



PUTUSAN

Nomor 310 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ABDUL HAKIM, S.Hum.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Puri Bojong Lestari Blok GM/9, RT.03/17, Desa/Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Bogor, pekerjaan Swasta;
2. **DINNA HANDAYANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Blok Sawo, RT.003, RW.003 Desa/Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Depok, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
3. **IBNU ULWAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di GG. H. Jaman Kecil, RT.002/RW.003, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, pekerjaan Karyawan Swasta;

Selanjutnya semuanya memberikan kuasa kepada: Yahya N. Takalapeta, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Pancasila, berkantor di Jalan Ciujung, No. 8, Cideng Barat, Tanah Abang II, Jakarta Pusat 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Para Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, tempat kedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav 8, kompleks Kemayoran, Jakarta Pusat 10610;
- II. **PT BANK DKI**, dalam hal ini diwakili oleh BUDI MULYO UTOMO, kewarganegaraan Indonesia, selaku Direkur Kepatuhan, berkantor Pusat di Jalan Ir. H. Juanda III, Nomor 7-9, Jakarta Pusat;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. Eny Yuniarni, S.H., Pemimpin Grup Hukum PT Bank DKI;
2. Ade Nana Suryana, S.H., C.L.A., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Jaka J. Aristian, S.H., C.L.A., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;
 4. Rakhmat Citra, S.H., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;
 5. Sigit Pratomo, S.H., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;
 6. Stevallen Arminius, S.H., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;
 7. Gamal Prasetya N, S.H., Staf Divisi Litigasi PT Bank DKI;
- Semuanya adalah Karyawan PT Bank DKI, berkantor di Gedung Bank DKI Suryopranoto Lt. 7, Jalan Suryopranoto, No. 8, Jakarta Pusat 10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SK/DIR/III/2017 tanggal 30 Maret 2017;
- Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Objek Gugatan:

Yang menjadi Objek Gugatan adalah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 120/KEBON SIRIH. Tahun 1998, tanggal 2 September 1998, luas 8.710 m², dengan Surat Ukur No. 40/1998 tanggal 21 Agustus 1998 dan Gambar Situasi No. 1469/1985 tanggal 23 September 1985, yang terletak di Jalan MH. Thamrin, No. 10, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733/KEBON SIRIH, tanggal 5 Maret 1999, luas 1.774 m², dengan Surat Ukur No. 37/1998 tanggal 14 Agustus 1998, yang terletak di Jalan Kampung Lima Dalam, No. 7, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 526/KEBON SIRIH, luas 2.722 m², yang terletak di Jalan Haji Agus Salim, No. 28, atas nama: PT Bumi Perkasa Propertindo;



II. Tenggang Waktu Menggugat:

Bahwa Penggugat mengetahui Sertifikat yang menjadi Objek Sengketa yang diterbitkan berdasarkan bekas *Eigendom Verponding* 14983 yang terletak di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. 2 Jakarta Pusat pada tanggal 30 November 2015, berdasarkan Surat No. 3210/18-31.600/XI/2015, Perihal mohon Perlindungan Hukum, yang diterima Penggugat pada tanggal 8 Desember 2015 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dibagian Sengketa Jalan Taman Jati Baru, No. 1, Jakarta Pusat. Berdasarkan surat tersebut Kepentingan Penggugat dirugikan maka Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Maret 2016, dengan demikian maka gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan pada Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. Alasan-alasan Gugatan:

1. Bahwa Sertifikat yang menjadi objek sengketa adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- Penetapan Tertulis berupa Pemberian hak atas tanah;
- Dikeluarkan oleh badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Tergugat Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta;
- Berisi tindakan Hukum Tata Usaha berdasarkan peraturan Perundangan-undangan yang berlaku, yaitu tindakan dibidang administrasi pertanahan yang didasarkan atas peraturan perundangan-undangan dibidang pertanahan;
- Bersifat konkret, yaitu berwujud berupa pemberian Hak Guna Bangunan, bersifat individual yaitu ditunjukan untuk perorangan dalam hal ini adalah Bank Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bersifat final artinya sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum Khususnya bagi Penggugat yang menjadi kehilangan haknya atas tanah tersebut;

Berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa objek sengketa *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang mengadili perkara ini;



2. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari kakek/buyut alm. H. Sabeni Bin Lonjong berdasarkan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian harta Peninggalan di luar sengketa No. 038/P3HP/2004/PAJP, tanggal 15 Desember 2004 dan Surat Putusan Ketetapan Hukum Fatwa Ahli Waris Bernasab Almarhum H. Sabeni Bin Lonjong yang di keluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya tanggal 21 Januari 1971 yang menetapkan bahwa penggugat adalah ahli waris dari Sabeni Bin Lonjong;
3. Bahwa tanah usaha milik Sabeni Bin Lonjong di peroleh karena warisan dari alm. Loewi Lonjong yang semasa hidupnya mempunyai keturunan 6 orang yaitu:
 1. Anak pertama laki-laki bernama: H. Sanusi Bin Loewi Lonjong;
 2. Anak kedua laki-laki bernama : H. Tharbin Bin Loewi Lonjong;
 4. Anak ketiga perempuan bernama: Hj. Sa'ara binti Loewi Lonjong;
 5. Anak ke-4 perempuan bernama: Hj. Sarimah binti Loewi Lonjong;
 6. Anak Ke-5 laki-laki bernama: H. Djohari bin Loewi Lonjong;
 7. Anak Ke-6 laki-laki bernama: H. Sabeni bin Loewi Lonjong;
4. Bahwa dari ke-6 ahli waris Loewi Lonjong masing-masing ahli waris telah mendapat bagian warisnya semasa alm. Loewi Lonjong masih hidup dan bagian ahli waris masing-masing menurut cerita ahli waris sudah dijual dan bagian yang diperoleh Sabeni bin Lonjong belum diperjual belikan kepada siapapun sampai sekarang dan harta Peninggalan Sabeni bin Lonjong yang diwariskan secara turun temurun dan terakhir kepada Penggugat, berdasarkan Surat wasiat tanggal 19 September 1967 dan surat Putusan Ketetapan Hukum Fatwa Ahli Waris Bernasab Almarhum H. Sabeni Bin Lonjong yang di keluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya No. 29/C/1971, tanggal 21 Januari 1971 dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian harta Peninggalan diluar sengketa No. 038/P3HP/2004/PAJP, tanggal 15 Desember 2004, yang di keluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, ditetapkan harta peninggalan yang diwariskan secara turun temurun yaitu:
 - a. Surat Wasiat tanggal 19 September 1967 diwasiatkan bidang tanah *Verponding* 393 b yang terletak di Jalan Muh Husni Thamrin yang dahulunya dikenal dengan nama Kampung lima dalam, tanah tersebut dalam keadaan kosong yang berupa kebon Dan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Verponding No. 393.A dengan luas 3000 m² yang terletak di Jalan H. Agus Salim, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Muh Husni Thamrin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Demang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Toko Binatu Yoenbi sekarang Duta Suara dan Jalan Haji Agus Salim;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong milik alm. Loewi Lonjong *Eigendon Verponding* 393/sekarang Hotel Sari Pan Pasifik;

- b. Surat Putusan Ketetapan Hukum Fatwa Ahli Waris Bernasab Almarhum H. Sabeni Bin Lonjong yang di keluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya No. 29/C/1971, tanggal 21 Januari 1971, dengan bukti kepemilikan yang diperlihatkan dalam persidangan berdasarkan surat Aanslag Pajak Penghasilan Negeri tanggal 1 Mei 2605 No. 4/7206 atas nama H. Sabeni Bin Lonjong. Bahwa tanggal 1 Mei 2605 adalah tahun Jepang dan tahun Masehi adalah tahun 1945;
- c. Akta Permohonan Pertolongan Pembagian harta Peninggalan di luar sengketa No. 038/P3HP/2004/PAJP, tanggal 15 Desember 2004, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat ditetapkan bahwa H. Sabeni bin Lonjong selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan harta peninggalan yaitu:
 - Bidang Tanah yang terletak di Jalan H. Agus Salim seluas 3000 m² dengan *Verponding* No. 393a;
 - Bidang Tanah yang terletak di Jalan MH. Thamrin seluas 8.710 m² dengan *Verponding* 393 b;
- d. *Huurbrief* Van Januari Tot 31 Desember 1912, Land Tanah Abang, Kampung Kebon Sirih Huis No 19/393 b, atas nama Sabeni Bin Lonjong;
- e. *Huurbrief* Van Januari Tot 31 Desember 1916, Land Tanah Abang, Kampung Kebon Sirih Huis No 19/393 b, atas nama Sabeni Bin Lonjong;
- f. Surat Aanslag Pajak Penghasilan Negeri tanggal 1 Mei 2605 No. 4/7206 atas nama H. Sabeni Bin Lonjong. Bahwa tanggal 1 Mei 2605 adalah tahun Jepang dan tahun Masehi adalah tahun 1945;
- g. Berdasarkan Surat Putusan Ketetapan Hukum Fatwa Ahli Waris Bernasab Almarhum H. Sabeni Bin Lonjong yang di keluarkan oleh

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

Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya No. 29/C/1971, tanggal 21 Januari 1971, maka Sa'adan Bin Sabeni dan M. Thohir Bin Sabeni melunasi tunggakan Pajak Tahun 1960-1964 (*Verponding* Indonesia) pada tanggal 9 September 1972 di konversi menjadi hak Milik No. 40 berdasarkan UUPA No. 5/1960 dan P.M.A No. 2 Tahun 1962 yang ditandatangani oleh Ir. Trenggono selaku Kepala Agraria pada saat itu;

Berdasarkan butir 4. a, b, c, d, e, f, g adalah bukti kepemilikan kakek/buyut alm. H. Sabeni bin Lonjong yang diwariskan secara turun temurun dan terakhir kepada Para Penggugat;

5. Bahwa tanah yang dimaksud pada point 4 tersebut di atas pada tahun 1987 orang Tua Para Penggugat yaitu alm. Hasanudin Bin Sa'adan Bin Sabeni Lonjong mendapat Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Tergugat tentang bantuan keikutsertaan masyarakat dalam pendataan tanah, tetapi pada waktu itu orang tua Para Penggugat tidak melakukan pendataan, karena pada waktu itu di atas tanah milik kakek/buyut alm. Sabeni Bin Lonjong telah berdiri Plang Papan Nama Bimantara sekitar tahun 1984, sehingga orang tua Para Penggugat takut untuk melakukan pendataan ulang di Kantor Agraria pada waktu itu. Sebab pada waktu orde baru tidak ada yang berani termasuk para ahli waris;
6. Bahwa setelah reformasi maka pada tahun 2002 orang tua Para Penggugat memberikan Kuasa Pengurusan kepada Sony Istanto dan mengajukan Permohonan Penyelesaian kepada Bapak Wakil Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan telah mengadakan rapat pada tanggal 27 Oktober 2005, namun Upaya tersebut tidak berhasil;
7. Bahwa kemudian pada tahun 2004 di atas tanah milik Para Penggugat yang diwariskan secara turun temurun itu ada kegiatan Pembangunan dengan memasang tiang Pancang oleh Kontraktor di atas tanah tersebut, maka para ahli waris Sabeni Bin Lonjong melakukan protes atas pemasangan tiang pancang tersebut dan pada waktu itu ahli waris tidak mengetahui yang membangun di atas tanah tersebut, sehingga ahli waris melaporkan Pihak Bank Dagang Negara Thamrin Jakarta ke Polda Metro Jaya dengan Surat tanda Penerimaan Laporan No. Pol: 1360/K/V/2004/SPK UNIT "II" tanggal 13 Mei 2004, dan berdasarkan Laporan tersebut maka Polda Metro Jaya menghentikan kegiatan Pembangunan diatas tanah tersebut sampai sekarang;

Halaman 6 dari 22 halaman. Putusan Nomor 310 K/TUN/2017

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

8. Bahwa kemudian pada tahun 2008 ahli waris pada waktu itu Hasanudin Bin Saadan Bin Sabeni Lonjong dan Maryani binti Sa'adan bin Sabeni Lonjong memberikan kuasa Kepada Lembaga Bantuan Hukum Pancasila dengan mengajukan Permohonan Penyelesaian Tanah Jalan Thamrin kepada Bapak Gubernur DKI Jakarta dan telah dilakukan Rapat yang di pimpin oleh Biro Hukum Pemda DKI Jakarta, namun tidak ada penyelesaian, karena tanah yang diklaim oleh ahli waris sudah bersertifikat atas nama Bank Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Bahwa Penerbitan Sertifikat oleh Tergugat didasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2879/XII/JP/84 tanggal 19 Desember 1984, Gambar Situasi No. 1469/1985 tanggal 23 September 1985 serta Rekomendasi permohonan hak atas tanah Negara menunjuk *Eigendom Verponding* No. 14983. Dengan demikian maka orang tua Para Penggugat pada tanggal 6 Mei 2008 mengajukan Permohonan informasi *Verponding* Indonesia/*Eigendom Verponding* yang diterima Kanwil BPN DKI pada tanggal 6 Mei 2008 dengan Agenda TU.015/1771/2008 kemudian diikuti Surat Perintah Setor No. 115/IP/V/2008 tanggal 19 Mei 2008 serta Surat Tanda Setoran tanggal 21 Mei 2008, atas tanah yang terletak di Jalan Thamrin No. 10 RT.001/001, Kelurahan Kebon Sirih, Menteng Jakarta Pusat, namun tidak ada penyelesaiannya;
10. Bahwa karena tidak ada penyelesaiannya maka kemudian para ahli waris Maryani Binti Sa'adan memberikan kuasa kepada Lembaga Pemantau Penyelenggara Negara Republik Indonesia (LPPNRI) dan telah mengirimkan Surat Kepada Bapak Presiden melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN RI yang ditindak lanjuti Deputy Bidang sengketa, Pengkajian dan penanganan sengketa, konflik pertanahan memerintahkan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta dan ditindaklanjuti oleh Kanwil BPN DKI Jakarta mengirimkan surat beberapa kali kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk melakukan Penelitan atas data fisik dan data yuridis Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih dan SHGB No. 733/Kebon Sirih atas nama PT Bank DKI Jakarta, tetapi tidak ada tanggapan sampai sekarang;
11. Bahwa kepemilikan Para Penggugat didasarkan Surat Wasiat tanggal 19 September 1967 dan Surat Putusan Ketetapan Hukum Fatwa Ahli Waris Bernasab Almarhum H. Sabeni Bin Lonjong yang di keluarkan

Halaman 7 dari 22 halaman. Putusan Nomor 310 K/TUN/2017

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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya No. 29/C/1971, tanggal 21 Januari 1971 serta Akta Permohonan Pertolongan Pembagian harta Peninggalan di luar sengketa No. 038/P3HP/2004/PAJP, tanggal 15 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

12. Bahwa tanah Warisan tersebut oleh Tergugat di terbitkan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih dan Sertifikat HGB No. 733/Kebon Sirih dan Sertifikat atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Sertifikat HGB No. 526/kebon Sirih, atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo, berdasarkan bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 dan terletak di Jalan Muh Husni Thamrin, No. 10 dan Jalan Kampung Lima Dalam, No. 7 serta di Jalan Haji Agus Salim. Padahal tanah yang diwariskan secara turun temurun dari kake/buyut alm. H. Sabeni Bin Londjong adalah tanah *Eigendom Verponding* 393 b yang terletak di Jalan Muh Husni Thamrin dahulu di kenal kampung Lima Dalam dan tanah *Verponding* No. 393 a yang terletak di Jalan Haji Agus Salim seluas 3000 m², sesuai dengan Surat wasiat alm. H. Sabeni bin Lonjong, dengan batasan-batasan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara, berbatasan dengan Jalan Kampung Lima Dalam dahulu disebut Gang Demang;
 - Sebelah Barat, berbatasan dengan Jalan M.H. Thamrin;
 - Sebelah Timur, berbatasan dahulu dengan Toko Binatu Yoenbi sekarang toko duta suara dan Jalan Haji Agus Salim;
 - Sebelah Selatan, berbatasan dahulu Tanah Kosong Milik Loewi Lonjong sekarang dengan Hotel Sari Pan Pasific;
13. Bahwa tanah yang di wariskan secara turun temurun tersebut sejak tahun 1912 dan tahun 1916 Alm. H. Sabeni Lonjong telah membayar Sewa dengan harga sewa f.4 (golden) Perbulan atas bidang tanah *Eigendom Verponding* 393 pada waktu itu tertulis atas nama Liem Tiang Bie;
14. Bahwa tanah objek penerbitan Sertifika Hak Milik No. 120/Kebon Sirih dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733/Kebon Sirih atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 526/Kebon Sirih atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo merupakan satu hamparan diatas tanah bekas *Eigendom Verponding* 393 b sebagian yang terletak di Jalan Muh Husni Thamrin dahulu dikenal Kampung Lima Dalam dan bekas *Eigendom Verponding*

Halaman 8 dari 22 halaman. Putusan Nomor 310 K/TUN/2017

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

393a seluas 3000 m² yang terletak di Jalan Haji Agus Salim adalah tanah usaha yang diwariskan secara turun temurun, tetapi oleh Tergugat terbitkan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733/Kebon Sirih atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 526/Kebon Sirih atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo, berdasarkan persil bekas *Eigendom Verponding* No. 14983;

15. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta No. 3210/18-31.600/XI/2015 tanggal 30 November 2015 yang dijadikan objek sengketa dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor 0196/HGB/BPN.32/BTL/2009 tanggal 28 September 2009 pada menimbang butir B angka 2 huruf a.1, menyebutkan bahwa *Eigendom Verponding* No.14983 atas nama *Gouvernement Van Nederlands Indie* terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 2, Jakarta Pusat;
16. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta No. 3210/18-31.600/XI/2015 tanggal 30 November 2015, sehingga Penggugat merasa kepentingan dirugikan karena Penggugat adalah pemilik yang sah sesuai Surat Wasiat tanggal 19 September 1967 dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian harta Peninggalan di luar sengketa No. 038/P3HP/2004/PAJP, tanggal 15 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan *eigendom Verponding* 393. Sedangkan Tergugat terbitkan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih atas tanah yang terletak di Jalan M.H. Thamrin No. 10 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733/Kebon Sirih atas tanah yang terletak di Jalan Kampung Lima Dalam No. 7 (dahulu Kampung Lima Dalam Gg. Demang), atas nama Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta dan Sertifikat HGB No. 526/Kebon Sirih atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo, berdasarkan bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 sesuai bukti T-7 yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam putusan perkara No. 38/G/2009/PTUN.JKT halaman 44 adalah terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 2, Jakarta Pusat;

Halaman 9 dari 22 halaman. Putusan Nomor 310 K/TUN/2017

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)



17. Bahwa dengan demikian maka Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih dan Sertifikat HGB No. 733/Kebon Sirih atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, serta Sertifikat HGB No. 526/Kebon Sirih, atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo, berdasarkan *Eigendom Verponding* 14983, sehingga telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 1 ayat (6), Pasal 9 ayat (2), Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Data fisik mengenai letak Tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 letaknya di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 2, Jakarta Pusat, kemudian oleh Tergugat terbitkan sertifikat *a quo* di atas tanah alm Sabeni bin Lonjong yang diwariskan secara turun temurun dan terakhir kepada Penggugat bekas *Eigendom verponding* Nomor 393 atas nama Liem Tiang Bie yang terletak di Jalan M.H. Thamrin No. 10, dan Jalan Kampung Lima Dalam No. 7 dan Jalan H. Agus Salim No. 28 Kebon Sirih, Jakarta Pusat;
18. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta No. 3210/18-31.600/XI/2015 tanggal 30 November 2015, yang di tujuan Kepada Kuasa Penggugat yaitu Lembaga Pemantau Penyelenggara Negara Republik Indonesia telah terjadi kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat, dalam pendaftaran tanah dimana data yuridis dan data fisik dari *Eigendom verponding* No. 14983 letaknya di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. 2, Jakarta Pusat, tetapi oleh Tergugat menjadikan *Eigendom Verponding* No. 14983 sebagai dasar Penerbitaan Sertifikat No. 120/Kebon Sirih dan Sertifikat HGB No. 733/Kebon Sirih atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta serta Sertifikat HGB No. 526/Kebon Sirih atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo. Padahal yang semestinya tanah objek penerbitan Sertifikat yang terletak di Jalan M.H. Thamrin Nomor 10 dan Jalan Kampung Lima Dalam No. 7 dan Jalan H. Agus Salim No. 28 adalah tanah usaha Penggugat yang diwariskan secara turun temurun asal persil bekas *Eigendom Verponding* No. 393 b dan tanah *Eigendom Verponding* 393 a yang merupakan satu hamparan dari *Eigendom Verponding* 393 sebagian atas nama Liem Tiang Bie;
19. Bahwa hingga saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat tetap menguasai tanah tersebut;



20. Bahwa Penggugat juga telah berupaya mengurus surat-surat di Kantor Kelurahan dan Camat setempat untuk peningkatan status tanah menjadi Sertifikat, namun Penggugat selalu menemui jalan buntu;
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah nyata-nyata Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat salah objek tanah *a quo* yang mana Sertifikat Hak Milik No. 120/kebon Sirih, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 733/Kebon Sirih atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Sertifikat HGB No. 526/Kebon Sirih atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo berdasarkan persil bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 adalah salah letak lokasi. Sebab bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 letaknya di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav No. 2 dan semestinya tanah *a quo* adalah persil bekas *Eigendom Verponding* No. 393 b letaknya di Jalan Muh Husni Thamrin dahulu dikenal dengan nama Kampung Lima Dalam dan tanah *Verponding* No. 393 A dengan luas 3000 m² yang terletak di Jalan Haji Agus Salim adalah tanah warisan kakek/buyut Alm. Sabeni bin Lonjong dan terakhir kepada Penggugat;
22. Bahwa dari uraian di atas Tergugat terbukti telah melanggar Peraturan Perundangan yang berlaku diantaranya:
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 25 ayat (1), berbunyi: Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang yang bersangkutan oleh Panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik;
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Pasal 9 ayat (2) syarat permohonan Hak Milik yaitu keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik ternyata fakta hukum bahwa Letak lokasi *Eigendom verponding* No. 14983 di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav 2, Jakarta Pusat;
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Pasal 33 ayat (2) Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan yang mengatur mengenai keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, ternyata fakta hukum bahwa



letak tanah *eigendom verponding* No. 14983 letaknya di Karet tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. 2, Jakarta Pusat;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Pasal 37 ayat (1) berbunyi: "Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau di proses lebih dahulu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Bahwa Tergugat juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas bertindak sewenang-wenang, tidak cermat/tidak teliti sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain yang merasa memiliki tanah tersebut, sehingga bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku yaitu:

- a. Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Agraria berbunyi: untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;
- b. Dan tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Peraturan Menteri Negara Agraria/KBP No. 9 Tahun 1999 Pasal 104 ayat (1): Pembatalan hak atas tanah meliputi Pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah dan ayat (2) berbunyi: Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacad hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pasal 106 ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 berbunyi: Keputusan Pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum Administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena Permohonan yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang tanpa permohonan;
- d. Pasal 107 huruf h, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, berbunyi: Cacad Hukum



Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

data yuridis atau data fisik tidak benar, karena letak tanah *Eigendom Verponding* 14983 sebagai dasar Tergugat terbitkan Sertifikat Hak milik No. 120/Kebon Sirih, Gambar Situasi No. 40/1998 dengan batas tanah diambil dari Gambar Situasi No. 1469/1985 tanggal 23 September 1985, dan Sertifikat HGB No. 733/Kebon Sirih, Surat Ukur No. 37/1998 tanggal 14 Agustus 1998 dan Sertifikat HGB No. 526/Kebon Sirih di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 2, Jakarta Pusat bukan letaknya di Jalan M.H. Thamrin;

24. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 104 ayat (1) dan (2), Pasal 106 ayat (1), Pasal 107 huruf h, *jo* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 25 ayat (1) *jo* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 61, 62 dan 63, maka sudah selayaknya ketiga sertipikat tersebut di atas dinyatakan cacat secara administratif sehingga harus dibatalkan;
25. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa juga telah melanggar Asas Ketelitian serta Asas Keterbukaan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
 - Asas Ketelitian yaitu Tergugat tidak meneliti dengan saksama kebenaran Data-data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang diajukan oleh Pemohon PT Bank DKI terutama berkaitan alas hak kepemilikan Pemohon atas tanah tersebut;
 - Asas keterbukaan yaitu Tergugat tidak secara transparan melakukan proses penerbitan objek sengketa, terutama berkaitan dengan pengumuman dan pengukuran tanah tersebut;
26. Bahwa tindakan Tergugat Menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih seluas 8.710 m², Sertifikat HGB No. 733/Kebon Sirih Seluas 1.774 m² atas nama Bank Pembangunan Daerah Daerah Khusus Ibukota (sekarang PT Bank DKI), serta menerbitkan Sertifikat HGB No. 526/Kebon Serih seluas 2.722 m² atas nama PT Bumi Perkasa Propertindo tersebut telah melanggar asas kepastian hukum dan asas kecermatan dan ketelitian dan melanggar Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 1 ayat (6) berbunyi: data fisik adalah



keterangan mengenai Letak, batas dan luas bidang tanah. Letak bidang tanah persil bekas *Eigendom Verponding* No. 14983 di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav No. 2, Jakarta Pusat dan Pasal 1 ayat (7) berbunyi: data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan PP No. 24/1997 Pasal 25 ayat (1) dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Tergugat menerbitkan Sertifikat *a quo* tanpa melakukan Penelitian data fisik dan data yuridis, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, *jo.* Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, terdapat cacad yuridis, sehingga harus dibatalkan;

27. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Dengan demikian gugatan Penggugat Jelas beralasan hukum, karena:

- Kepentingan Penggugat dirugikan oleh adanya surat Keputusan Objek sengketa, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah;
- Tuntutan Penggugat untuk menguji keabsahan hukum Penerbitan Surat Keputusan *a quo* berdasar secara hukum karena surat keputusan tersebut secara Prosedural maupun secara substansial Cacad Hukum, yaitu bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga secara Materil bersifat sewenang-wenang;

28. Bahwa dengan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan menguji keabsahan hukum keputusan objek sengketa tersebut dan mengabulkan gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 120/KEBON SIRIH, Tahun 1998, tanggal 2 September 1998, luas 8.710 m², dengan Surat Ukur No. 40/1998 tanggal 21 Agustus 1998 dan Gambar Situasi No. 1469/1985 tanggal 23 September 1985, yang terletak di Jalan MH. Thamrin No. 10, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.733/KEBON SIRIH, tanggal 5 Maret 1999, luas 1.774 m², dengan Surat Ukur No. 37/1998 tanggal 14 Agustus 1998, yang terletak di Jalan Kmpung Lima Dalam No. 7, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.526/KEBON SIRIH, luas 2.722 m², yang terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 28, atas nama: PT Bumi Perkasa Propertindo;
3. Memerintahkan kepada Tergugat, untuk mencabut:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 120/KEBON SIRIH, Tahun 1998, tanggal 2 September 1998, luas 8.710 m², dengan Surat Ukur No. 40/1998 tanggal 21 Agustus 1998 dan Gambar Situasi No. 1469/1985 tanggal 23 September 1985, yang terletak di Jalan MH. Thamrin No. 10, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota, berkedudukan di Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.733/KEBON SIRIH, tanggal 5 Maret 1999, luas 1.774 m², dengan Surat Ukur No. 37/1998 tanggal 14 Agustus 1998, yang terletak di Jalan Kampung Lima Dalam No. 7, atas nama: Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota, berkedudukan di Jakarta (Sekarang PT BANK DKI);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No.526/KEBON SIRIH, luas 2.722 m², yang terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 28, atas nama: PT Bumi Perkasa Propertindo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT:

A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA *A QUO* (*EXCEPTIO DECLINATOIR*);

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas pengajuan Gugatan kepemilikan hak yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta karena Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta tidak berwenang untuk mengadili Perkara *a quo*;
2. Berdasarkan gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris pemilik tanah *Verponding* 393 b, yang terletak di Jalan Muh.Husni Thamrin, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Milik *Verponding* 393 b;
3. Bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai kepemilikan Hak seharusnya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa sengketa *a quo*;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dalam memeriksa dan memberikan putusan dalam Perkara *a quo*, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memberikan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat;
- Menyatakan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat tepat dan berdasar hukum;

Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

B. DALUWARSA:

Bahwa dalam Gugatan Penggugat angka Romawi II yang mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa telah terbit sertifikat berdasarkan Surat No. 3210/18-21.600/XI/2015, tanggal 8 Desember 2015, akan tetapi dalam Gugatan Penggugat halaman 7 (tujuh) angka 8 (delapan) pada Tahun 2008 Penggugat telah mengetahui bahwa objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa telah bersertipikat atas nama Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta:

Berdasarkan uraian tersebut telah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat tenggang waktunya, sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

C. *NEBIS IN IDEM*:

Bahwa terhadap Objek Sengketa yang sama telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara No. 38/G/2009/PTUN.JKT, dan telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian sudah semestinya gugatan ini di tolak;

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuri Libelli*):

Bahwa Gugatan Penggugat Kabur hal tersebut dapat dibuktikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.526/Kebon Sirih, telah berakhir haknya tanggal 23 November 2004;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT:

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Jakarta yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa dalam dalilnya Para Penggugat menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Alm. H. Sabeni bin Loewi Londjong yang memiliki tanah warisan dari Alm. Loewi Londjong berupa sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* 14983 yang terletak di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav.2 Jakarta Pusat;
2. Bahwa Para Penggugat hanya menjelaskan ahli waris dari Alm. Loewi Londjong yaitu:
 - a. Anak pertama laki-laki bernama H. Sanusi bin Loewi Londjong;
 - b. Anak kedua laki-laki bernama H. Tharbin bin Loewi Londjong;
 - c. Anak ketiga perempuan bernama Hj. Sa'ara binti Loewi Londjong;
 - d. Anak keempat perempuan bernama Hj. Sarimah binti Loewi Londjong;
 - e. Anak kelima laki-laki bernama H. Djohari bin Loewi Londjong;
 - f. Anak keenam laki-laki bernama H. Sabeni bin Loewi Londjong;
3. Bahwa dalam dalil-dalilnya tersebut Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas, siapakah yang menjadi ahli waris dari Alm. H. Sabeni bin Loewi Londjong atau berapa jumlah ahli waris dari Alm. H. Sabeni bin Loewi Londjong tersebut;



4. Bahwa dengan tidak dinyatakannya secara tegas dan jelas oleh Para Penggugat berapa jumlah dan/atau siapa-siapa saja ahli waris dari Alm. H. Sabeni bin Loewi Londjong tersebut dalam surat gugatan *a quo*, maka jelas bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak dan/atau belum mempunyai kualitas dan/atau dapat mengajukan gugatan *a quo* atas nama ahli waris dan oleh karena itu gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. BATAS WAKTU GUGATAN TELAH LAMPAU WAKTU 90 HARI:

1. Bahwa Para Penggugat dalam dalilnya tentang tenggang waktu menggugat menyatakan “Bahwa Penggugat mengetahui Sertifikat yang menjadi Objek Sengketa yang diterbitkan berdasarkan bekas *Eigendom Verponding* 14983 yang terletak di Karet Tengsin Jalan Jenderal Sudirman Kav. 2, Jakarta Pusat pada tanggal 30 November 2015, berdasarkan Surat No. 3210/18-31.600/XI/2015, Perihal mohon Perlindungan Hukum, yang diterima Penggugat pada tanggal 8 Desember 2015 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Bagian Sengketa Jalan Taman Jati Baru, No. 1, Jakarta Pusat; Berdasarkan surat tersebut Kepentingan Penggugat dirugikan maka Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Maret 2016, dengan demikian maka gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, ...”;

2. Bahwa hal tersebut sangatlah bertentangan dengan fakta hukum yang ada mengingat sebelumnya orang tua dari Para Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register No. 38/G/2009/PTUN.JKT;

Bahwa dalam perkara dimaksud telah memiliki kekuatan hukum tetap dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara pada tingkat Kasasi memutus perkara dimaksud yang inti putusannya adalah “Menyatakan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: Hasanudin Bin Sa’adan dan Maryati Bin Sa’adan, Pemohon Kasasi II: PT Thamrin Exchange Sentralindo (d.h. PT Bumi Perkasa Propertindo) tersebut tidak dapat diterima”;

3. Bahwa oleh karenanya, dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat yang menyatakan “Penggugat baru mengetahui adanya 3 (tiga) buah Sertipikat atas dasar Surat No. 3210/18-31.600/XI/2015, Perihal mohon Perlindungan Hukum, bertentangan dengan fakta yang ada dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan alasan yang dibuat-buat hanya sekedar agar gugatannya diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

4. Bahwa Objek Gugatan yang diajukan oleh pihak Para Penggugat, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 120/Kebon Sirih tanggal 2 September 1998;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 733/Kebon Sirih tanggal 5 Maret 1999;

Keduanya adalah Sertipikat yang saat diterbitkan telah melalui proses yang benar dan telah diumumkan dan apabila ada pihak yang menyanggah dan tidak berkenan atas terbitnya Sertipikat tersebut, maka seharusnya telah dilakukan sanggahan sejak awal diterbitkannya Sertipikat tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

5. Bahwa selain dalil Para Penggugat tersebut di atas, perlu kami sampaikan dalil Para Penggugat pada angka 19 gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa: "Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat tetap menguasai tanah tersebut";

Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa dalam dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut di atas bahwa Para Penggugat berusaha mengaburkan fakta hukum yang ada, karena faktanya Para Penggugat tidak pernah menguasai tanah sebagaimana yang didalilkan tersebut di atas dan Para Penggugat tidak dapat membuktikan pernyataannya tersebut, namun kenyataannya bahwa tanah tersebut adalah kekayaan milik negara (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) yang telah dipisahkan ke dalam bentuk penyertaan modal berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1010 Tahun 1994 tentang Penyertaan Modal Pemerintah DKI Jakarta Pada Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat II/Pemohon Intervensi);

Bahwa perlu Tergugat II/Pemohon Intervensi sampaikan bahwa sampai dengan saat ini tanah di Jalan M.H. Thamrin tersebut masih dikuasai oleh BANK DKI (Tergugat II/Pemohon Intervensi);

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)



6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat menerima dengan alasan bahwa gugatan tersebut telah melampaui waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur pada Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* untuk kiranya berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 49/G/2016/PTUN.JKT tanggal 30 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat tentang gugatan Para Penggugat lewat waktu dan Gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur libel*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp496.000,00 (empat ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Para Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 320/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 3 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 16 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 49/G/2016/PTUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 20 Maret 2017;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi II yang pada tanggal 20 Maret 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 April 2017;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 6 Maret 2017, sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi *in casu* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Februari 2017. Dengan demikian penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: ABDUL HAKIM, S.Hum., dan kawan-kawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ABDUL HAKIM, S.Hum., 2. DINNA HANDAYANI, 3. IBNU ULWAN** tersebut tidak dapat diterima;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2017 oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Biaya – biaya:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001