



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

red64; **P U T U S A N**

NOMOR : 100/G/2012/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan - pertimbangan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

S. AGUSTIEN S, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat Jalan Sentra Duta Kencana No. A5 / 2A, RT. 003 / RW. 001, Desa Ciwaruga, Parangpong, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama :

- SILVESTER MANIS, SH ; -----
- FRANCISCO SOAREZ PETO PATI, SH ; -----
- DEBBY NATALIA, SH ; -----

Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat / Penasehat Hukum pada TIM PEMBELA DEMOKRASI INDONESIA (TPDI), beralamat di Lingga Darma Building Lt. 2, Jalan Warung Buncit Raya, Nomor : 17, Ragunan, Jakarta Selatan, 12550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2012, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jl. Sentra Primer Baru

Halaman 1 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Pulo Gebang, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya

bernama : -

- H. MOHAMAD TOHIR, SH ; -----
- FRANSISKO V. PEREIRA, SH ; -----
- TIMBUL HARIMUKTI, SH ; -----
- HJ. NURHAYATUN NUFUS, SH ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pegawai Badan
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, untuk mewakili
baik bersama –sama maupun masing –masing atau sendiri –
sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 449/
SK-31.75/VII/2012, Tanggal 9 Juli 2012, selanjutnya disebut
sebagai TERGUGAT ;

2. PT. BUANA ESTATE, pada Gedung Teja Buana, beralamat usaha di Jalan
Menteng Raya Nomor 29, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa
tanpa hak substitusi dan memilih domisili hukum kepada :

- ROSALINA, S.H.,LLM ; -----
- R. DEWI MURNI S, S.H ; -----
- NIKEN A. SADJARWO, S.H.,M.H ; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, baik sendiri –sendiri
maupun bersama –sama, berkantor di Wisma Abadi Lantai 4
C Ruang C 4 A, Jalan Balikpapan No. 29 – 31, Jakarta
Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli
2012, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 100/PEN-DIS/2012/PTUN-JKT, tanggal 25 Juni 2012, tentang Penetapan Persidangan Perkara dengan acara biasa ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 100/PEN/2012/PTUN-JKT, tanggal 25 Juni 2012, tentang Penunjukkan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini ; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 100/PEN-HS/2012/PTUN -JKT, tanggal 26 Juni 2012, tentang Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan Persiapan ; -----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 100/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 31 Juli 2012 ; -----
- Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 28 Mei 2012, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Juni 2012, di bawah register perkara Nomor : 100/G/2012/PTUN-JKT dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 24 Juli 2012 ; -----
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ; -----
- Telah membaca Surat - Surat dan Bukti - Bukti dari Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----
- Telah mendengarkan keterangan ahli dan saksi – saksi dari pihak - pihak yang bersengketa dipersidangan ; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, Bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2012, yang diterima dan didaftarkan di

Halaman 3 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Juni 2012, di bawah register perkara Nomor : 100/G/2012/PTUN-JKT dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 24 Juli 2012, dengan mengemukakan alasan sebagai berikut : -----

I. Obyek Sengketa

Keputusan Tata Usaha Negara yang Menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum atas nama PT. BUANA ESTATE, luas 55. 630 M2, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 dengan obyek terletak di Jalan Raya Bekasi Timur Km. 18 No. 1, RT. 007/RW. 003, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Bahwa Obyek Sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah dirubah dengan Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009, sebagai berikut :

1. Merupakan penetapan tertulis, karena jelas bahwa Obyek Sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis ;

2. Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka 8 Undang -Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum

Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain ; -----

4. Bersifat konkret, yaitu berkenaan dengan obyek yang nyata - nyata ada, tidak abstrak, berwujud, dan tertentu atau dapat ditentukan, yaitu berupa pemberian Surat Keputusan ("SK") *a quo* ; -----
5. Bersifat individual, yaitu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan tertentu yaitu individu pemegang SK *a quo* ; -----
6. Bersifat final, yaitu SK *a quo* sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi pemegangnya, yaitu sebagai dasar untuk melakukan kegiatan - kegiatan, sesuai muatan dari Obyek Sengketa tersebut ;

Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan hukum atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123 / Jatinegara Kaum atas nama PT. BUANA ESTATE, luas 55. 630 M2, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 tersebut, karena dengan adanya Obyek Sengketa tersebut berarti ada pihak lain seolah - olah sah sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas 2. 954 M2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Srikandi, RT. 007/Rw. 03, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai Akta Jual Beli No. 937/ PULOGADUNG/2001 tanggal 12 April 2001 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZAINAL ALMANAR, SH. Tindakan mana sangat merugikan kepentingan Penggugat yang akan dijelaskan lebih rinci dalam uraian di bawah ini ; -----

II. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

Bahwa Obyek Sengketa tersebut baru Penggugat ketahui pada tanggal 11 April 2012, yaitu setelah Penggugat mengetahui adanya surat pemberitahuan eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

tertanggal 19 Maret 2012 Nomor : W10. U5./1518/HK.02/III/2012 mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 11 April 2012 terhadap bidang tanah seluas 55. 630 M2 dengan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Oleh karenanya pengajuan Gugatan *a quo* masih di dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :
"dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." ;

III. Alasan-alasan Gugatan

Adapun alasan-alasan dan dasar hukum diajukan gugatan ini adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 2. 954 M2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Srikandi, Rt. 007 / Rw. 03, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Obyek tanah diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 937/PULOGADUNG/2001 tanggal 12 April 2001 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZAINAL ALMANAR, SH., dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Utara : sisa tanahnya ; -----
- Timur : Pool Bis PPD ; -----
- Selatan : Sisa tanahnya ; -----
- Barat : sisa tanahnya ; -----

Dan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut merupakan bagian dari bidang tanah bekas Hak Milik Adat sesuai Girik C. No. 55 Persil 27 D II, luas \pm 80. 220 ; -----

M2, atas nama SABIR Bin MIIN dan Penggugat memperoleh tanah melalui cara membeli dari Ahli Waris Sabir Bin Miin ; -----

3. Bahwa pada Hari Rabu Tanggal 11 April 2012, Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 19 Maret 2012 Nomor : W10.U5./151/HK.02/III/2012 Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan pada Hari Rabu Tanggal 11 April 2012, Jam : 09. 00 WIB. terhadap sebidang tanah seluas 55. 630 M2, dengan Sertipikat HGB No. 123 / Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Surat Pemberitahuan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut menyebutkan batas -batas tanah HGB No. 123/Jatinegara kaum sebagai berikut : -----

- Utara : Jalan Remaja ; -----
- Selatan : Batas Pool PPD Marantamma dan Perkampungan ; ---
- Timur : Jalan Raya Bekasi ; -----
- Barat : Kali Sunter ; -----

Dengan penyebutan batas tanah yang demikian itu berarti tanah hak Penggugat termasuk sebagai obyek tanah SHGB No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

4. Bahwa keputusan Tergugat berupa Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum atas nama PT. Buana Estate tersebut jelas merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah

Halaman 7 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat selaku pemilik tanah yang dinyatakan sebagai obyek tanah dari Keputusan Tergugat tersebut ; -----

5. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah dan ditambah dengan Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : -----

(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan Ganti Rugi atau rehabilitasi.

Selanjutnya Pasal 53 ayat (2) Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan alasan - alasan yang digunakan dalam melakukan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara dinyatakan batal atau tidak sah : -----

- i) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku ; -----*
- ii) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni harus mencerminkan kepastian hukum, tertib penyelenggaraan Negara, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas dan akuntabilitas ;*
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagaimana disebutkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 17 Mei 2010, Nomor : 09/2010 Eks Jo. No. 155 Pdt.G/2003/PN. Jkt. Tim, yang menjadi pedoman di dalam penerbitan Surat Pemberitahuan Eksekusi Pengosongan, obyek tanah yang hendak dieksekusi adalah tanah Sertipikat HGB No. 123 / Jatinegara Kaum sedangkan tanah milik Penggugat adalah bagian dari tanah Girik C. 55 Persil 27 D II atas nama SABIR Bin MIHIN, maka timbul pertanyaan apa yang menjadi alasan hukum Tergugat sehingga sampai pada keputusannya menerbitkan HGB. No. 123/Jatinegara Kaum ;
-

7. Bahwa di dalam menerbitkan Sertipikat tanah secara sporadik, Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan : -----

"Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan data penelitian yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor Pertanahan dalam Pendaftaran secara sporadik." ; -----

Dengan demikian Tergugat diharuskan benar untuk melaksanakan kewajibannya untuk meneliti data yuridis mengenai tanah yang bersangkutan. Sementara berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan atas bidang tanah yang kemudian oleh Tergugat dinyatakan sebagai obyek tanah HGB No. 123 / Jatinegara Kaum tersebut, Penggugat mengetahui terdapatnya data berupa surat-surat yang ditandatangani oleh PROBOSUTEDJO / Komisaris PT. Buana Estate, yaitu : -----

- 1) Surat PT. Mercubuana Nomor : 006/Tsk/11/72, tanggal 04 Nopember 1972, kepada Presiden RI Cq. Sekretaris Negara, perihal permohonan

Halaman 9 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

pinjam pakai Tanah Negara ex - PT. Sanghiang seluas 6 HA terletak di
Jalan Raya Bekasi, Kelurahan Jatinegara, Jakarta Timur ;

- 2) Surat PT. Mercubuana Nomor : 019/Tsk/12/1972, tanggal 11 Desember 1972 kepada Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta yang isinya menunjuk Surat Nomor : 006/Tsk/11/72, tanggal 04 Nopember 1972 kepada Presiden RI Cq. Sekretaris Negara perihal permohonan pinjam pakai lokasi tanah ex-PT. Sanghiang seluas 6 HA terletak di Jalan Raya Bekasi, Kelurahan Jatinegara, Jakarta Timur ; -----

dimana kedua surat tersebut mengungkapkan tentang lokasi tanah yang dikuasai PT. Buana terletak di Jalan Raya Bekasi, Kelurahan Jatinegara, Jakarta Timur hanyalah pinjaman yang bersedia dikembalikan tanah kepada pemerintah atau pemiliknya semula ; ---

8. Bahwa jadi jelas, bidang tanah yang dinyatakan Tergugat sebagai obyek tanah HGB No. 123/Jatinegara Kaum bukanlah bidang tanah hak dari pihak oleh Tergugat dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah SHGB No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

9. Bahwa Penggugat juga mendapatkan data berupa fotocopy surat yang ditujukan kepada Tergugat, yaitu Surat PT. Buana Estate Nomor : 07/Staf/BE/VII/2001 tertanggal 24 Juni 2001, yang isinya diantaranya berbunyi sebagai berikut : -----

“.. atas kekurangan data tentang surat-menyurat kepemilikan lokasi tanah tersebut, dst. Namun pada prinsipnya Bapak H. Probosutedjo menyerahkan sepenuhnya atas kebijaksanaan Bapak ... dst. ;

“Bapak H. Probosutedjo tidak keberatan akan memberikan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) di luar biaya administrasi yang menjadi kewajiban sebagaimana yang ditentukan, namun Bapak H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Probosutedjo meminta Sertipikat HGB Buana Estate segera diterbitkan, sebab lokasi tanah tersebut semakin dipenuhi oleh bangunan rumah penduduk” ; -----

10. Bahwa mencermati kedua data tersebut di atas, maka tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa Tergugat di dalam menerbitkan Keputusan berupa Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum tidak memperhatikan atau melanggar Azas - Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance*, di antaranya namun tidak terbatas pada :

a. Melanggar “Azas Kecermatan”

Azas Kecermatan mengandung arti bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum membuat suatu ketetapan/keputusan wajib meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya ;

Namun ternyata dalam proses penerbitan Surat Keputusan *a quo*, Tergugat terbukti tidak meneliti semua fakta yang relevan, di antaranya namun tidak terbatas pada melakukan verifikasi terhadap data dan / atau informasi yang disampaikan oleh PT. Buana Estate. Sehingga oleh karenanya Surat Keputusan Tergugat *a quo* tersebut terbukti melanggar Azas Kecermatan ;

b. Melanggar “Azas Pemberian Alasan”

Azas Pemberian Alasan berarti suatu keputusan harus didukung oleh alasan - alasan yang dijadikan dasarnya (Phillipus M. Harjon, Dkk., “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia”, Gajah Mada University Press, 2005, halaman 275)

Halaman 11 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat di dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidak mencantumkan alasan yang benar, karena tidak didukung dengan bukti yang otentik, melainkan hanya didasari pada asumsi dan penafsiran sepihak dari Tergugat dan/atau pemohon SK semata, tanpa melakukan verifikasi atas data dan/atau informasi manipulatif yang disampaikan oleh PT. Buana Estate, sehingga Tergugat dalam proses penerbitan Surat Keputusan *a quo* terbukti pula telah melanggar Azas Pemberian Alasan tersebut ;

11. Bahwa sehingga sulit untuk disangkal bahwa keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat HGB No. 123 / Jatinegara Kaum tidak berlandaskan kepada Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik, baik ditinjau dari segi tertib penyelenggaraan negara ataupun profesionalitasnya ; -----

12. Bahwa oleh karena itu Keputusan Tergugat tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah/batal dan selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

13. Bahwa menurut Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang - Undnag No. 5 Tahun 1986, Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu selama pemeriksaan sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan permohonan dimaksud dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya ;

14. Bertitik tolak dari ketentuan di atas, sehubungan bidang tanah Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum tersebut meliputi pula bidang tanah milik Penggugat, dimana hal ini sangat merugikan Penggugat, maka selama pemeriksaan sedang berjalan, terhadap Sertipikat HGB No. 123/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jatinegara kaum atas nama PT. Buana Estate tersebut perlu ditunda pelaksanaannya sampai ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ; ----

Berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus : -----

A. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan permohonan penundaan dari Penggugat ; -----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tergugat tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 123/ Jatinegara Kaum atas nama PT. BUANA Estate sampai ada Putusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya penetapan lain di kemudian hari ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123 / Jatinegara Kaum, diterbitkan tahun 2001, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 luas 55. 630 M2 atas nama PT. Buana Estate ; -----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123 / Jatinegara Kaum, diterbitkan tahun 2001, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 luas 55. 630 M2 atas nama PT. Buana Estate ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, hari SELASA, tanggal 31 Juli 2012 dalam acara Jawaban Tergugat, para pihak telah

Halaman 13 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

datang menghadap di persidangan, diwakili oleh kuasa hukumnya masing - masing yang nama - nama dan surat kuasa khususnya, sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis, pada persidangan tanggal 31 Juli 2012, sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN DALUWARSA.

Bahwa dalam Gugatannya Pengugat mendalikan baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum, atas nama PT. BUANA ESTATE, seluas 55.630 M2, terletak di Jalan Raya Bekasi Timur, Km 18, No.1 RT.007 RW.003, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, pada tanggal 11 April 2012, melalui surat pemberitahuan eksekusi pengosongan, dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 19 Maret 2012 Nomor:W10.U5/1518/HK.02/III/2012, yang akan melakukan eksekusi penosongan terhadap lokasi tanah Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum, pada tanggal 11 April 2012 ;

Bahwa dalil Penggugat dimaksud tidak benar dan mengada - ada, karena fakat yang benar adalah Penggugat maupun para Warga Penghuni Komplek Srikandi telah mengetahui adanya obyek Keputusan Tata Usaha Negara berupa HGB No.123/Jatinegara Kaum dimaksud, sejak Tahun 2010, dalam tahap sosialisasi, yang diselenggarakan di Kantor Kecamatan Pulogadung, dalam acara Sosialisasi Tanah Asset PT. BUANA ESTATE, pada tanggal 11 Mei 2010 dan tanggal 24 Mei 2010 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta hukum ini secara tegas telah diakui oleh Warga Penghuni Komplek Srikandi sebagaimana telah diuraikan dalam perkara Gugatan Bantahan No. 313/Pdt.Bth/2010/PN.Jak.Tim ; ----

Bahwa dengan demikian maka dalil Penggugat bahwa baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara a quo, pada tanggal 11 April 2012 adalah dalil yang mengada - ada, tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, sehingga demi hukum harus dinyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 hari (daluwarsa), sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 (yang telah dirubah dengan Undnag - Undnag No. 9 Tahun 2004, dan dirubah lagi dengan Undang - Undnag No. 51 Tahun 2009) ; -----

1. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBELS)

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dalam menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum, Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang mengharuskan dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon, dengan menguraikan dua Surat yang bersifat korespondensi (bukan Surat Bukti Perolehan Tanah), yaitu Surat PT. MERCUBUANA Nomor : 006/Tsk/11/72 tanggal 04 Nopember 1972, dan Surat PT. MENCUBUANA Nomor : 019/Tsk/11/1972 tanggal 11 Desember 1972 ;

Bahwa kedua surat tersebut di atas bukanlah Surat Bukti Perolehan Tanah, dan hanya sebagai data pendukung (bukan data pokok). Sedangkan data pokok adalah surat bukti perolehan tanah yang dijadikan sebagai dasar penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum ; -----

Halaman 15 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan gugatan Penggugat adalah bukti perolehan tanah berupa Akta Jual Beli No. 937/Pulogadung/2001 tanggal 12 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan ZAINAL ALMANAR, SH., selaku PPAT., yang bersumber dari Tanah Milik Adat Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220m², atas nama SABIR BIN MIIN, yang dijual oleh para ahliwarisnya kepada Penggugat ; -----

Bahwa dalil gugatan Penggugat, menyatakan dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinrgara Kaum, Tergugat tidak meneliti data secara cermat, akan tetapi alasan gugatan tidak menunjukkan bukti penggugat (Girik C No.55 Persil D-II, seluas 80.220m², atas nama SABIR BIN MIIN) masuk atau menjadi dasar penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

Bahwa dengan demikian maka alasan gugatan Penggugat tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan penggugat, sehingga cukup alasan hukum untuk menyatakan secara tegas di sini bahwa gugatan Penggugat kabur ; -----

2. PENGGUGAT TIDAK BERKWALITAS

Bahwa obyek perkara Tata Usaha Negara a quo, adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum, diterbitkan pada tanggal 2 Agustus 2001, (yang merupakan pembaharuan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Jatinegara Kaum), yang diterbitkan sejak tanggal 20 April 1976 ; -----

Bahwa bukti perolehan tanah dari Penggugat adalah berupa Akta Jual Beli No. 937/Pulogadung/2001 tanggal 12 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan ZAINAL ALMANAR, SH., selaku PPAT., yang bersumber dari Tanah Milik Adat Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220 M², atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama SABIR BIN MIIN, yang dijual oleh para ahliwarisnya kepada

Penggugat ; -----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan apakah tanah Girik yang dibeli oleh Penggugat sama dengan salah satu girik yang telah dijadikan sebagai dasar dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jateneegara Kaum tersebut;

Bahwa dari fakta hukum yang diuraikan di atas maka cukup jelas bahwa : -----

- 1) Penggugat baru membeli tanah dimaksud pada Tahun 200, sedangkan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan di atas tanah dimaksud sudah sejak Tahun 1976. 2) Girik yang dibeli Penggugat tidak berada dalam cakupan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum ; -----

Bahwa dengan demikian maka cukup alasan hukum untuk menegaskan di sini bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ; -----
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ; -----
3. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, yang diterbitkan pada tanggal 2 Agustus 2001, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 April 1997 No. 3673/1997 seluas 55.630 M2, atas

Halaman 17 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Perseroan Terbatas "BUANA ESTATE" disingkat PT. BUANA ESTATE, berkedudukan di Jakarta ; -----

4. Bahwa Penggugat mendalilkan memperoleh tanah seluas 2.954 M2, berdasarkan Akta Jual Beli No. 937/Pulogadung/2001, tanggal 12 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan ZAINAL ALMANAR, SH., selaku PPAT., yang bersumber dari Tanah Milik Adat Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220m2, atas nama SABIR BIN MIIN, yang berada / tercakup dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, sehingga mengajukan gugatan dalam perkara a quo, dengan alasan penerbitan sertipikat dimaksud, tidak melalui penelitian data secara cermat, sehingga melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, yang mengharuskan dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon ; -----

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Pengkuat tersebut dapat dijelaskan sbb : -----

a. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Jatinegara Kaum, merupakan pembaharuan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Jatinegara Kaum, yang diterbitkan pada tanggal 20 April 1976, dengan jangka waktu selama 20 tahun, dan telah dilakukan pembaharuan hak pada Tahun 2001 ; -----

b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Jatinegara Kaum, seluas 60.645 M2, atas nama Perseroan Terbatas "PERSEROAN TERBATAS BUANA ESTATE" disingkat "PT. BUANA ESTATE", berkedudukan di Jakarta, diterbitkan di atas Tanah Milik Adat / Girik C Nomor : 1. C.1344; 2. C.1337; 3.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.987; 4. C.271; 5. C.1209; 6. C.2090; 7. C.1936; 8. C.978; 9. C.2157; 10. C.499; 11. C.2156; 12. C.708; 13. C.1244; 14. C.119; 15. C.2096; 16. C.2067; 17. C.1322; 18. C.1366; 19. C.501 dan Tanah Negara ;

c. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, berdasarkan bukti perolehan tanah berupa : Akta Jual Beli No. 937/Pulogadung/2001 tanggal 12 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan ZAINAL ALMANAR, SH., selaku PPAT., yang bersumber dari Tanah Milik Adat Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220 M2, atas nama SABIR BIN MIIN ;

d. Bahwa dari uraian mengenai girik - girik yang dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Jatinegara Kaum, (yang merupakan dasar / sumber / asal - muasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum), di atas maka cukup jelas bahwa Girik C No. 55 Persil D-II tidak ada atau tidak tercakup dalam sertipikat yang diugat oleh Penggugat ;

6. Bahwa mengenai proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, sebagai pembaharuan hak dari Hak Guna Bangunan No. 9/Jatinegara Kaum, telah dilakukan sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, jo. Peraturan Menteri Agraria No. 8 Tahun 1961, jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri

Halaman 19 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 5 Tahun 1975 (yang masih berlaku pada waktu itu), yaitu telah dilalui dengan pengukuran terhadap bidang tanah (terbukti adanya Gambar Situasi tanggal 7 April 1997 No. 3673/1997 seluas 55.630m2, yang menggambarkan bidang tanah dimaksud), dan adanya Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan No. 53/HGB/BPN/98/A/164 tanggal 14 Oktober 1998 ; ---

7. Bahwa merupakan suatu kekeliruan yang nyata dari Penggugat yang telah mendalilkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, untuk diterapkan dalam penerbitan sertifikat yang dilakukan berdasarkan hak lama yang sudah berakhir haknya, yang kemudian diperbaharui, sebagaimana sertifikat obyek perkara a quo ; -----

III. DALAM PROVISI :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat, karena sesungguhnya permohonan Penggugat dimaksud sangat tidak beralasan hukum, mengada-ada, dan tidak berdasarkan bukti yang benar dan sah, sehingga tidak cukup alasan untuk dipertimbangkan, dan tidak ada kepentingan yang mendesak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (4) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 (yang telah diperbaharui dengan Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang No. 51 Tahun 2009) ; -----

Bahwa hingga saat ini keberadaan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, masih merupakan tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat, sebagai produk hukum sah dan sempurna, sehingga tidak ada alasan untuk menunda pelaksanaan perbuatan hukum yang mengenai atau terkait hak atas tanah dimaksud, termasuk dalam hal pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Berdasarkan hal - hal yang diuraikan di atas, maka cukup menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar Yang Mulia Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi TERGUGAT seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 123/ Jatinegara Kaum adalah sah menurut hukum ; -----
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada para Penggugat ; -----
-

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono) ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah masuk permohonan Pemohon Intervensi melalui pendaftaran perkara pada tanggal 10 Juli 2012 yang diajukan oleh PT. BUANA ESTATE, berkedudukan di Gedung Teja Buana, beralamat usaha di Jalan Menteng Raya Nomor 29, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa dan memilih domisili hukum kepada : ROSALINA, S.H.,LLM,

Halaman 21 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. DEWI MURNI S, S.H, NIKEN A. SADJARWO, S.H.,M.H, berkantor di Wisma Abadi Lantai 4 C Ruang C 4 A, Jalan Balikpapan No. 29 –, Jakarta Pusat, mohon agar dapat masuk sebagai pihak intervensi dalam perkara nomor : 100/G/2012/PTUN-JKT ; -----

Menimbang, bahwa atas masuknya permohonan pemohon intervensi tersebut pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah menanggapi secara lisan, pada persidangan hari : SELASA, tanggal 17 Juli 2012, yang mana pihak Penggugat mengatakan bahwa tidak merasa keberatan atas masuknya pihak ke – III dari PT. Buana Estate tersebut, alasannya adalah agar dapat diketahui letak kebenaran masalah yang sedang dihadapi untuk mengetahui letak lokasi tanah sengketa tersebut, sedangkan pihak Tergugat juga menanggapi dengan menyatakan juga tidak merasa keberatan atas masuknya pihak PT. Buana Estate, selama pihak ke – III tersebut berkaitan dengan objek sengketa dan mempunyai kepentingan agar kasusnya lebih jelas dan juga demi tercapainya kebenaran materiil dalam sengketa tata usaha negara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan pemohon intervensi serta tanggapan - tanggapan dari pihak Penggugat dan pihak Tergugat terhadap permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menentukan sikap dengan menjatuhkan Putusan Sela, pada hari : SELASA, tanggal 31 Juli 2012, Yang amarnya berbunyi sebagai berikut : ---

MENGADILI :

1. Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi PT. BUANA ESTATE ; -----
2. Menyatakan Pemohon Intervensi PT. BUANA ESTATE, sebagai pihak Tergugat II.Intervensi dalam perkara nomor : 100/G/2012/PTUN-JKT ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menanggihkan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan permohonan intervensi dalam perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan pada hari : SELASA, tanggal 31 Juli 2012, sebagai berikut : ---

I. Dalam Eksepsi.

1. Gugatan Penggugat Ne bis in idem.

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan aquo adalah Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum atas nama PT. BUANA ESTATE, luas 55.630 M2, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 yang terletak di Jalan Raya Bekasi Km. 18 No. 1, Rt. 007/Rw. 003., Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur ;

Bahwa obyek sengketa sudah pernah diajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor : 191/G/2011/PTUN.JKT. yang gugatannya diajukan oleh Turini, yang mana perkaranya sudah diputus pada tanggal 5 April 2012 yang dalam pokok perkaranya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; ----

Dengan demikian perkara aquo yang juga obyek sengketanya adalah sama dengan perkara No. 191/G/2011/PTUN.JKT, sehingga menjadikan perkara aquo ne bis in idem dengan perkara No., 191/G/2011/PTUN.JKT. karenanya gugatan a quo sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kadaluarsa.

Halaman 23 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar Penggugat baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 11 April 2012, yaitu setelah Penggugat mengetahui adanya surat pemberitahuan tertanggal 19 Maret 2012 Nomor : W.10.U5./1518/HK.02/III/2012 mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 11 April 2012 terhadap bidang tanah seluas 55.630 M2 ;

Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah bahwa pada tanggal 11 Mei 2010 dan tanggal 24 Mei 2010 Warga Penghuni Komplek Srikandi telah mendapat undangan dari Kantor Kecamatan Pulo Gadung untuk hadir dalam acara: Sosialisai Tanah Aset PT. Buana Estate. Hal ini juga diakui oleh warga penghuni Komplek Srikandi dalam gugatan bantahannya Nomor : 313/Pdt.Bth./2010/PN.Jak.Tim. sehubungan dengan akan dilakukan eksekusi pengosongan atas Tanah Sertipikat HGB Nomor : 123/Jatinegara Kaum atas nama PT. Buana Estate, seluas 55.630 M2.;

Sehingga dengan demikian Penggugat yang mengaku telah memiliki tanah seluas 2.954 M2 telah mengetahui adanya obyek sengketa milik Tergugat II Intervensi setidaknya sejak 11 Mei 2010 ; ----

Bahwa Penggugat juga mengajukan keberatan terhadap proses, prosedur dan mekanisme penerbitan HGB 123/Jatinegara Kaum yang terbit tanggal 2 Agustus 2001, padahal berdasarkan Pasal 30 Jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan keberatan karena sudah melampaui 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat aquo ;

Berdasarkan Pasal 55 Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan a quo sudah melampaui waktu 90 hari sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini berbentuk Sertipikat HGB

Nomor : 123/Jatinegara Kaum atas nama PT. Buana Estate. Karenanya

gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan.

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan mendalilkan bahwa

Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Komplek

Perumahan Srikandi, Rt. 007/Rw.03, Kelurahan Jatinegara Kaum,

Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 2.954 M2. Obyek

tanah diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 937/

PULOGADUNG/2001 tanggal 12 April 2001 sebagaimana ternyata dari

gugatan Penggugat nomor I (halaman 3 gugatan) ; ----

Bahwa Akta Jual Beli No. 937/PULOGADUNG/2001 tanggal 12 April 2001

bukanlah bukti kepemilikan, sehingga Penggugat tidak mempunyai

kualifikasi sebagai Penggugat untuk mengajukan guatan aquo,

sedangkan Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas tanah obyek

sengketa dengan bukti kepemilikan Sertipikat HGB No. 123/ Jatinegara

Kaum ; -----

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dibeli Penggugat

adalah bagian dari bidang tanah atas nama SABIR BIN MIIN berdasarkan

Girik C. No. 55 Persil 27 D II, seluas kurang lebih 80.220 M2 sebagaimana

dinyatakan dalam gugatan Penggugat nomor III.2 halaman 4. Sedangkan

Tanah HGB No. 123/Jatinegara Kaum yang berasal dari perpanjangan

HGB No. 9/Jatinegara Kaum bukan terbit atas tanah Girik C No. 55 Persil

27 D II, akan tetapi berasal dari tanah adat Girik 1. C No. 1344; 2. C.

1337; 3. C. 987; 4. C.271; 5. C.1209; 6. C. 2090; 7. C. 1936; 8. C. 978; 9.

C. 2157; 10. C. 499; 11. C. 2156; 12. C. 708; 13. C. 1244; 14. C. 119; 15.

Halaman 25 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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)



putusan.mahkamahagung.go.id

Negara ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PULOGADUNG/2001 tanggal 12 April 2001, maka Penggugat tidak mempunyai kualifikasi untuk mengajukan gugatan a quo, karenanya gugatan aquo patut dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

4. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel).

Bahwa dalam mengajukan gugatannya Penggugat **tidak dapat** menunjuk Peraturan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat HGB 123/Jatinegara Kaum atau azas pemerintahan yang mana yang telah dilanggar Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum. Karena Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum sesuai prosedur dan tidak melanggar peraturan ;

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai keberatan terhadap proses penerbitan HGB No. 123/Jatinegara akan tetapi merujuk pada surat-surat yang dikeluarkan PT. Mercubuana sebagaimana diuraikan dalam nomor 7 halaman 6 dan 7 gugatan Penggugat. Sedangkan PT. Mercubuana bukanlah Tergugat II Intervensi (PT. Buana Estate), pemegang hak yang terdaftar pada obyek sengketa (Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum). Sehingga menjadikan gugatan aquo kabur (obscuur) karena proses penerbitan Sertipikat HGB 123/Jatinegara Kaum adalah sesuai prosedur dengan diterbitkannya SK Nomor : 53/HGB/BPN/98 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, DKI-Jakarta, tanggal 27 Januari 1998 Jo. SK No. 53/HGB/BPN/98/A/164 tanggal 14 Oktober 1999 yang diberikan atas nama Tergugat II Intervensi (PT. BUANA ESTATE), yang merupakan perpanjangan Sertipikat HGB No. 9/Jatinegara Kaum yang sudah habis masa berlakunya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, karenanya gugatan a quo patut dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil - dalil Penggugat kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas ;

2. Bahwa hal - hal yang disebut dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ;

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Srikandi, RT. 007/RW. 03, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas 2.954 M2 yang merupakan bagian dari Girik C. No. 55 Persil 27 D II, karena tanah Komplek Perumahan Srikandi termasuk tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat bukan berasal atau merupakan bagian dari Girik C. No. 55 Persil 27 D II, akan tetapi merupakan tanah yang berasal dari tanah adat Girik 1. C No. 1344; 2. C. 1337; 3. C. 987; 4. C.271; 5. C.1209; 6. C. 2090; 7. C. 1936; 8. C. 978; 9. C. 2157; 10. C. 499; 11. C. 2156; 12. C. 708; 13. C. 1244; 14. C. 119; 15. C. 2096; 16. C. 2067; 17. C. 1322; 18. C. 1366; 19. C. 501; dan Tanah Negara yang sengketa kepemilkannya sudah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. No. 155/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Tim. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 355/Pdt/2006/PT. DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 553K/Pdt/2008 yang pada pokoknya menyatakan tanah seluas 55.630 M2 dengan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum, tanggal 2 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 adalah milik PT. Buana Estate ;

Karena kepemilikan Tergugat II Intervensi atas Tanah Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 155/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Tim.tersebut, maka Penggugat bukan pemilik atas sebagian (2.954 M2) atas tanah obyek sengketa ;

Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum berasal dari Sertipikat HGB No. 9/Jatinegara Kaum yang telah berakhir masa berlakunya. Sertipikat HGB No. 9/Jatinegara Kaum terbit pada tanggal 20 April 1976. Padahal Penggugat mengakui telah membeli tanah seluas 2.954 M2 yang terletak di atas tanah obyek sengketa pada tanggal 12 April 2001 dengan Akta Jual Beli No. 937/PULO GADUNG/2001 yang dibuat dihadapan PPAT Zainal Almanar, SH. Berarti Penggugat telah membeli tanah lama setelah diterbitkannya Sertipikat HGB No. 9/Jatinegara Kaum milik Tergugat II Intervensi yang diperpanjang dengan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum, dengan demikian Penggugat telah membeli tanah dari pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah obyek sengketa padahal tanah obyek sengketa sudah bersertifikat pada waktu Penggugat membeli tanah tersebut, sedangkan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Ahli Waris Bin Miin bukan tanah berSertipikat, sehingga dengan demikian apabila Penggugat membeli tanah dari orang yang bukan berhak memiliki tanah, sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Ahli Waris Sabir Bin Miin untuk mengembalikan uang pembelian tanah yang sudah dikeluarkan dan dibayar Penggugat kepada Ahli Waris Sabir Bin Miin ;

3. Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat nomor 7 halaman 6 gugatan Penggugat mengenai keberatan Penggugat

Halaman 29 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

adanya penerbitan HGB 123/Jatinegara Kaum dengan dasar adanya surat-surat yang ditandatangani oleh Probosutedjo/Komisaris PT. Buana Estate yaitu: Surat PT. Mercubuana Nomor 006/Tsk/11/72, tanggal 4 November 1972 dan Surat PT. Mercubuana Nomor 019/Tsk/12/1972, tanggal 4 November 1972 yang pada pokoknya menunjukkan bahwa tanah lokasi yang dikuasai PT. Buana Estate dianggap sebagai tanah negara dan dasar penguasaannya adalah tanah pinjaman dan akan dikembalikan kepada Pemerintah atau pemiliknya semula. Keberatan Penggugat tidak beralasan dan tidak tepat karena penerbitan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum berasal dari HGB 9/Jatinegara Kaum yang sudah berakhir jangka waktunya dan bukan berdasarkan surat-surat tersebut di atas akan tetapi berasal dari tanah adat Girik 1. C No. 1344; 2. C. 1337; 3. C. 987; 4. C.271; 5. C.1209; 6. C. 2090; 7. C. 1936; 8. C. 978; 9. C. 2157; 10. C. 499; 11. C. 2156; 12. C. 708; 13. C. 1244; 14. C. 119; 15. C. 2096; 16. C. 2067; 17. C. 1322; 18. C. 1366; 19. C. 501; dan Tanah Negara ;

Seandainya yang dimaksud oleh Penggugat adalah proses penerbitan HGB No. 9/Jatinegara Kaum yang berasal dari tanah adat Girik, akan tetapi HGB No. 9/Jatinegara Kaum sudah berakhir masa berlakunya, sehingga gugatan aquo untuk mengajukan pembatalan atas HGB 123/Jatinegara tidak benar dan tidak dapat dimohonkan pembatalannya, karena HGB No 9/Jatinegara Kaum yang menjadi dasar terbitnya HGB No. 123/Jatinegara Kaum tidak pernah dimohonkan pembatalannya atau tidak pernah dibatalkan ; -----

4. Keberatan Penggugat atas Surat PT. Mercubuana sebagai disebut dalam gugatan Penggugat nomor 7 halaman 6 tidak tepat dan tidak beralasan sebab surat sebagai yang dimaksud tidak ada kaitannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PT. Buana Estate, karena yang mengajukan adalah PT.

Mercubuana untuk kepentingan PT. Mercubuana atas lahan yang

bukan di atas tanah obyek sengketa ;

Bahwa keberatan Penggugat atas data yuridis obyek tanah HGB No. 123/Jatinegara Kaum adalah tidak beralasan sebab Penggugat tidak menunjuk peraturan yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan HGB No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

Penerbitan HGB 123/Jatinegara Kaum sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagai diuraikan dalam SK Nomor 53/HGB/BPN/98 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, DKI-Jakarta, tanggal 27 Januari 1998 Jo. SK No. 53/HGB/BPN/98/A/164 tanggal 14 Oktober 1999. Maka Sertipikat HGB 123/Jatinegara Kaum tidak dapat dimintakan pembatalannya ;

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah: "Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya." Jadi yang berhak mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa (Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum) adalah Tergugat II Intervensi ; -----

Akan tetapi justru yang terjadi adalah Penggugat telah membeli bagian tanah obyek sengketa (2.954 M2) dari pihak yang mengaku tanah aquo adalah miliknya, padahal tanah yang menjadi obyek sengketa adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Sertipikat 123/Jatinegara Kaum milik Tergugat II Intervensi ;

5. Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat nomor 9 halaman 8 gugatan Penggugat yang mengajukan foto copy surat PT. Buana Estate Nomor : 07/Staf/BE/VII/2001 tertanggal 24 Juni 2001 ;

Tergugat II Intervensi menolak dan tidak pernah membuat dan / atau menerbitkan surat tersebut, sehingga seandainya Penggugat mengajukan dokumen tersebut dalam perkara aquo, PT. Buana Estate sebagai subyek hukum tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas isi surat tersebut karena surat tersebut tidak ditandatangani oleh yang berhak mewakili Tergugat II Intervensi (PT. Buana Estate) berdasarkan Anggaran Dasar Tergugat II Intervensi ;

6. Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat nomor 10 yang mendalilkan bahwa Tergugat melanggar “Azas Kecermatan” dan “Azas Pemberian Alasan” karena PT. Buana Estate telah menyampaikan data/informasi palsu dan/atau Manipulatif sebagaimana didalilkan Penggugat. Apabila data/informasi yang diajukan Probosutedjo dan/atau PT. Buana Estate adalah palsu dan manipulatif, mohon mensomeer Penggugat membuktikan dalilnya tersebut. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut, Penggugat dapat dianggap dan/atau dituntut telah melakukan fitnah/pencernaran nama baik Probosutedjo dan/atau PT. Buana Estate ;

7. Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil Penggugat nomor 14 mengenai permohonan penundaan pelaksanaan HGB No. 123/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jatinegara Kaum, karena tidak ada urgensinya dan Penggugat bukanlah pemilik tanah obyek sengketa ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutus sebagai berikut ; -----

I. Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

II. Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 7 Agustus 2012, dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat dan Tergugat II Intervensi memberitahukan bahwa dalam kesempatan yang telah diberikan untuk mengajukan Duplik, masing –masing secara lisan pada tanggal 7 Agustus 2012, menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Duplik secara lisan maupun tertulis, yang pada pokoknya masing –masing tetap pada dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, begitu juga dengan dalil gugatan Penggugat, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik Penggugat yang disampaikan tersebut cukup menunjuk pada Berita Acara Persidangan dan dianggap merupakan bagian dari Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat - surat

Halaman 33 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P - 1 sampai dengan P -11, sebagai berikut : -----

1. Bukti P – : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Santi Agustien yang diterbitkan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. (PENDING) ;

2. Bukti P –2 : Kartu Keluarga (KK) atas nama Penggugat Santi Agustien dimana Penggugat selaku Kepala Keluarga. (PENDING) ;

3. Bukti P – : Akta Jual Beli Nomor : 937/PULOGADUNG/2001, tanggal 12 April 2001 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Almanar, SH. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

4. Bukti P – : Setoran Bea Perolehan Hask Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (PENDING) ; -----

5. Bukti P – 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 123 / Jatinegara Kaum Gambar Situasi Nomor : 3637 / 1997, tanggal 7 April 1997 atas nama PT. Buana Estate, seluas 55.630 M2. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

6. Bukti P – 6 : Surat Girik C. Nomor 55 Persil 27 D II, seluas \pm 80. 220 M2, atas nama SABIR Bin MIIN. (Fotokopi dari Fotokopi) ;

7. Bukti P – : Surat Pemberitahuan eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tertanggal 19 Maret 2012, Nomor : W10.U5/151/HK.02/III/2012, Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pengosongan. Dengan batas –batas tanah HGB Nomor : 123 / Jatinegara Kaum dalam surat disebutkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Jalan Remaja ; -----
- Selatan : Batas Pool PPD Marantamma dan perkampungan ; -----
- Timur : Jalan Raya Bekasi ; -----
- Barat : Kali Sunter ; -----

Yang berarti tanah Penggugat menjadi bagian obyek eksekusi. (PENDING) ; -----

8. Bukti P – : Surat PT. Mertju Buana, Nomor : 006/TSK/11/72, tanggal 04 Nopember 1972 kepada Presiden RI cq Sekretaris Negara, perihal : Permohonan Pinjam Pakai Tanah Negara yang dikuasai oleh PT. Sanghiang.(Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

9. Bukti P – : Surat PT. Mertju Buana, Nomor : 019/TSK/12/1972, tanggal 11 Desember 1972 kepada Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta yang isinya menunjuk Surat Nomor : 006/Tsk/11/72, tanggal 04 Nopember 1972 kepada Presiden RI cq Sekretaris Negara perihal permohonan pinjam pakai Tanah Negara yang dikuasai oleh PT. Sanghiang. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----

10. Bukti P – : Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (PENDING) : -----

11. Bukti P – : Surat PT. Buana Estate, Nomor : 07/Staf/BE/VII/2001, tertanggal 24 Juni 2001 yang ditujukan kepada Tergugat dimana isi surat tersebut mengungkapkan tentang adanya : -----

1. kekurangan data tentang surat menyurat kepemilikan lokasi tanah ; -----

Halaman 35 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. adanya pemberian uang dari Bpk. H. Probosutedjo kepada Tergugat sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) di luar biaya administrasi yang menjadi kewajiban sebagaimana yang ditentukan. (Fotokopi dari Fotokopi) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat –surat yang sah yang telah dimeteraikan cukup dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, serta diberi tanda T – sampai dengan T –7, adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T – : Surat Walikota Jakarta Timur Sub Direktorat Agraria, tanggal 17 Juli 1975, Nomor : 399/IV/U/1/1975. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----
2. Bukti T – : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9 / Jatinegara Kaum, seluas 58.762 M2 tercatat atas nama PT. Buana Estate berkedudukan di Jakarta. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----
3. Bukti T – : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 123 / Jatinegara Kaum. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----
4. Bukti T – : Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 53/HGB/BPN/98, tanggal 27 Januari 1998. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T – : Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan
Pertanahan Nasional No. 53/HGB/BPN/98/A/164, tanggal 14 Oktober 1999.
(Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

6. Bukti T – : Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.
42/HGB/DA/76, tanggal 14 Februari 1976. (fotokopi dari
fotokopi) ; -----

7. Bukti T – : Peta Gambar Situasi No. 3673/1997, tanggal 07 April
1997. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya Tergugat
II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat –surat yang sah dan
telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat
bukti yang sah, serta diberi tanda T.II.INTV – sampai dengan T.II.INTV –89,
adalah sebagai berikut : -----

1.Bukti T.II.INTV – : Salinan Putusan No. 155/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.
Pengadilan Negeri Jakarta Timur, perkara antara PT. BUANA ESTATE
(PENGUGAT) melawan YOSEF IBRAHIM HUSEN (TERGUGAT I),
ACHMAD BIN NIAN (TERGUGAT II), BRIGJEN LINTANG (TERGUGAT
III) dan JAJA SUPARMAN (TERGUGAT IV) yang pada pokoknya
memutus bahwa Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum seluas 55.630
M2, yang terletak di Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo
Gadung, Kotamadya Jakarta Timur adalah milik PT. BUANA ESTATE.
(Fotokopi Sesuai Legalisir) ; -----

2.Bukti T.II.INTV - 2 : Salinan Putusan No. 355/PDT/2006/PT.DKI.
Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang pada pokoknya memutus
menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 155/
Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ;

Halaman 37 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II.INTV – : Salinan Putusan No. 553K/PDT/2008

Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang pada pokoknya Menolak Permohonan Kasasi Achmad Nian dan Jaja Suparman. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ; -----

4. Bukti T.II.INTV - 4 : Salinan Putusan No. 684PK/PDT/2010

Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang pada pokoknya menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Achmad Nian. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ; -----

5. Bukti T.II.INTV - 5 : Salinan Putusan No. 313/Pdt.G/2010/

PN.Jkt.Tim. Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang pada pokoknya memutus menolak bantahan dari Para Pembantah. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ; ----

6. Bukti T.II.INTV - 6 : Salinan Putusan No. 137/Pdt/2012/PT.DKI
Pengadilan Tinggi Jakarta, yang pada pokoknya
memutus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Timur No. 313/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim.
(Fotokopi Sesuai Legalisir) ;

7. Bukti T.II.INTV - 7 : Salinan Putusan No. 191/G/2011/PTUN-JKT.
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang pada
pokoknya memutus menyatakan gugatan
Penggugat (TURINI) tidak dapat diterima. Putusan
ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
(Fotokopi Sesuai Legalisir) ;

8. Bukti T.II.INTV - 8 : Salinan Putusan No. 14/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim,
perkara antara Achmad Nian (Penggugat) melawan
PT. BUANA ESTATE (Tergugat I), dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROBOSUTEDJO (TERGUGAT II), dan KEPALA
BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA TIMUR (TURUT TERGUGAT), pada
pokoknya memutus bahwa Menolak gugatan
Penggugat untuk seluruhnya. (Fotokopi Sesuai
Legalisir) ; -----

9.Bukti T.II.INTV - 9 : Salinan Putusan No. 61/Pdt/2012/PT.DKI.
Pengadilan Tinggi Jakarta, pada pokoknya memutus menguatkan Putusan
No. 14/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ;

10.Bukti T.II.INTV - 10 : Salinan Putusan No. 321/PDT.G/2011/
PN.Jkt.Tim. Pengadilan Negeri Jakarta Timur, perkara antara:
Budiyarman, Cs. (Para Pembantah) melawan PT. BUANA ESTATE (
Terbantah), Achmad Nian (Turut Terbantah), yang pada pokoknya
memutus Menolak bantahan dari Pembantah untuk seluruhnya. (Fotokopi
Sesuai Legalisir) ; -----

11. Bukti T.II.INTV - 11 : Salinan Putusan No. 138/Pdt/2012/PT.DKI.
Pengadilan Tinggi Jakarta, pada pokoknya memutus menguatkan Putusan
No. 321/PDT.G/2011/PN.Jkt.Tim. (Fotokopi Sesuai Legalisir) ;

12. Bukti T.II.INTV - 12 : Surat Akta No. 33, tanggal 18 September 1972
mengenai Akta Pendirian PT. Buana Estate. (Fotokopi Sesuai Dengan
Asli) ; -----

13. Bukti T.II.INTV - 13 : Surat Akta No. 8. Tanggal 10 Juli 2009
mengenai Keputusan Para Pemegang Saham PT. BUANA ESTATE, yang
mengangkat Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru.
(Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----

Halaman 39 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T.II.INTV - 14 : Penerimaan dan Pemberitahuan Perubahan

Data Perseroan PT. Buana Estate, tanggal 30 Juli 2009 yang diterbitkan oleh Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia., yang pada pokoknya menerangkan telah menerima Pelaporan Akta No. 8 tanggal 10 Juli 2009. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli); -----

15. Bukti T.II.INTV – : Sertipikat HGB No. 9, Kelurahan Jatinegara Kaum yang terbit tanggal 20 April 1976, luas: 60.645 M2, Gambar Situasi no. 254/1976, tanggal 30-3-1976, atas nama PT. Buana Estate, yang telah berakhir pada tahun 1996 dan diperpanjang dengan Sertipikat HGB, No. 123/Jatinegara Kaum. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

16. Bukti T.II.INTV – : Sertipikat HGB No. 123, Kelurahan Jatinegara Kaum yang terbit pada tanggal 2 Agustus 2001, luas 55.630 M2, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7-4-1997 atas nama PT. BUANA ESTATE, sebagai perpanjangan HGB No. 9/Jatinegara Kaum. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli); -----

17. Bukti T.II.INTV – : Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 53/HGB/BPN/98 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 27 Januari 1998. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

18. Bukti T.II.INTV - 18 : Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 53/HGB/BPN/98/A/164 tentang Ralat dan Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan atas Keputusan Menteri Negara Agraris / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 53/HGB/BPN/98 Tanggal 27 Januari 1998, yang terbit tanggal 14 Oktober 1999. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti T.II.INTV - 19 : Akte tanggal 28 Desember 1971 No. 39

mengenai Pengikatan Jual Beli antara Tuan Lyem Njoliap Mathias (kuasa dari Harri Supit, Insan Hartiwo dan Josef Ronny Salomonz) (Pihak Pertama) dengan Nyonya Ratmani (Pihak Kedua). (Fotokopi dari Fotokopi) ; ---

20. Bukti T.II.INTV - 20 : Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan

Penyerahan Penguasaan Tanah Nomor: 140/SP/1974 tanggal 19 September 1974 antara Nyonya Ratmani (Pihak Pertama) dengan PT. Buana Estate (Pihak Kedua) ("Perjanjian"). (Fotokopi dari Fotokopi) ; ----

21. Bukti T.II.INTV - 21 : Surat Permohonan Hak Pakai / Milik tanggal 5

November 1974 yang diajukan oleh Ny. RATMANI qq. PT. BUANA ESTATE kepada Gubernur Kepala DKI Jaya. U.p. Kepala Direktorat Agraria DKI Jaya dengan melalui Kepala Sub. Direktorat Agraria Jakarta Timur. Dasar pengajuan permohonan ini adalah berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Penyerahan Tanah No. 140/SP/1974 tanggal 19 September 1974. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

22. Bukti T.II.INTV - 22 : Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota

Jakarta tanggal 23 Juni 1975 No. 1251/A/k/BKD/1975, perihal: Surat Perintah Setor berhubung dengan akan dikeluarkannya Surat Ijin Pembebasan Tanah seluas 59.480 M2 yang terletak di Desa Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung. guna membangun industri Perabotan Rumah Tangga (Meubel), yang pada pokoknya menyetujui permohonan PT. BUANA ESTATE guna membangun industri perabot rumah tangga (Meubel) di atas tanah seluas 59.480 M2 yang terletak di Desa Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

Halaman 41 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

23. Bukti T.II.INTV - 23 : Surat Tanda Setoran tanggal 30 Juni 1975 No.

52/VI/Bhi/75 yang berisikan Setoran sejumlah Rp. 10.409.000,- (sepuluh juta empat ratus sembilan ribu rupiah) dari PT. BUANA ESTATE berhubung dengan akan dikeluarkannya ijin pembebasan tanah seluas 59.480 M2, yang terletak di Desa Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, berdasarkan Surat Perintah Setor No. 125/A/k/BKD/1975 tanggal 23 Juni 1975. (Fotokopi dari Fotokopi) ;

24. Bukti T.II.INTV - 24 : Surat PT. BUANA ESTATE tanggal 11 Juli 1975

kepada Walikota Jakarta Timur Cq. Kepala sub.Dit. Agraria, Wilayah Jakarta Timur, perihal : Permohonan untuk mendapatkan penunjukkan Gubernur atas tanah yang terletak di Jatinegara Kaum, Kec. Pulo Gadung, seluas 59.270 M2. (Fotokopi dari Fotokopi) ;

25. Bukti T.II.INTV - 25 : Surat Walikota Jakarta Timur Sub. Direktorat

Agraria tanggal 14 Juli 1975 No. 399/IV/U/1/1975, perihal: Permohonan izin penunjukkan tanah di Kel. Jatinegara Kaum, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, seluas 59.480 M2 guna keperluan PT. BUANA ESTATE, yang ditujukan kepada Bapak Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, U.p. Sdr. Sekretaris BPUT-DKI Jakarta. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

26. Bukti T.II.INTV - 26 : Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus

Ibu Kota Jakarta kepada PT. BUANA ESTATE tanggal 12 Agustus 1975, No. 1645/A/K/BKD/1975 perihal: Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah seluas 59.480 M2 yang terletak di Jatinegara Kaum, Kec. Pulo Gadung guna membangun Industri Perabot Rumah Tangga, yang pada pokoknya berisikan pemberian ijin kepada PT. BUANA ESTATE untuk mempergunakan tanah seluas 59.480 M2 yang terletak di Jatinegara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaum, Pulo Gadung guna membangun industri perabot rumah tangga (meubel). (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

27. Bukti T.II.INTV - 27 : Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 42/HGB/DA/76 tanggal 14 Februari 1976 yang pada pokoknya Memutuskan bahwa tanah - tanah girik, luas dan letaknya sebagaimana diuraikan dalam daftar SK ini adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

28. Bukti T.II.INTV - 28 : Formulir MODEL : A - 2 tentang pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan No. 9 / Jatinegara atas nama PT. BUANA ESTATE, tertanggal 6 Juni 1997 yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

29. Bukti T.II.INTV - 29 : Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor : 1089/Ris/T/1997 tertanggal 11 Juni 1997 dan 22 Agustus 1997. Risalah Pemeriksaan Tanah pada pokoknya terbukti bahwa tanah yang dimohon perpanjangannya yaitu HGB No. 9 / Jatinegara Kaum/Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Gambar Situasi No. 3673 / 1997 tanggal 7 April 1997, di atas tanah terdapat bangunan milik PT. BUANA ESTATE, tanah beserta bangunan dipergunakan untuk kepentingan sendiri dan penggunaannya telah memperoleh Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur DKI tanggal 12 Agustus 1975 No. 1645/A/BKD/75. (Fotokopi dari Fotokopi) ; ---

30. Bukti T.II.INTV – : Surat dari BPN Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, tanggal 10 September 1997 No. 1089/550/1090/II/PHT-HGB/JT/97, perihal : Permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. BUANA ESTATE yang ditujukan kepada Menteri

Halaman 43 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala

Kantor Wilayah Pertanahan Nasional DKI Jakarta. (Fotokopi dari

Fotokopi) ; -----

31. Bukti T.II.INTV - 31 : Undangan dari Kecamatan tanggal 5 Mei 2010

No. 404 / 071 kepada Iqbal, di Jatinegara Kaum Rt. 007 / 003. (Fotokopi

dari Fotokopi) ; -----

32. Bukti T.II.INTV - 32 : Surat Pernyataan dari Lintang Waluyo pada

tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

33. Bukti T.II.INTV - 33 : Surat Pernyataan dari HERYANA pada tanggal

8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

34. Bukti T.II.INTV - 34 : Surat Pernyataan dari Sunarni pada tanggal 8

Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; ---

35. Bukti T.II.INTV - 35 : Surat Pernyataan dari DJOKO BAHAGIJO S

pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

36. Bukti T.II.INTV - 36 : Surat Pernyataan dari SRIHONO pada tanggal

8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

37. Bukti T.II.INTV - 37 : Surat Pernyataan dari SARMAN SIAGIAN

pada tanggal 10 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

38. Bukti T.II.INTV - 38 : Surat Pernyataan dari SAPAN pada tanggal 10

Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39.Bukti T.II.INTV - 39 : Surat Pernyataan dari YENI ROZA pada tanggal 10 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

40.Bukti T.II.INTV - 40 : Surat Pernyataan dari DWI AGUS TRISTIANTO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

41.Bukti T.II.INTV - 41 : Surat Pernyataan dari SUPANGAT pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

42.Bukti T.II.INTV - 42 : Surat Pernyataan dari SARJONO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

43.Bukti T.II.INTV - 43 : Surat Pernyataan dari AMANSJUR BIN SUPARDJO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

44.Bukti T.II.INTV - 44 : Surat Pernyataan dari WAHIDIN pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

45.Bukti T.II.INTV - 45 : Surat Pernyataan dari KASINO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

46.Bukti T.II.INTV - 46 : Surat Pernyataan dari DANI YANTO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

47.Bukti T.II.INTV - 47 : Surat Pernyataan dari TRI WAHYUDI pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Bukti T.II.INTV - 48 : Surat Pernyataan dari SUKAMTO pada tanggal

8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

49. Bukti T.II.INTV - 49 : Surat Pernyataan dari PUJO pada tanggal 8

Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; --

50. Bukti T.II.INTV - 50 : Surat Pernyataan dari MURSID pada tanggal 8

Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

51. Bukti T.II.INTV - 51 : Surat Pernyataan dari SUTADI pada tanggal 8

Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; ---

52. Bukti T.II.INTV - 52 : Surat Pernyataan dari SARENGAT pada

tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

53. Bukti T.II.INTV - 53 : Surat Pernyataan dari MAROKAN pada

tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

54. Bukti T.II.INTV - 54 : Surat Pernyataan dari SETYO WALUYO pada

tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

55. Bukti T.II.INTV - 55 : Surat Pernyataan dari I NYOMAN PINTU pada

tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

56. Bukti T.II.INTV - 56 : Surat Pernyataan dari SUBINARTO pada

tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

57. Bukti T.II.INTV - 57 : Surat Pernyataan dari HUDIYO SAMAR pada

tanggal 11 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58.Bukti T.II.INTV - 58 : Surat Pernyataan dari SAEFUDIN pada tanggal 11 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

59.Bukti T.II.INTV - 59 : Pernyataan dari WAKIMAN pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; ---

60.Bukti T.II.INTV - 60 : Surat Pernyataan dari PRAMONO pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

61.Bukti T.II.INTV - 61 : Surat Pernyataan dari NY. MINAH pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

62.Bukti T.II.INTV - 62 : Surat Pernyataan dari NUR IRSAN pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

63.Bukti T.II.INTV - 63 : Surat Pernyataan dari MISLAN pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

64.Bukti T.II.INTV - 64 : Surat Pernyataan dari WALUYO pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

65.Bukti T.II.INTV - 65 : Surat Pernyataan dari WARNO pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

66.Bukti T.II.INTV - 66 : Surat Pernyataan dari PARYONO pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

67.Bukti T.II.INTV - 67 : Surat Pernyataan dari AHMAD RASIDI pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

Halaman 47 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

68. Bukti T.II.INTV - 68 : Pernyataan dari Drs. FAISAL SABRAH pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

69. Bukti T.II.INTV - 69 : Surat Pernyataan dari RAHARJO pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

70. Bukti T.II.INTV - 70 : Surat Pernyataan dari CUSNIYAH pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

71. Bukti T.II.INTV - 71 : Surat Pernyataan dari H. BUCHRON pada tanggal 12 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

72. Bukti T.II.INTV - 72 : Surat Pernyataan dari SUTRISNO pada tanggal 8 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

73. Bukti T.II.INTV - 73 : Surat Pernyataan dari WARSITO pada tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

74. Bukti T.II.INTV - 74 : Surat Pernyataan dari SUNARSIH pada tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;

75. Bukti T.II.INTV - 75 : Surat Pernyataan dari RAHMAYANA HERYADY pada tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----

76. Bukti T.II.INTV - 76 : Surat Pernyataan dari ANDY SULARDI pada tanggal 14 Juli 2008. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77. Bukti T.II.INTV - 77 : Daftar nama –nama yang menguasai tanpa hak atas tanah Sertipikat HGB 123 / Jatinegara Kaum. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----
78. Bukti T.II.INTV - 78 : Peta lokasi tanah yang dikuasai orang - orang tanpa hak atas tanah Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
79. Bukti T.II.INTV - 79 : Surat dari Kelurahan Jatinegara Kaum, tanggal 14 April 2011, No. 119/1.711.12 perihal : Keterangan dan Pengecekan Girik. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
80. Bukti T.II.INTV - 80 : Surat Keterangan Nomor : 16/1.711.1 tanggal 1 April 2011 yang dibuat oleh Lurah Drs. Ali Wahyudin yang menerangkan bahwa Letter C, Girik Nomor : 55 Persil 27 Blok D II atas nama Sabir Bin Miin dengan luas tanah 80.220 M2 tidak terdaftar. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
81. Bukti T.II.INTV - 81 : Surat Keterangan No. 15/1.711.1. yang dibuat oleh Lurah Jatinegara Drs. Ali Wahyudin mengenai Pengecekan girik di Kelurahan Jatinegara Kaum. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -
82. Bukti T.II.INTV - 82 : Daftar Hadir (Warga Komplek Srikandi) pada hari Selasa, 11 Mei 2010 di Kantor Kecamatan Pulo Gadung dalam rangka sosialisasi putusan pengadilan. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
83. Bukti T.II.INTV - 83 : Berita Acara Hasil Sosialisasi Tanah Asset PT. Buana Estate yang diselenggarakan pada hari Selasa, 11 Mei 2010 di Kecamatan Pulo Gadung. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----
84. Bukti T.II.INTV - 84 : Surat PT. TASAL tanggal 20 Desember 1971 yang ditujukan kepada Bapak Probosutedjo, Perihal : Tenaga Kerja untuk Pengawasan. (Fotokopi Sesuai Dengan Asli) ; -----

Halaman 49 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

85. Bukti T.II.INTV - 85 : Serah Terima Tugas dalam masa likwidasi PT.

TASAL dari Pengawas PT. TASAL kepada A.F. Kawatu sebagai Ex.

Karyawan PT. TASAL tanggal 5 Januari 1972. (Fotokopi Sesuai Dengan

Asli) ; -----

86. Bukti T.II.INTV - 86 : Surat dari PT. Buana Estate kepada Dandim

0505 Jakarta Timur pada tanggal 30 Juli 1998, Perihal : Laporan

Penyerobotan Tanah. (Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

87. Bukti T.II.INTV - 87 : Surat dari PT. Buana Estate kepada Walikota

Jakarta Timur pada tanggal 20 Oktober 1998, Perihal : Permohonan untuk

menertibkan Bangunan Liar di atas tanah HGB No. 9 tahun 1976 seluas

58.762 M2, Jalan Raya Bekasi timur KM 18 Jakarta Timur. (Fotokopi dari

Fotokopi) ; -----

88. Bukti T.II.INTV - 88 : Surat dari Pemuda Jatinegara Kaum RW. 01

kepada PT. Mertju Buana. Surat ini berisikan keberatan Pemuda

Jatinegara Kaum Rw.01 atas penjarahan lahan PT. Buana Estate yang

berdampak kepada lingkungan sekitar dengan mematok dan membuat

jembatan penyebrangan melalui Kali Sunter. (Fotokopi dari Fotokopi) ;

89. Bukti T.II.INTV - 89 : Surat dari Kapolres Jakarta Timur kepada

Kapolda Metro Jaya pada tanggal 12 April 1999, Perihal : Pelimpahan

Laporan Polisi No. Pol.: 911/575/K/VII/1998/Res.Jt, tanggal 24 Juli 1998.

(Fotokopi dari Fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat serta Tergugat II Intervensi yang berperkara tidak menghadirkan saksi dalam sengketa ini dan pada akhirnya para para pihak masing –masing menyerahkan Kesimpulannya pada tanggal 18 September 2012, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Menimbang, bahwa Para pihak menyatakan tidak mengajukan apa - apa lagi dalam perkara ini dan segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan haruslah dianggap telah tercantum dalam putusan ini, selanjutnya mereka tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai dalam duduk perkara di atas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 123/Jatinegara Kaum, atas nama PT. BUANA ESTATE, luas 55. 630 M2, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 dengan objek terletak di Jalan Raya Bekasi Timur Km. 18 No. 1, RT. 007/RW. 003, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur (bukti P-5 = T-3 = T.II.Intv-16) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan yang bersifat eksepsi maupun pokok perkara sebagaimana termuat dalam surat Jawaban Tergugat tertanggal 31 Juli 2012, dan surat Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 31 Juli 2012 ; -----

Menimbang, bahwa dengan terdapatnya Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang bersifat eksepsi, maka dalam sengketa *in litis* sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Pengadilan akan

Halaman 51 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan eksepsi - eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi,
dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi - eksepsi dari Tergugat, pada pokoknya
adalah sebagai berikut : -----

1. Gugatan kabur (*obscuur libels*) ;

- Bahwa alasan gugatan Penggugat adalah bukti perolehan tanah berupa Akta Jual Beli No. 937/Pulogadung/2001 tanggal 12 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan ZAINAL ALMANAR, SH., selaku PPAT, yang bersumber dari Tanah Milik Adat Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220 M2, atas nama SABIR BIN MIIN, yang dijual oleh para ahliwarisnya kepada Penggugat ; -----
- Bahwa dalil gugatan Penggugat, menyatakan dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, Tergugat tidak meneliti data secara cermat, akan tetapi alasan gugatan tidak menunjukkan bukti Penggugat (Girik C No. 55 Persil D-II, seluas 80.220 M2, atas nama SABIR BIN MIIN) masuk atau menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum ; -----
- Bahwa dengan demikian maka alasan gugatan Penggugat tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan penggugat, sehingga cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur ;

2. Penggugat Tidak Berkualitas ;

- Bahwa obyek perkara Tata Usaha Negara *a quo*, adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatinegara Kaum, diterbitkan pada tanggal 2 Agustus 2001, (yang merupakan pembaharuan dari Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 9/Jatinegara Kaum), yang diterbitkan sejak tanggal 20 April

1976 ; -----

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan apakah tanah Girik yang dibeli oleh Penggugat sama dengan salah satu girik yang telah dijadikan sebagai dasar dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Jatenegara Kaum tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Eksepsi dari Tergugat II Intervensi, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Gugatan Penggugat Nebis in idem ;

- Bahwa obyek sengketa sudah pernah diajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor : 191/G/2011/PTUN.JKT. yang gugatannya diajukan oleh Turini, yang mana perkaranya sudah diputus pada tanggal 5 April 2012 yang dalam pokok perkaranya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, Putusan mana telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ;

- Dengan demikian, perkara *a quo* yang juga obyek sengketa adalah sama dengan perkara No. 191/G/2011/PTUN.JKT, sehingga menjadikan perkara *a quo nebis in idem* dengan perkara No. 191/G/2011/PTUN.JKT. karenanya gugatan *a quo* sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kadaluarsa ;

- Bahwa pada tanggal 11 Mei 2010 dan tanggal 24 Mei 2010, Warga Penghuni Komplek Srikandi telah mendapat undangan dari Kantor Kecamatan Pulo Gadung untuk hadir dalam acara : Sosialisai Tanah Aset PT. Buana Estate. Hal ini juga diakui oleh warga penghuni Komplek

Halaman 53 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Srikandi dalam gugatan bantahannya Nomor : 313/Pdt.Bth./2010/PN.

Jak.Tim., sehubungan dengan akan dilakukan Eksekusi pengosongan

atas Tanah Sertipikat HGB Nomor : 123/Jatinegara Kaum, atas nama PT.

Buana Estate, seluas 55.630 M2 ; -----

- Sehingga, dengan demikian Penggugat yang mengaku telah memiliki tanah seluas 2.954 M2 telah mengetahui adanya obyek sengketa milik Tergugat II Intervensi setidaknya - tidaknya sejak 11 Mei 2010 ; -----

- Bahwa, Penggugat juga mengajukan keberatan terhadap proses, prosedur dan mekanisme penerbitan HGB 123/Jatinegara Kaum yang terbit tanggal 2 Agustus 2001, padahal berdasarkan Pasal 30 Jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan keberatan karena sudah melampaui 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat a quo ; -----

3. Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan ; -----

- Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatan mendalilkan bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Srikandi, Rt. 007/Rw.03, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dengan luas 2.954 M2. Obyek tanah diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 937/PULOGADUNG/2001, tanggal 12 April 2001, sebagaimana ternyata dari gugatan Penggugat nomor I (halaman 3 gugatan) ; -----

- Bahwa, Akta Jual Beli No. 937/PULOGADUNG/2001, tanggal 12 April 2001, bukanlah bukti kepemilikan, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat untuk mengajukan guatan a quo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa dengan bukti kepemilikan Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum ; -----

- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa, tanah yang dibeli Penggugat adalah bagian dari bidang tanah atas nama SABIR BIN MIIN berdasarkan Girik C. No. 55, Persil 27, D II, seluas kurang lebih 80.220 M2, sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Penggugat nomor III.2 halaman 4. Sedangkan Tanah HGB No. 123/Jatinegara Kaum, yang berasal dari perpanjangan HGB No. 9/Jatinegara Kaum, bukan terbit atas tanah Girik C No. 55 Persil 27 D II, akan tetapi berasal dari tanah adat Girik 1. C No. 1344; 2. C. 1337; 3. C. 987; 4. C.271; 5. C.1209; 6. C. 2090; 7. C. 1936; 8. C. 978; 9. C. 2157; 10. C. 499; 11. C. 2156; 12. C. 708; 13. C. 1244; 14. C. 119; 15. C. 2096; 16. C. 2067; 17. C. 1322; 18. C. 1366; 19. C. 501 ; dan Tanah Negara ; -----
- Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 155/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Tim. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 355/Pdt/2006/PT. DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 553K/Pdt/2008, adalah Putusan Perkara Perdata yang memutuskan bahwa PT. Buana Estate adalah pemilik tanah Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum yang terbit tanggal 2 Agustus 2001, terletak di Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, seluas: 55.630 M2 ; -----

4.Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel).

- Bahwa, dalam mengajukan gugatannya Penggugat tidak dapat menunjuk Peraturan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat HGB 123/Jatinegara Kaum, atau azas pemerintahan yang mana yang telah dilanggar Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat

Halaman 55 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB No. 123/Jatinegara Kaum. Karena, Tergugat dalam menerbitkan

Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum, sesuai prosedur dan tidak melanggar peraturan ; -----

- Bahwa, gugatan Penggugat adalah mengenai keberatan terhadap proses penerbitan HGB No. 123/Jatinegara Kaum, akan tetapi merujuk pada surat - surat yang dikeluarkan PT. Mercubuana, sebagaimana diuraikan dalam nomor 7 halaman 6 dan 7 gugatan Penggugat. Sedangkan, PT. Mercubuana bukanlah Tergugat II Intervensi (PT. Buana Estate), pemegang hak yang terdaftar pada obyek sengketa (Sertipikat HGB No. 123/Jatinegara Kaum). Sehingga, menjadikan gugatan a quo kabur (obscur) karena proses penerbitan Sertipikat HGB 123/Jatinegara Kaum, adalah sesuai prosedur dengan diterbitkannya SK Nomor : 53/HGB/BPN/98, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, DKI-Jakarta, tanggal 27 Januari 1998 Jo. SK No. 53/HGB/BPN/98/A/164 tanggal 14 Oktober 1999, yang diberikan atas nama Tergugat II Intervensi (PT. BUANA ESTATE), yang merupakan perpanjangan Sertipikat HGB No. 9/Jatinegara Kaum, yang sudah habis masa berlakunya ; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tersebut, termuat juga di dalam Duplik dan Kesimpulan masing - masing ; -

Menimbang, bahwa seluruh dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, telah dibantah oleh Penggugat yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan semula sebagaimana termuat dalam Replik dan Kesimpulan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang telah dibantah oleh Penggugat, menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk menilai dan membuktikan kebenaran Eksepsi - Eksepsi tersebut, dengan mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 77 Undang - Undang Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004, terakhir dengan Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 (untuk selanjutnya disebut Undang - Undang PERATUN) ; -----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama dalil - dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi - eksepsi tersebut, merupakan Eksepsi lain - lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) Undang - Undang PERATUN, yang dapat diputus bersama - sama dengan pokok sengketa ; -----

Menimbang, bahwa mencermati keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *in litis*, dikaitkan dengan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang dipersoalkan dan terjadi perbedaan pendapat di antara Para Pihak, terutama adanya gugatan dengan objek sengketa yang sama telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan mengenai kualitas atau kepentingan Penggugat mengajukan gugatan dengan adanya pemberitahuan Eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 19 Maret 2012, Nomor : W10.U5./151/HK.02/III/2012, terhadap sebidang tanah seluas 55. 630 M2, dengan Sertipikat HGB No. 123 / Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur (Vide bukti P-7), maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menilai unsur kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap penerbitan objek sengketa yang berkaitan dengan Eksepsi kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai unsur kepentingan dalam mengajukan gugatan sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 57 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

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 dengan demikian untuk mengajukan gugatan harus terpenuhi adanya syarat kepentingan dalam hal ini kaitan hubungan hukum Penggugat dengan bidang tanah pada pemberian hak objek sengketa dan atau Sertipikat objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, pada pokoknya Penggugat mendalilkan kepentingan yang dirugikan karena dengan adanya objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123 / Jatinegara Kaum, atas nama PT. BUANA ESTATE, Gambar Situasi No. 3673/1997 tanggal 7 April 1997 tersebut, berarti ada pihak lain seolah - olah sah sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas 2. 954 M2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Srikandi, RT. 007/RW. 03, Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai Akta Jual Beli No. 937/ PULOGADUNG/2001, tanggal 12 April 2001. Tanah milik Penggugat tersebut merupakan bagian dari bidang tanah bekas Hak Milik Adat sesuai Girik C. No. 55 Persil 27, D II, luas \pm 80.220 M2, atas nama SABIR Bin MIIN (Vide gugatan halaman 3 dan 4) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Bukti P-3, berupa Akta Jual Beli Nomor : 937/PULOGADUNG/2001, tanggal 12 April 2001, dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Almanar, SH., diketahui bahwa, Penggugat memperoleh tanah melalui cara membeli sebidang tanah Bekas Tanah Milik Adat Persil 27, Blok D.II, Kohir Nomor C.55, seluas kurang lebih 2954 M2, dari Ahli Waris SABIR BIN MIIN, bernama ANAMAN bin SABIR, dan disaksikan antara lain oleh ACHMAD NIAN ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Bukti T.II.Intv-10, berupa salinan Putusan Nomor 321/PDT.G/2011/PN.Jkt.Tim, diketahui bahwa ACHMAD NIAN sebagai Pihak Turut Terbantah dalam perkara perdata dari Para Pembantah dengan Surat Bantahan Pihak Ketiga terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 09/2010/Eks. Jo. Nomor 155/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim, tertanggal 17 Mei 2010, dalam jawabannya yang termuat pada halaman 26 dan 27 angka 2 dan 3, pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa, tanah milik Turut Terbantah sesuai Girik C, Nomor 55, Persil 27, D II seluas 80.220 M2, adalah masih atas nama SABIR bin MIIN, tetapi tanah tersebut telah dijual oleh Sabir bin Miin kepada Nian bin Batjil (ayah Achmad Bin Nian/Ayah Turut Terbantah) pada tanggal 27 Januari 1959, dan Sabir bin Miin telah menerima pembayarannya secara tunai sebesar Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) sebagaimana ditunjukkan surat kwitansi tanggal 27 Januari 1959. Dengan demikian, tidak ada lagi hak dari Sabir bin Miin atas tanah tersebut dan sepenuhnya telah beralih kepada Nian bin Batjil ; ---
- Bahwa, pada tanggal 25 Mei 1970, Nian bin Batjil (ayah Achmad Bin Nian/ Ayah Turut Terbantah) menyerahkan hak atas tanah C.55, Persil 27, D II, kepada Turut Terbantah melalui Surat Hibah. Dan, sesuai Surat Hibah tersebut dan juga karena setelah Nian Bin Batjil meninggal dunia pada tahun 1972, harta peninggalan berupa tanah C Nomor : 55, Persil 27, D II tersebut, beralih kepada Turut Terbantah sebagai Ahli Waris satu - satunya dari Almarhum Nian Bin Batjil, maka Turut Terbantah secara hukum adalah pihak yang berhak untuk mengolah, menjual, menandatangani, dan menerima uang hasil penjualan tanah Girik C, Nomor : 55, Persil D II, tersebut ; -----

Halaman 59 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari 2 (dua) Bukti Surat tersebut diatas, menurut

Majelis Hakim terdapat hal yang berbeda, karena dalam Bukti T.II.Intv-10, diperoleh fakta hukum bahwa, setidaknya sejak tahun 1972, ACHMAD NIAN adalah pihak yang berhak untuk mengolah, menjual, menandatangani dan menerima uang hasil penjualan tanah Girik C, Nomor 55, Persil D II, sedangkan dalam Bukti P-3 diperoleh fakta hukum, bahwa pada 12 April 2001, Penggugat (S. AGUSTIN) membeli tanah Girik C Nomor 55, Persil D II, dari Ahli Waris SABIR BIN MIIN, bernama ANAMAN bin SABIR ;

Menimbang, bahwa dalam Bukti - Bukti berkaitan dengan tanah girik C Nomor : 55, Persil D II, atas nama SABIR BIN MIIN, Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang termuat dalam Putusan Peradilan Perdata yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, yaitu antara lain dalam Bukti T.II.Intv-1, berupa Salinan Putusan Nomor : 155/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim, tanggal 24 Mei 2004, dimana dalam perkara tersebut ACHMAD BIN NIAN sebagai Tergugat II/ Penggugat Rekonpensi, pada bagian pertimbangan hukum Putusan tersebut dinyatakan : -----

- halaman 62 : *"bahwa, terhadap Girik C 55, Persil 27 tersebut, mutatis mutandis dengan pertimbangan dalam konpensi, bahwa Girik bukanlah bukti hak milik, dan untuk bisa memperoleh hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Girik tersebut, harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Sertipikat yang merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)"* ;

- halaman 63 : *"bahwa, oleh karena atas tanah sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Jatinegara Kaum, atas nama*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi (PT. Buana Estate), dimana berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, maka dalil Penggugat Rekonpensi (Achmad Nian) yang menyatakan tanah yang dikuasainya dengan alas hak Girik C 55, Persil 27, haruslah dikesampingkan” ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena letak bidang tanah yang ditunjuk Penggugat di dalam gugatannya, dan menurut Tergugat serta Tergugat II Intervensi berada pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Jatinegara Kaum, atas nama PT. Buana Estate, serta kepemilikan Penggugat didasarkan Girik C 55, Persil 27, yang telah dinyatakan dalam pertimbangan Putusan Peradilan Perdata bukanlah sebagai bukti kepemilikan dan tidak dapat mengenyampingkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 123/Jatinegara Kaum, yang hal ini tidak dapat dibantah dari Bukti - Bukti lain pada Persidangan *in litis*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa, tidak terdapat kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan objek sengketa. Karena, bidang tanah Penggugat berada pada bidang tanah objek sengketa berdasarkan Putusan Peradilan Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (Vide Bukti T.II. Intv-1 sampai dengan Bukti T.II. Intv-5), adalah milik PT. Buana Estate (Tergugat II Intervensi) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang PERATUN, terbukti Penggugat tidak memiliki kepentingan dan tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, mengenai Eksepsi kepentingan / kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan haruslah dinyatakan diterima ; -----

Halaman 61 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/PTUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi mengenai kepentingan/kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan telah dinyatakan diterima, maka terhadap Eksepsi selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Eksepsi kepentingan / kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim berpendapat tidak perlu mempertimbangkan lagi terhadap pokok perkaranya dan Permohonan Penundaan terhadap Pelaksanaan Objek Sengketa dinyatakan ditolak, dan selanjutnya telah cukup alasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang - Undang PERATUN, maka Penggugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam Amar Putusan ; ----

Menimbang, bahwa sesuai kekhususan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang - Undang PERATUN, maka terhadap surat-surat bukti yang tidak dipertimbangkan, dianggap tidak ada relevansinya dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan, namun tetap merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini ; ----

Mengingat, Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang - Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang -Undangan lainnya yang berkaitan ; -----

MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Penundaan dari Penggugat ; -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Mengenai Eksepsi Kepentingan / Kualitas Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ; -----
- Menghukum Penggugat Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 288.000 (dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ; -----

Demikian, diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 25 September 2012, oleh kami **HUSBAN, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan **IRHAMTO, SH** dan **ANDRY ASANI, SH.,MH** masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 September 2012, oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh **ERINA SORAYA, SH.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II Intervensi, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat ; -----

Hakim Anggota I,

Ketua Majelis,

IRHAMTO, SH

HUSBAN, SH.,MH

Hakim Anggota II,

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan Nomor : 100/G/2012/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

ANDRY ASANI, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ERINA SORAYA, SH

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- A T K	Rp.	50.000,-
- Panggilan - panggilan	Rp.	180.000,-
- Meterai Putusan Sela	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan Sela	Rp.	5.000,-
- Leges Putusan Sela.....	Rp.	3.000,-
- Meterai Putusan	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
- Leges Putusan	Rp.	3.000,-

..... +
Jumlah Rp. 288.000,-

(dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)