakui alas hak yang dimiliki pihak lain dan bahkan dari bukti



T.II.Interv- 15 yaitu Surat Lurah Rawabuntu tempat lokasi bidang tanah objek sengketa menyatakan girik C No.117 atas nama Ketty Sentana berdasarkan verifikasi buku C Desa pembaharuan tahun 1976 dan 1987 juga dalam daftar himpunan ketetapan pajak tidak tercatat pada Desa Rawabuntu.- -----

Menimbang bahwa, dengan demikian meskipun yang menjadi objek sengketa adalah surat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pejabat Tata Usaha Negara, namun untuk menentukan keabsahan penerbitan keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa haruslah melalui penilaian menyangkut sah atau tidaknya masing-masing alas hak dari para pihak, dan untuk menilai hal merupakan penilaian terhadap permasalahan kepemilikan yang merupakan kewenangan peradilan umum.- -----

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena yang merupakan pokok permasalahan telah menyangkut permasalahan kepemilikan yang harus ditentukan terlebih dahulu melalui peradilan umum, maka Majelis Hakim berpendapat, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa *a-quo*, dan karenanya

*Hal 113 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*





eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 haruslah  
dinyatakan  
diterima.-----

Menimbang bahwa, dengan demikian seluruh  
eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II  
Intervensi telah dipertimbangkan seluruhnya, yaitu  
untuk eksepsi Tergugat I angka 2, eksepsi Tergugat  
II angka 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka  
3 tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam  
mengajukan gugatan *a-quo* serta eksepsi Tergugat II  
Intervensi angka 1 tentang Pengadilan Tata Usaha  
Negara tidak berwenang mengadili sengketa *a-quo*  
telah dinyatakan  
diterima.-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang bahwa, karena eksepsi Tergugat I  
angka 2, eksepsi Tergugat II angka 2 dan eksepsi  
Tergugat II Intervensi angka 3 dan angka 1 telah  
dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu  
lagi lebih lanjut mempertimbangkan pokok  
perkara.-----

Menimbang bahwa, dengan demikian gugatan  
Penggugat haruslah dinyatakan tidak  
diterima.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
Menimbang, bahwa mengenai bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan secara tegas dalam putusan ini dipandang tidak relevan dan dikesampingkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara.- -----

-----  
Menimbang bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini.- -----

Mengingat :

- - Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.- -----  
- Serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan.- -----

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

*Hal 115 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.*

#### Disclaimer

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



**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan  
Tergugat II  
Intervensi.- -----  
-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak  
diterima.- -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara  
ini yang diperhitungkan sebesar Rp.2.878.000,-  
(Dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu  
rupiah).- -----  
-----

Demikian diputuskan dalam rapat  
permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta pada hari SENIN,  
tanggal 11 JANUARI 2010 oleh kami ANDRI MOSEPA,  
S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis bersama  
dengan KHAIRUDDIN NASUTION, S.H. dan BONNYARTI KALA  
LANDE S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim  
Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN,  
tanggal 18 JANUARI 2010 dalam persidangan yang  
terbuka

untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan  
dibantu oleh DIAH KUMALA DEWI, S.H., sebagai  
Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara



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

Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II  
Intervensi tanpa dihadiri oleh Penggugat atau  
kuasanya, Tergugat I atau kuasaanya, Tergugat II atau  
kuasanya.-----

Hakim Ketua  
Majelis,  
Hakim-Hakim Anggota,

**t. t. d**

**t. t. d**

**ANDRI MOSEPA, S.H., M.H.**  
**KHAIRUDDIN NASUTION, S.H.**

**t. t. d**

**BONNYARTY KALA LANDE, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**t. t. d**

**DIAH KUMALA DEWI, S.H.**

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran . . . . .	Rp.	30.000,-
2. Panggilan . . . . .	Rp.	360.000,-
3. Pemeriksaan Setempat . . . . .	Rp.	2.460.000,-
4. Meterai Putusan Sela . . . . .	Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela . . . . .	Rp.	5.000,-
6. Leges Asli Putusan Sela . . . . .	Rp.	3.000,-
7. Meterai Putusan . . . . .	Rp.	6.000,-
8. Redaksi Putusan . . . . .	Rp.	5.000,-
9. Leges Asli Putusan . . . . .	Rp.	3.000,-

----- +  
Rp.2.878.000,-  
J u m l a h  
(Dua juta delapan ratus tujuh puluh  
delapan ribu rupiah)

Hal 117 dari 117 hal Put No.128/G/2009/PTUN-JKT.