



**P U T U S A N**

**NOMOR : 228/G/2013/PTUN-JKT**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**1 H. AIN Binti H. ASAB,**

Warga Negara Indonesia,

Pekerjaan : Ibu Rumah

Tangga, Tempat Tinggal :

Tanah Kusir, RT.. 004, RW.

09, Kelurahan Pondok

Pinang, Kecamatan

Kebayoran Lama, Jakarta

Selatan ;

**2 H. TONG IMING Bin H.**

**ASAB,** Warga Negara

Indonesia, Pekerjaan :

Swasta, Tempat Tinggal :

Pondok Pinang, RT.. 001 /

RW. 03, Kelurahan Pondok

Pinang, Kecamatan



Kebayoran Lama, Jakarta

Selatan ;

3 **SUBARDI Bin R.O**

**BAKRI**, Warga Negara

Indonesia, Pekerjaan :

Swasta, Tempat Tinggal :

Jalan Anggrek, RT.. 001,

RW. 018, Kelurahan

Pondok Benda, Kecamatan

Pamulang, Tangerang

Selatan ;

4 **SASMITA Bin R.O.**

**BAKRI**, Warga Negara

Indonesia, Pekerjaan :

Swasta, Tempat Tinggal :

Jalan Anggrek, RT.. 001,

RW. 018, Kelurahan

Pondok Benda, Kecamatan

Pamulang, Tangerang

Selatan ;

5 **ADANG RAIS Bin R.O.**

**BAKRI**, Warga Negara

Indonesia, Pekerjaan :

Swasta, Tempat Tinggal :

Jalan Anggrek, RT.. 001,



RW. 018, Kelurahan  
Pondok Benda, Kecamatan  
Pamulang, Tangerang  
Selatan ; -

**6 APADI RUSDI Bin R.O.**

**BAKRI**, Warga Negara  
Indonesia, Pekerjaan :  
Swasta, Tempat Tinggal :  
Jalan Anggrek, RT.. 001,  
RW. 018, Kelurahan  
Pondok Benda, Kecamatan  
Pamulang, Tangerang  
Selatan ;

**7 MIMI MARYANI Binti**

**R.O. BAKRI**, Warga  
Negara Indonesia,  
Pekerjaan : Swasta, Tempat  
Tinggal : Jalan Anggrek,  
RT.. 001, RW. 018,  
Kelurahan Pondok Benda,  
Kecamatan Pamulang,  
Tangerang Selatan ;

**8 ANANG SANJAYA Bin**

**R.O. BAKRI**, Warga  
Negara Indonesia,



Pekerjaan : Swasta, Tempat

Tinggal : Jalan Anggrek,

RT.. 001, RW. 018,

Kelurahan Pondok Benda,

Kecamatan Pamulang,

Tangerang Selatan, dalam

hal ini diwakili oleh kuasa

hukumnya bernama :

- LEONARD P. SIHOTANG, S.H, M.M ;
- TOGAR SM. SIJABAT, S.H.,M.H ;
- HAJIRUN TUMANGGOR, S.H.,M.H ;
- H. KUNART.O, S.H.,M.H ;
- TRIS ROHANI, S.H ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan

: Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di

Kantor Advokat dan Konsultan Hukum

LEONARD P. SIHOTANG, S.H.,M.M &

REKAN, beralamat di Jalan Karet Pasar Baru

Barat II No. 8, RT.. 005, RW. 05, Kelurahan

Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota

Administrasi Jakarta Pusat, beRT.indak baik

bersama – sama ataupun sendiri – sendiri,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 023/

SK/LS&R/XII/13, tertanggal 23 Desember 2013,



untuk selanjutnya disebut sebagai pihak

..... PARA PENGGUGAT ;

**M E L A W A N :**

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

**SELATAN**, Tempat Kedudukan : Jalan H. Alwi, No.

99, Kelurahan Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta

Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya

bernama :

1. YULISTRANI, S.H ;

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik,  
dan Perkara ;

2. SUPRAPTO, S.H ;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan  
Konflik Pertanahan ;

3. H. LALU MAKBUL, S.H ;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan ;

4. HANJAR PRIHADI, S.H ;

Jabatan : Staf Sub Seksi Sengketa dan  
Konflik Pertanahan ;

5. DJOKO WIDODO, S.H ;

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, di Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan,  
beralamat : di Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat,  
Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.  
32/14.31.74-600/I/2014, tertanggal 10 Januari 2014,  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....  
..... TERGUGAT ;

2. **PT. SATRIA MEGA KENCANA**, berkedudukan di Jakarta, Jalan Panglima  
Polim Raya Nomor 28, Jakarta Selatan 12160,  
diwakili oleh Direktur Utamanya bernama : **JON  
FIERIS**, Warga Negara Indonesia, beralamat : Jalan  
Kelapa Hibrida III RB 6/8, RT.. 017 / RW.  
015, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa  
Gading, Jakarta Utara.;

3. **PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO**, berkedudukan di Jakarta, Jalan  
Panglima Polim Raya Nomor 28, Jakarta Selatan  
12160, diwakili oleh Direktur, bernama : **Ny.  
SUSANTY**, Warga Negara Indonesia, beralamat :  
Jalan Elang Laut VIII, No. 21, RT.. 004 /  
RW. 003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan  
Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini masing –  
masing diwakili oleh kuasa hukumnya bernama :

1. **ADI WARMAN, S.H., M.H.,MBA ;**
2. **M. ARIFSYAH MATONDANG, S.H ;**
3. **RIZKY NUGRAHA, S.H ;**



4. MERLINA, S.H ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, adalah Advokat dari Kantor Advokat “ ADI WARMAN, S.H.,M.H.,MBA “ beralamat di Grand Slipi Tower, 18th, Jalan Letjen S. Parman Kav. 22 – 24, Jakarta Barat 11480, beRT.indak baik sendiri – sendiri maupun bersama – sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 441/SKK/AW/II/2014 dan Nomor : 442/SKK/AW/II/2014, masing – masing tertanggal 17 Februari 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai

-----  
TERGUGAT II INTERVENSI – 1 dan 2 ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 228/PEN-DIS/2013/PTUN-JKT, tanggal 31 Desember 2013, tentang penetapan pemeriksaan perkara dengan acara biasa ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 228/PEN-MH/2013/PTUN-JKT, tanggal 31 Desember 2013, tentang Penunjukkan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 228/PEN-HS/2013/PTUN-JKT, tanggal 31 Desember 2013, tentang Penetapan Sidang Pemeriksaan Persiapan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 228/PEN-PP/2013/PTUN-JKT tanggal 31 Desember 2013, tentang penetapan hari dan tanggal sidang Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Surat Gugatan Para Penggugat tertanggal 30 Desember 2013, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 Desember 2013, di bawah register perkara Nomor : 228/G/2013/PTUN-JKT dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 28 Januari 2014 ;
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah membaca Surat-Surat dan Bukti-Bukti serta mendengarkan Saksi Fakta dari pihak Para Penggugat ;
- Telah membaca Surat Permohonan Intervensi tertanggal 21 Februari 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Perkara pada tanggal 21 Februari 2014, di bawah register perkara Nomor : 228/G/2013/PTUN-JKT/INTV, yang diajukan oleh :

PT. SATRIA MEGA KENCANA dan PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, diwakili oleh Direktur Utamanya bernama : JON FIERIS, Putusan Sela Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 228/G/2013/PTUN-JKT/INTV, pada tanggal 26 Februari 2014;

## TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, Bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 30 Desember 2013, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 Desember 2013, dibawah Register Perkara Nomor : 228/G/2013/PTUN-JKT, dan telah pula

### 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)



diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 28 Januari 2014, dengan mengemukakan alasan sebagai berikut :

**I TENTANG DASAR DAN ALASAN GUGATAN**

1 Bahwa Penggugat I, Penggugat II, dan Ibu dari Penggugat III s/d Penggugat VIII almarhumah Atjanah mempunyai kakek bernama : **H. SAIJAN BIN NAIRAN** dahulu beRT.empat tinggal di RT.. 02 Pondok Pinang Kelurahan

Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, wilayah Jakarta Selatan, yang telah meninggal dunia pada tahun 1939 di Jakarta ;

2 Bahwa semasa hidupnya almarhum **H. SAIJAN BIN NAIRAN** sekali menikah dengan seorang perempuan : **SAAMAH BINTI LINAN** dan juga sudah meninggal dunia di Jakarta pada tahun 1948. Bahwa dari pernikahannya almarhum H. Saijan Bin Nairan dengan istrinya almarhumah Saamah Binti Linan ini telah melahirkan 2 ( dua ) orang anak yang masing-masing :

1 Anak Perempuan bernama : SAHNIM Binti Saijan ;

2 Anak Laki-Laki bernama : Ali Bin Saijan ;

3 Bahwa **Hj. Sahnim Binti H. Saijan** semasa hidupnya telah menikah dengan suaminya H. Asab Bin Saun dan dari hasil perkawinannya telah melahirkan 3 ( tiga ) orang anak yang kini  
2 ( dua ) orang masih hidup dan 1 ( satu ) orang telah meninggal, yang masing - masing bernama :

1 Hj. AIN Binti H. Asab masih hidup ;

2 Tong Iming Bin H. Asab masih hidup ;

3 Atjanah Binti H. Asab (pr) telah meninggal ;



4 Bahwa karena Atjanah yang menikah dengan R. O Bakri telah meninggal dunia maka digantikan dengan ke enam anaknya yakni Penggugat III s/d VIII yaitu :

1 SUBARDI Bin R. O BAKRI ;

Sebagai **PENGGUGAT III** ;

2 SASMITA Bin R.O BAKRI

Sebagai **PENGGUGAT IV** ;

3 ADANG RAIS Bin R.O BAKRI

Sebagai **PENGGUGAT V** ;

4 APADI RUSDI Bin R.O BAKRI

Sebagai **PENGGUGAT VI** ;

5 MIMI MARYANI Bin R.O BAKRI

Sebagai **PENGGUGAT VII** ;

6 ANANG SANJAYA Bin R.O BAKRI

Sebagai **PENGGUGAT VIII** ;

5 Bahwa anak kedua yakni **H. Ali Bin Saijan** yang beralamat terakhir di Bandung RT.. 001, RW. 011 Kampung Cisangkaan, Kel. Cimahi Bandung, telah meninggal dunia pada tanggal 21 Desember 2002 (Foto Copy surat kematian terlampir) dan semasa hidupnya telah menikah dengan 2 (dua) istri yaitu :



i Ny. LIMA dan dari hasil perkawinan tersebut telah melahirkan 3 (tiga) orang anak yang kini semua sudah meninggal :

1 Maimunah Binti H. Ali ( pr ) di Jakarta telah meninggal ;

2 Halipah Binti H. Ali (pr) di Lampung telah meninggal ;

3 Mail Bin H. Ali (lk) di Jakarta telah meninggal tidak ada keturunan ;

ii Ny. Samah dan dari hasil perkawinan tersebut telah melahirkan 3 ( tiga ) orang anak, yang kini 2 ( dua ) orang telah meninggal dan 1 ( satu ) orang masih hidup yakni :

1 Linah Binti H. Ali (pr) masih hidup di Tangerang ;

2 Nani Binti H. Ali (pr) telah meninggal di Tangerang ;

3 Muchamad Ali Bin H. Ali telah meninggal di Depok ;

**Hal tersebut dijelaskan dalam Penetapan Fatwa Ahli Ahli Waris Pengadilan Agama, Jakarta Selatan No. 358/G/1972 tanggal, 11 Desember 1972, adalah ahli waris dari : H. SAIJAN BIN NAIRAN ;**

Selain itu dengan menyerahkan surat bukti Surat SKPT No. E. 6432 oleh Direktorat Agraria DKI Jakarta dan ketetapan Fatwa Waris No. 358/C/1972, 11 Desember 1972 ; berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 100/JS/1980.P tanggal 27 Maret 1980, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan oleh Kuasa Almarhum AG. Soedrajat, tanggal 7 Februari 1980, menetapkan bahwa Almarhum H. Saijan Bin Nairan meninggalkan 2 ( dua ) orang anak yang masing-masing bernama Hj. Sahnim Binti H. Saijan dan H. Ali Bin Saijan yang keduanya adalah sebagai ahli waris atas tanah peninggalan almarhum H. Saijan Bin Sairan ;

6 Bahwa Almarhum Saijan Bin Nairan selain meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli warisnya semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah perkarangan yang terletak dan dikenal oleh umum di Pondok Pinang RT.. 02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Status tanah Ex. Vervonding No. 9496/9441 a.n Tan Son nio yang luasnya diperkirakan : 8.000 m2 (delapan ribu meter persegi) ;

7 Bahwa berdasarkan peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Hak Lama Tanah tersebut yang telah di Daftar Isian No. 306 pada Direktorat Pendaftaran Tanah dari Almarhum H. Saijan Bin Nairan untuk pembayaran SKPT No. E 6432 salinan No. 4777. Oleh Direktorat Agraria DKI Jakarta, tertanggal 5 Desember 1972. Yang terletak di Pondok Pinang RT.. 002 dengan SK Gubernur DKI No. D.IV-9223/8/6/76 tanggal, Oktober 1979 yang luasnya kurang lebih : 8.000 M2 (delapan ribu Mter persegi) ;

8 Bahwa kemudian Tanah Milik tersebut terletak di Pondok Pinang RT.. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, seluas kurang lebih : 8.000 M2 ( delapan ribu meter persegi) sesuai SKPT (Surat



Keterangan Pendaftaran Tanah) No. E. 6432 salinan No. 4777  
oleh Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 5  
Desember 1972, atas nama almarhum : H. Saijan Bin Nairin  
dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Proyek ke Pondok Indah, sekarang Jalan Pinang Emas IX ;
- Sebelah Timur : Tanah H. Ali Bin Saijan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Ali Dongkel ;
- Sebelah Barat : Tanah Arsad ;

9 Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta dengan Nomor 2255/3.31.74.200/XI/2013 tanggal 08 November 2013 yang ditunjukkan kepada Leonard Sihotang, SH., MM (Kuasa Para Penggugat) atas adanya permohonan pengukuran atas sebidang tanah yang terletak di jalan proyek RT.. 002/RW.02, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, memberitahukan bahwa sesuai dengan penunjukan batas oleh kuasa pemohon dan setelah pada Peta Dasar Pendaftaran Tanah TM-3 Kantor PerT.anaha Kota Administrasi Jakarta Selatan, diatas tanah dimaksud telah terbit Sertifikat :

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7698/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;



2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
3. Sertifikat Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
4. Sertifikat Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
5. Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
6. Sertifikat Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
8. Sertifikat Hak Guna Bagunan No. 7971/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.  
(Objek Sengketa) ;
10. Bahwa ternyata Sertifikat-Sertifikat obyek sengketa tersebut, terbit persis diatas tanah milik Para Penggugat yang berasal dari pemberian / warisan dari Hj. Sahnim Binti Saijan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana Para Penggugat selaku Para Ahli Waris Hj. Sahnim Binti Saijan belum pernah menjual kepada pihak kepada manapun atas tanah miliknya sesuai oembagian dalam fatwa ahli waris No, 358/c/1972 tanggal 11 Desember 1972 seluar kurang lebih 3.000 m2 dari 8.000 m2 yang terletak dikenal umum di Jalan Proyek sekarang Jalan Pinang Emas IX RT.. 002.RW.02, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sesuai SKPT ( Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) No. E. 6432 salin No. 4777 oleh Direktorat Agraria DKI Jakarta, tanggal 5 Desember 1972 atas nama Almarhum : H. Saijan Bin Nairan dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Proyek ke Pondok Indah, sekarang Jalan Pinang Emas IX ;
- Sebelah Timur : Tanah H. Ali Bin Saijan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Ali Dongkel ;
- Sebelah Barat : Tanah Arsad ;

11 Bahwa dengan terbitnya Sertifikat-Sertifikat Obyek Sengketa tersebut **adalah sangat merugikan Para Penggugat** selaku Ahli waris Hj. Sahnim Binti Saijan selaku pemilik tanah waris sengeketa karena Para Penggugat tidak dapat menguasai tanah / lahan yang seharusnya menjadi milik para Penggugat tersebut ;

12 Bahwa terbitnya Sertifikat-Sertifikat Obyek Sengketa tersebut **baru diketahui** oleh Para Penggugat pada tanggal 08 November 2013, kemudian Para Penggugat pada tanggal 30



Desember 2013, mengajukan gugatan dan mendaftarkannya di  
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

13 Bahwa dengan demikian pengajuan dan pendaftaran gugatan ini oleh Para Penggugat dijalankan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dirubah dengan Undang-Undang 51 Tahun 2009 ;

14 Bahwa oleh karena obyek Aquo merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang ditunjukan kepada orang atau Badan Hukum tertentu dan dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut menumbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat, sehingga gugatan memenuhi sifat Konkrit, Individual dan final ;

**KONKRIT :**

Obyek yang diatur dalam Obyek Gugatan / Obyek Sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu berupa Objek Sengketa ;

**INDIVIDUAL :**

Obyek Gugatan / Obyek Sengketa ditunjukan dan berlaku khusus kepada pribadi tertentu yaitu kepada orang / badan yang namanya tercatat dalam Sertifikat ;

**FINAL :**

Obyek Gugatan / Obyek Sengketa yang dikeluarkan tergugat tersebut diatas tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi / Pejabat Tata



Usaha Negara lainnya, karena obyek sengketa telah berlaku definitive dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Para Penggugat ;

Bahwa Obyek Gugatan / Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat KONKRIT, INDIVIDUAL, DAN FINAL sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan karenanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat-Sertifikat sebagai obyek Gugatan / Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas , adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat KONKRIT, INDIVIDUAL, DAN FINAL sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat dijadikan Obyek gugatan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

## II TENTANG TERGUGAT TELAH MENGELUARKAN KEPUTUSAN YANG BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

15 Bahwa Terbitnya Surat Keputusan dari Tergugat berupa Obyek sengketa tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur mengenai Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang seharusnya tidak merugikan hak dari Para Penggugat ;

16 Bahwa dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur mengenai pendaftaran tanah secara sporadik



yakni kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenal satu atau beberapa Obyek Pendaftaran Tanah dalam Wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran Tanah secara Sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas Objek pendaftaran Tanah yang bersangkutan atau kuasanya ;

17 Bahwa dalam pengumpulan data yuridis harus dilakukan pembuktian hak-hak lama. Hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria ;

Untuk membuktikan hak - hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat – alat bukti mengenal adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi / Kepala Kantor Pertanahan yang dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak - hak pihak lain yang membebaninya sebagaimana ditetapkan dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Bahwa masih dalam pasal tersebut dalam ayat 2 dituliskan, penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;

Berdasarkan pasal tersebut seharusnya Tergugat harus menanyakan ahli waris yang lain berhak atas tanah tersebut ;



Dengan demikian data yuridis sehingga terbitnya Objek Gugatan **patut dipeRT.anyakan sebab Hak Tanah yang dijadikan dasar kepemilikan tanah tersebut masih belum pernah dijual oleh Penggugat ;**

18 Bahwa selain itu juga harus dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis, dimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 data fisik diumumkan selama 60 ( enam puluh ) hari dalam pendaftaran Tanah secara sporodik. Bahwa Para Penggugat tidak pernah melihat adanya pengumuman atas data fisik dan data yuridis dimaksud ;

Bahwa penerbitan Sertifikat Objek sengketa bertentangan dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dimana pada saat penerbitan Sertifikat tanah sengketa, Tergugat tidak teliti dalam melakukan pengumpulan dan penilaian data yuridis atas tanah Para Penggugat dan karenanya keliru dalam meneliti kebenaran alat bukti yang diajukan Pemohon ;

Bahwa Penerbitan Sertifikat Objek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 dimana Tergugat tidak melakukan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, baik dikantor Tergugat maupun di Kantor Kelurahan setempat, dinyatakan juga bahwa sesuai dengan Pasal 86 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Sepatutnya Tergugat melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis melalui harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut ;

19 Bahwa dengan demikian dalam menerbitkan Objek Sengketa / Objek Perkara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan



Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan data yuridis dan data fisik ;

**III TENTANG KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

20 Bahwa objek sengketa yang menjadi dasar gugatan ini adalah berupa surat Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana tertera dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sebagai berikut :

- a 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 batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi ;
- b Alasan- Alasan yang dapat digunakan dalam gugatannya dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - i Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;
  - ii Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;



21 Bahwa dengan demikian Tergugat selaku Badan / Pejabat Tata Usaha Negara dalam melaksanakan urusan pemerintahan serta mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Tergugat dengan sengaja telah menerbitkan Objek Sengketa ;

22 Bahwa telah terbukti perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terbukti Tergugat dilakukan telah sewenang-wenang dan Tergugat melanggar asas asas umum pemerintahan yang baik serta Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

23 Bahwa telah terbukti penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat dilakukan dengan melawan hukum, tidak teliti dan tidak akurat, sebab diatas tanah yang nyata-nyata hak milik kakek Para Penggugat, diterbitkan Sertifikat Objek Sengketa, Akibatnya terjadi kesalahan subjek dan Objek ha katas tanah sengketa aquo. Hal ini sangat bertentangan dengan asas - asas umum pemerintahan yang baik, antara lain :



a Asas Kecermatan, yaitu Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Objek Sengketa tersebut tidak cermat, karna tidak didukung oleh fakta dan data yang akurat, hanya berdasarkan data-data yang secara hukum seharusnya tidak dapat digunakan menjadi alat bukti penerbitan Sertifikat ;

b Asas Kepastian Hukum, yaitu Tergugat dengan menerbitkan Sertifikat Objek Gugatan telah secara nyata mencederai kepentingan hukum Penggugat. Sampai sekarang nyata dan tegas tanah sengketa aquo masih tercatat atas nama orang tua Penggugat dan belum pernah diperjual belikan. Jika keadaannya seperti ini dibiarkan maka hak-hak seseorang atas tanah menjadi tidak pasti atau tidak ada lagi kepastian hukum. Oleh karenanya kepentingan hukum Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut perlu dilindungi secara hukum ;

c Asas Kepatutan, yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Objek Sengketa sebagaimana disebut diatas , dengan melihat ketentuan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Jelasnya seharusnya Tergugat tidak menerbitkan Sertifikat Objek Sengketa tersebut. Dengan demikian Tergugat secara nyata telah melanggar Asas kepatutan ;



d Asas TeRT.ib Penyelenggaraan Negara, yaitu dengan diterbitkan Sertifikat Objek Sengketa sebagaimana disebut diatas, secara administrasi telah mengacaukan TeRT.ib Penyelenggara Negara ;

24 Bahwa dengan demikian adalah tepat dan bijaksana jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan selanjutnya *Menyatakan Batal atau Tidak Sah ;*

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7698/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administarsi Jakarta Selatan ;

3 Sertifikat Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

4 Sertifikat Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administarsi Jakarta Selatan ;

5 Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administarsi Jakarta Selatan ;

6 Sertifikat Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administarsi Jakarta Selatan ;



7 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

8 Sertifikat Hak Guna Bagunan No. 7971/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

Maka, berdasarkan seluruh dasar dan alasan yang telah Para Penggugat uraikan diatas, maka cukup beralasan apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1 *Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;*

2 *Menyatakan Batal atau Tidak Sah atas :*

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7698/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

3 Sertifikat Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

4 Sertifikat Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;



5 Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

6 Sertifikat Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

7 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

8 Sertifikat Hak Guna Bagunan No. 7971/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

3 *Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah diatas :*

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7698/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;

3 Sertifikat Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Sertifikat Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- 5 Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- 6 Sertifikat Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- 7 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang atas nama PT. Satria Mega Kencana yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- 8 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- 4 *Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;*

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa gugatan ini di Pengadilan Tata Usaha Negara berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, hari **RABU**, tanggal **12 Februari 2014**, dalam acara Jawaban, para pihak telah datang menghadap di persidangan, diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing yang nama-nama dan surat kuasa khususnya, sebagaimana tersebut diatas ;

#### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah masuk permohonan Pemohon Intervensi dari PT. SATRIA MEGA KENCANA dan PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, diwakili oleh Direktur Utamanya bernama : JON FIERIS, Warga Negara Indonesia, beralamat : Jalan Kelapa Hibrida III RB 6/8, RT.. 017 / RW. 015, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, pada tanggal 19 Februari 2014 dan pada saat persidangan tanggal 26 Februari 2014 telah hadir kuasa hukumnya bernaMahkamah Agung Republik IndonesiaZKI NUGRAHA, S.H dan MERLINA, S.H adalah Advokat dari Kantor Advokat “ ADI WARMAN, S.H.,M.H.,MBA “ beralamat di Grand Slipi Tower, 18<sup>th</sup>, beralamat Jalan Letjen S. Parman Kav. 22 – 24, Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 442/SKK/AW/II/2014, tanggal 17 Februari 2014 dan atas permohonan Pemohon Intervensi – 1 dan 2 tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela, Nomor : 228/G/2013/PTUN.JKT, tertanggal **26 Februari 2014**, yang pada pokoknya :

- Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi **PT. SATRIA MEGA KENCANA dan PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO**, diwakili oleh Direktur Utamanya bernama : **JON FIERIS** dan Menyatakan Pemohon Intervensi (**PT. SATRIA MEGA KENCANA dan PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO** ) tersebut diterima masuk / diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara nomor : 228/G/2013/PTUN-JKT dan terhadapnya ditetapkan sebagai pihak Tergugat II - Intervensi – 1 dan 2 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal **12 Februari 2014**, yang isi selengkapnya sebagai berikut :



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal **12 Februari 2014**, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

**I DALAM EKSEPSI**

**1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Para Penggugat, yang intinya menyatakan : Sebagai ahli waris sah dari Almarhum SAIJAN Bin NIRAN yang semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak dan dikenal oleh umum di Pondok Pinang RT..02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, status tanah Ex Vervonding No.9496/9441 a.n. Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan : 8.000 M<sup>2</sup> ;

Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan : berdasarkan Surat Pemberitahuan dari kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta dengan Nomor 2255/3.31.74.200/XI/2013 tanggal 8 Nopember 2013 yang ditujukan kepada Leonard Sihotang, SH, MM (Kuasa dari Para Penggugat), ..... dst, telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No.468/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969 / Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang ;

Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanah aquo sebelum terbit Sertifikat adalah berasal dari tanah Negara bekas verponding Nomor 6079 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena : antara tanah tanah Ex Verponding No. 9496/9441 a.n. Tan Son Nio tidak ada hubungan hukum dengan tanah Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang. Selain itu, antara Tan Son Nio (Ex Verponding No.9496/9441) dengan Para Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum ;

Bahwa walaupun benar *quad non* Almarhum SAIJAN Bin NIRAN semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah pekarangan yang status tanah Ex Verponding No. 9496/9441 a.n. Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan : 8.000 M<sup>2</sup>, akan tetapi baik Tan Son Nio maupun Almarhum H SAIJAN Bin NIRAN semasa hidupnya tidak pernah melaksanakan kewajibannya yaitu mengajukan pendaftaran konversi terhadap status tanah Ex Vervonding No. 9496/9441 sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Konversi Pasal 1 Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang -Undang Pokok Agraria jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 dan Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960, sehingga tanah Eigendom Verponding tersebut telah dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara ;

Dengan demikian, maka para Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan tanah Ex Vervonding No.9496/9441

#### 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)



atas nama Tan Son Nio, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah Eigendom Verponding tersebut karena telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga para Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan;

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

**2. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

a Bahwa sebagaimana posita gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai Ahli Waris pemilik sebidang tanah pekarangan yang terletak dan dikenal oleh umum di Pondok Pinang RT.. 02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, status tanah Ex Vervonding No. 9496/9441 a.n. Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan : 8.000 M<sup>2</sup> ;

b Bahwa menurut dalil Para Penggugat, bidang tanah aquo telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan



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

No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/

Pondok Pinang ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan atas tanah a quo berdasarkan tanah warisan sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang beRWenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara ;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

*“ Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata ” ;*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

*“ Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang beRWenang karena merupakan sengketa Perdata ”.*

Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempeRT.imbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan



Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

## **2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Republik Indonesia No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai :

- a pihak yang membela haknya ; atau
- b peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa ;

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan dan Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan, sebagai pemilik Sertifikat - Sertifikat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan dan Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan sebagai pihak dalam perkara a quo ;



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

**II DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;
- 2 Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
- 3 Bahwa yang dapat disimpulkan oleh TERGUGAT dari dalia gugatan Para Penggugat adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, yang menurut Para Penggugat berada di atas tanah Ex Verponding No. 9496/9441 atas nama Tan Son Nio ;
- 4 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa sebagaimana data yang terdapat di Kantor Peratanahan kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut :
  - 1 Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama JUSTIRA SIMON HENUHILI, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013 No.00036/Pondok Pinang/2013, seluas 1.314



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 09/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013, terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :

- a Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 19 April 2011 NIB. 09.02.06.05.06289, seluas 1.314 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- b Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah Tanah Negara seluas 1.314 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW.02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik dan diatas sebagian bidang tanah yang dimohon terdapat bangunan yang dipergunakan untuk Rumah, sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah



A tanggal 20 Oktober 2011 dilanjutkan tanggal 5  
Nopember 2012 Nomor 619/RP/PJS/2011 ;

c Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa  
Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok  
Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979,  
SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan  
disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2.  
MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan  
anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM, telah  
menyerahkan sepenuhnya hak sewa tanah berasal  
dari **tanah verponding Nomor 6079**, terletak di  
Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta seluas  
6.400 M<sup>2</sup> kepada HANAFI Bin HUSEN ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Gudang  
Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Juli 1992  
No. 607 dibuat dihadapan JOHN LEONARD  
WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, Haji HANAFIH  
Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat  
persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH, telah  
menjual sebuah gudang beserta turutan-turutannya  
diatas tanah Negara (**bekas verponding Nomor  
6079**) seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan  
Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan  
Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota  
Jakarta Selatan kepada JULIUS HENUHILI dalam  
hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh



karenanya untuk dan atas nama YAYASAN  
BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA,  
berkedudukan di Jakarta ;

e Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan  
Pengoperan Hak Sewa tanggal 20 Juli 2006 No. 5  
dibuat oleh dan dihadapan Hajjah WLLY  
TENTRIWELING MOEIN, SH, MH, Notaris di  
Jakarta, Doktorandus ALFONS LOEMAU, SH  
dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh  
karenanya untuk dan atas nama YAYASAN  
BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA,  
berkedudukan di Jakarta telah menjual sebuah  
gudang beserta turutan-turutannya diatas tanah  
Negara (**bekas verponding Nomor 6079**) seluas  
3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang  
Kuningan I RT. 002 RW. 002, Kelurahan Pondok  
Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta  
Selatan, kepada JUSTIRA SIMON HENUHILI  
(pemohon) dan terlampir Surat Setoran Pajak (SSP)  
tanggal 21 Desember 2011 ;

f Bahwa berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak  
Atas Tanah Negara dari Kepala Kelurahan Pondok  
Pinang tanggal 5 Nopember 2010 No.121/1.711.1  
diketahui Camat Kebayoran Lama tanggal 5  
Nopember 2010 No. 179/1.711.1 bidang tanah seluas  
± 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT.



002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan,  
secara fisik dikuasai JUSTIRA SIMON HENUHILI  
(pemohon) dan bidang tanah dimaksud pernah  
menjadi obyek perkara dengan pihak lain dan telah  
memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

g Bahwa berdasarkan Ketetapan Rencana Kota dari  
Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi  
Jakarta Selatan tanggal 8 April 2011 Nomor 0267/  
TN/JS/KL/III/2011, bidang tanah yang dimohon  
peruntukan/jenis bangunan Wisma sedang (Wsd) dan  
penggunaan Hunian ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No.  
63/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA  
RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok  
Pinang telah beralih dari JUSTIRA SIMON HENUHILI ke atas nama  
Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan  
di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 1 April 2013 ;

2 Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, semula tercatat  
atas nama JUSTIRA SIMON HENUHILI, Surat Ukur tanggal  
5 Maret 2013 No. 00035/Pondok Pinang/2013, seluas 1.218  
M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Administrasi Jakarta Selatan No.08/HGB/BPN-31/2012  
tanggal 29 Januari 2013, terletak di Jalan Pinang Kuningan I  
RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan



Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :

- a Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 19 April 2011 NIB. 09.02.06.05.06287, seluas 1.218 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- b Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah Tanah Negara seluas 1.218 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik dan diatas sebagian bidang tanah yang dimohon terdapat bangunan yang dipergunakan untuk Rumah, sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 20 Oktober 2011 dilanjutkan tanggal 5 Nopember 2012 Nomor 618/RP/PJS/2011 ;
- c Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979,



SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2.

MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM, telah menyerahkan sepenuhnya hak sewa tanah berasal dari **tanah verponding Nomor 6079**, terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta seluas 6.400 M<sup>2</sup> kepada HANAFI Bin HUSEN ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Juli 1992 No. 607 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, Haji HANAFI Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH, telah menjual sebuah gudang beserta turutan -turutannya diatas tanah Negara (**bekas verponding Nomor 6079**) seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta ;

e Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 20 Juli 2006 No. 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh dan dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, Doktorandus ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta telah menjual sebuah gudang beserta turutan - turutannya diatas tanah Negara (**bekas verponding Nomor 6079**) seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, kepada JUSTIRA SIMON HENUHILI (pemohon) dan terlampir Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Desember 2011 ;

- f Bahwa berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang tanggal 5 Nopember 2010 No. 121/1.711.1 diketahui Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010 No.179/1.711.1 bidang tanah seluas ± 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, secara fisik dikuasai JUSTIRA SIMON HENUHILI (pemohon) dan bidang tanah dimaksud pernah menjadi obyek perkara dengan pihak lain dan telah



memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

g Bahwa berdasarkan Ketetapan Rencana Kota dari Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 8 April 2011 Nomor 0267/TN/JS/KL/III/2011, bidang tanah yang dimohon peruntukan/jenis bangunan Wisma sedang (Wsd) dan penggunaan Hunian ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No.64/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang telah beralih dari JUSTIRA SIMON HENUHILI ke atas nama Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 1 April 2013 ;

3 Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013 No. 00037/Pondok Pinang/2013, seluas 1.251 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 10/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013, terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 19 April 2011 NIB. 09.02.06.05.06294, seluas 1.600 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT..002 RW.02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- b Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah Tanah Negara seluas 1.600 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik dan diatas sebagian bidang tanah yang dimohon terdapat bangunan yang dipergunakan untuk Rumah, sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 20 Oktober 2011 dilanjutkan tanggal 5 Nopember 2012 Nomor 625/RP/PJS/2011 ;
- c Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979, SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2.

#### 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)



MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM, telah menyerahkan sepenuhnya hak sewa tanah berasal dari **tanah verponding Nomor 6079**, terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta seluas 6.400 M<sup>2</sup> kepada HANAFI Bin HUSEN ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Agustus 1992 No. 485 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, Haji HANAFI Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH, telah menjual sebuah rumah tinggal beserta turutan - turutannya diatas **tanah Negara (bekas verponding Nomor 6079)** seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta ;

e Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 7 Januari 2008 No. 1 dibuat dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, Doktorandus



ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta telah menjual sebuah gudang beserta turutan-turutannya diatas tanah Negara (**bekas verponding Nomor 6079**) seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, kepada JUSTIRA SIMON HENUHILI (pemohon) dan terlampir Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Desember 2011 ;

f Bahwa berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang tanggal 5 Nopember 2010 No. 120/1.711.1 diketahui Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010 No. 178/1.711.1 bidang tanah seluas ± 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, secara fisik dikuasai ALFRETH GERALD LOEMAU (pemohon) dan bidang tanah dimaksud pernah menjadi obyek perkara dengan pihak lain dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;



g Bahwa berdasarkan Ketetapan Rencana Kota dari Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 8 April 2011 Nomor 0268/TN/JS/KL/III/2011, bidang tanah yang dimohon peruntukan/jenis bangunan Wisma sedang (Wsd) dan penggunaan Hunian ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No. 65/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang telah beralih dari ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi ke atas nama Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 1 April 2013 ;

4 Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013 No. 00038/Pondok Pinang/2013, seluas 1.600 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 11/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013, terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :

a Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah tanggal 19 April 2011 NIB.  
09.02.06.05.06292, seluas 1.251 M<sup>2</sup> terletak di Jalan  
Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan  
Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota  
Administrasi Jakarta Selatan ;

- b Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah Tanah  
Negara seluas 1.251 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang  
Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok  
Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota  
Administrasi Jakarta Selatan, telah dikuasai pemohon  
baik secara yuridis maupun secara fisik dan diatas  
sebagian bidang tanah yang dimohon terdapat  
bangunan yang dipergunakan untuk Rumah,  
sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang  
diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah  
A tanggal 20 Oktober 2011 dilanjutkan tanggal 5  
Nopember 2012 Nomor 623/RP/PJS/2011 ;
- c Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa  
Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok  
Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979,  
SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan  
disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2.  
MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan  
anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM, telah  
menyerahkan sepenuhnya hak sewa tanah berasal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari **tanah verponding Nomor 6079**, terletak di

Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta seluas

6.400 M<sup>2</sup> kepada HANAFI Bin HUSEN ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan

Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Agustus 1992 No.

485 dibuat dihadapan JOHN LEONARD

WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, Haji HANAFIH

Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat

persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH, telah

menjual sebuah rumah tinggal beserta turutan -

turutannya diatas **tanah Negara (bekas verponding**

**Nomor 6079)** seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal

dengan Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002

Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran

Lama, Kota Jakarta Selatan kepada JULIUS

HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya

selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama

YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN

BANGSA, berkedudukan di Jakarta ;

e Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan

Pengoperan Hak tanggal 7 Januari 2008 No. 1 dibuat

dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING

MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, Doktorandus

ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini menjalani

jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan

atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK

#### 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)



KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta telah menjual sebuah gudang beserta turutan - turutannya diatas tanah Negara (**bekas verponding Nomor 6079**) seluas 3.210 M<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, kepada JUSTIRA SIMON HENUHILI (pemohon) dan terlampir Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Desember 2011 ;

- f Bahwa berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang tanggal 5 Nopember 2010 No. 120/1.711.1 diketahui Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010 No. 178/1.711.1 bidang tanah seluas ± 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, secara fisik dikuasai ALFRETH GERALD LOEMAU (pemohon) dan bidang tanah dimaksud pernah menjadi obyek perkara dengan pihak lain dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
- g Bahwa berdasarkan Ketetapan Rencana Kota dari Kepala Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 8 April 2011 Nomor 0268/TN/JS/KL/III/2011, bidang tanah yang dimohon



peruntukan/jenis bangunan Wisma sedang (Wsd) dan  
penggunaan Hunian ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No. 66/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, S.H, M.Kn, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang telah beralih dari ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi ke atas nama Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 1 April 2013 ;

5 Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama JUSTIRA SIMON HENUHILI, Surat Ukur tanggal 12 April 2012 No. 00066/Pondok Pinang/2011, seluas 247 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 6/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012, terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya adalah sebagai berikut :

a Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 22 Desember 2011 No. 622/RP/PJS/2011 bidang tanah yang dimohon seluas : 247 M<sup>2</sup> adalah Tanah Negara terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;



b Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979, sebidang tanah hak sewa terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas 6.400 M<sup>2</sup> oleh SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2. MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM diserahkan haknya kepada HANAFI Bin HUSEN ;

c Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Juli 1992 No. 607 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, sebuah rumah tinggal beserta turutan - turutannya diatas tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Haji HANAFIH Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH dijual dan diserahkan haknya kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di  
Jakarta ;

- d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 20 Juli 2006 No. 5 dibuat dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebuah gudang beserta turutan - turutannya diatas tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Doktorandus ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta dijual dan diserahkan haknya kepada JUSTIRA SIMON HENUHILI (pemohon) dan atas pengoperan tersebut dilampirkan pajak penghasilan sesuai Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Desember 2011 ;
- e Bahwa Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang tanggal 5 Nopember 2010 No. 121/1.711.1 diketahui Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010 No. 179/1.711.1 bidang tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara fisik dikuasai pemohon dan direkomendasikan  
untuk diberikan haknya kepada JUSTIRA SIMON

HENUHILI ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 99/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang telah beralih dari JUSTIRA SIMON HENUHILI ke atas nama Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 20 Juni 2013 ;

6 Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur tanggal 12 April 2012 No. 00071/Pondok Pinang/2011, seluas 291 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 4/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012, terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya antara lain sebagai berikut :

a Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 22 Desember 2011 No. 621/RP/PJS/2011 bidang tanah yang dimohon seluas : 291 M<sup>2</sup> adalah Tanah Negara terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok

#### 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

Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota  
Administrasi Jakarta Selatan ;

b Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979, sebidang tanah hak sewa terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas 6.400 M<sup>2</sup> oleh SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2. MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM diserahkan haknya kepada HANAFI Bin HUSEN ;

c Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Agustus 1992 No. 485 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, sebuah rumah tinggal beserta turutan-turutannya diatas tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Haji HANAFIH Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH dijual dan diserahkan haknya kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan

#### 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

atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di  
Jakarta ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan  
Pengoperan Hak tanggal 7 Januari 2008 No. 1 dibuat  
dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING  
MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebuah gudang  
beserta turutan-turutannya diatas tanah seluas : 3.210  
M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW.  
002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh  
Doktorandus ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini  
menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya  
untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta  
dijual dan diserahkan haknya kepada ALFRETH  
GERALD LOEMAU (pemohon) dan atas  
pengoperan tersebut dilampirkan pajak penghasilan  
sesuai Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21  
Desember 2011 ;

e Bahwa Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah  
Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang  
tanggal 5 Nopember 2010 No. 120/1.711.1 diketahui  
Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010  
No. 178/1.711.1 bidang tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup>  
terletak di Jalan Pinang I, RT. 002 RW. 002,

#### 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

Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran  
Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, secara fisik  
dikuasai pemohon dan direkomendasikan untuk  
diberikan haknya kepada ALFRETH GERALD  
LOEMAU ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 100/2013  
yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH,  
MKn, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang telah beralih dari  
ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi ke atas nama  
Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO,  
berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 20 Juni 2013 ;

7 Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama  
JUSTIRA SIMON HENUHILI, Surat Ukur tanggal 12 April  
2012 No. 00068/Pondok Pinang/2011, seluas 185 M<sup>2</sup>,  
berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Selatan No. 5/HP/BPN-31.74/2012  
tanggal 17 Januari 2012, terletak di Jalan Pinang Kuningan I,  
RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun  
riwayat penerbitannya antara lain sebagai berikut :

a Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan  
Tanah "A" tanggal 22 Desember 2011 No. 620/RP/  
PJS/2011 bidang tanah yang dimohon seluas : 185  
M<sup>2</sup> adalah Tanah Negara terletak di Jalan Pinang  
Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok

#### 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

Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota  
Administrasi Jakarta Selatan ;

b Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979, sebidang tanah hak sewa terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas 6.400 M<sup>2</sup> oleh SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu 1. HALIMAH Binti ALIH, 2. MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM diserahkan haknya kepada HANAFI Bin HUSEN ;

c Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Agustus 1992 No. 607 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, sebuah rumah tinggal beserta turutan - turutannya diatas tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Haji HANAFIH Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH dijual dan diserahkan haknya kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan

#### 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

atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di  
Jakarta ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan  
Pengoperan Hak tanggal 20 Juli 2006 No. 5 dibuat  
dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING  
MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebuah gudang  
beserta turutan-turutannya diatas tanah seluas : 3.210  
M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002  
RW.002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh  
Doktorandus ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini  
menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya  
untuk dan atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta  
dijual dan diserahkan haknya kepada JUSTIRA  
SIMON HENUHILI (pemohon) dan atas pengoperan  
tersebut dilampirkan pajak penghasilan sesuai Surat  
Setoran Pajak (SSP) tanggal 21 Desember 2011 ;

e Bahwa Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah  
Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang  
tanggal 5 Nopember 2010 No. 121/1.711.1 diketahui  
Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010  
No. 179/1.711.1 bidang tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup>  
terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW.  
002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan,  
secara fisik dikuasai pemohon dan direkomendasikan  
untuk diberikan haknya kepada JUSTIRA SIMON  
HENUHILI ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 101/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang telah beralih dari JUSTIRA SIMON HENUHILI ke atas nama Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 20 Juni 2013 ;

8 Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, semula tercatat atas nama ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur tanggal 12 April 2012 No. 00069/Pondok Pinang/2011, seluas 97 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 3/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012, terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Adapun riwayat penerbitannya antara lain sebagai berikut :

a Bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 22 Desember 2011 No. 624/RP/PJS/2011 bidang tanah yang dimohon seluas : 97 M<sup>2</sup> adalah Tanah Negara terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok

#### 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

Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota  
Administrasi Jakarta Selatan ;

b Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah Diatas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang tanggal 3 Maret 1979 No. 235/30/1979, sebidang tanah hak sewa terletak di Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas 6.400 M<sup>2</sup> oleh SALAMAH Binti LIMAN dengan disaksikan dan disetujui 3 orang cucu, 1. HALIMAH Binti ALIH, 2. MAIMUNAH Binti ALIH, 3. ISMAIL Bin ALIH dan anak mantu bernama HALIMAH Binti NALIM diserahkan haknya kepada HANAFI Bin HUSEN ;

c Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa tanggal 31 Agustus 1992 No. 485 dibuat dihadapan JOHN LEONARD WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, sebuah rumah tinggal beserta turutan-turutannya diatas tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Haji HANAFIH Bin HUSEN yang dalam perbuatannya mendapat persetujuan istrinya Hajjah MAIMUNAH dijual dan diserahkan haknya kepada JULIUS HENUHILI dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di  
Jakarta ;

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Rumah Dengan  
Pengoperan Hak tanggal 7 Januari 2008 No. 1 dibuat  
dihadapan Hajjah WLLY TENTRIWELING  
MOEIN, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebuah gudang  
beserta turutan - turutannya diatas tanah seluas :  
3.210 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang I, RT. 002 RW. 002  
Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran  
Lama, Kota Jakarta Selatan, oleh Doktorandus  
ALFONS LOEMAU, SH dalam hal ini menjalani  
jabatannya selaku Ketua oleh karenanya untuk dan  
atas nama YAYASAN BHAKTI UNTUK  
KECERDASAN BANGSA, berkedudukan di Jakarta  
dijual dan diserahkan haknya kepada ALFRETH  
GERALD LOEMAU (pemohon) dan atas  
pengoperan tersebut dilampirkan pajak penghasilan  
sesuai Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 21  
Desember 2011 ;

e Bahwa Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah  
Negara dari Kepala Kelurahan Pondok Pinang  
tanggal 5 Nopember 2010 No. 120/1.711.1 diketahui  
Camat Kebayoran Lama tanggal 5 Nopember 2010  
No. 178/1.711.1 bidang tanah seluas : 3.210 M<sup>2</sup>  
terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002 RW.

#### 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

002 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan,  
secara fisik dikuasai pemohon dan direkomendasikan  
untuk diberikan haknya kepada ALFRETH  
GERALD LOEMAU ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 102/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang telah beralih dari ALFRETH GERALD LOEMAU, Sarjana Ekonomi ke atas nama Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 20 Juni 2013 ;

5 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat (I s/d VIII) pada halaman 8 – 9 romawi III angka 15 s/d 19 yang intinya menyatakan : *penerbitan Sertifikat-Sertifikat aquo telah bertentangan dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. selain itu juga harus dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 ;*

Bahwa dalil Para Penggugat (I s/d VIII) tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena TERGUGAT dalam melakukan penerbitan Sertifikat - Sertifikat aquo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan pemecahan Sertifikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis ( surat-

#### Disclaimer

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



surat bukti perolehan tanah ) maupun data fisik ( Surat Ukur : Letak, luas dan batas - batas tanah ) ;

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh TERGUGAT, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo telah diterbitkan :

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 09/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013 ( yang mendasari terbitnya Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang ) ;
- 2 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 08/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013 ( yang mendasari terbitnya Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang ) ;
- 3 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 10/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013 ( yang mendasari terbitnya Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang ) ;
- 4 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 11/HGB/BPN-31/2012 tanggal 29 Januari 2013 ( yang mendasari terbitnya Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang ) ;
- 5 Jakarta Selatan No. 6/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012 ( yang mendasari terbitnya Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 4/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012 ( yang mendasari terbitnya Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang ) ;

7 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 5/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012 ( yang mendasari terbitnya Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang ) ;

8 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 3/HP/BPN-31.74/2012 tanggal 17 Januari 2012 ( yang mendasari terbitnya Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang ) ;

Adapun adanya Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No. 63/2013, No. 64/2013, No. 65/2013, No. 66/2013 dan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 99/2013, No. 100/2013, No. 101/2013, No. 102/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, S.H, MKn merupakan perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pada Tergugat ;

Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan : Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun ;

#### 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 demikian Akta - Akta tersebut di atas yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, S.H, MKn yang dilampirkan oleh Para Pemohon (in casu Perseroan Terbatas PT. SATRIA MEGA KENCANA, berkedudukan di Jakarta Selatan dan Perseroan Terbatas PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO, berkedudukan di Jakarta Selatan) kepada TERGUGAT merupakan Akta - Akta autentik yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak yang sah menurut hukum ;

Oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang berikut peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 2013 No. 63/2013, No. 64/2013, No. 65/2013, No. 66/2013 dan Akta Jual Beli tanggal 1 April 2013 No. 99/2013, No. 100/2013, No. 101/2013, No. 102/2013 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, S.H, MKn sudah benar dan sah, sehingga TERGUGAT melakukan tindakan penerbitan Sertifikat dan pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 ;

Bahwa perlu diketahui, bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang sebelum diterbitkan haknya merupakan tanah

#### 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)



Negara, sehingga tidak ada ketentuan dalam proses penerbitannya untuk dilakukan pengumuman. Dengan demikian sesuai fakta Hukum bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang kepada pemegang hak telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, yaitu :

- Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 ;
- Undang - Undang No. 28 Tahun 2009 ;
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;
- Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 ;
- Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 ;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 ;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 ;
- Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 ;
- PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999 ;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 ;



- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 ;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 ;
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta 18 tahun 2010 ;

Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat a quo **tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997** sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat (I s/d VIII) dalam posita gugatannya, sehingga dalil Para Penggugat (I s/d VIII) tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

6 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat (I s/d VIII) pada halaman 9 – 10 romawi IV angka 20 s/d 24 dan petitumnya yang intinya menyatakan : *penerbitan Sertifikat - Sertifikat aquo telah bertentangan dengan asas - asas umum pemerintahan yang baik (asas kecermatan, kepastian hukum dan kepatutan), sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut dan dicoret dari register buku tanah ;*

Bahwa seperti yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT diatas, proses penerbitan Sertifikat - Sertifikat aquo telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat a quo



bukanlah **perbuatan melanggar hukum** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, dan **tidak bertentangan dengan Azas Azas Umum Pemerintahan yang Baik (asas kecermatan, kepastian hukum dan kepatutan)** sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat (I s/d VIII) dalam posita gugatannya, sehingga dalil Para Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

Bahwa selain itu, bidang tanah/Sertifikat aquo bukan berasal dari Ex Verponding No. 9496/9441 a.n. Tan Son Nio ;

Dengan demikian keberadaan Sertifikat a quo adalah **sah menurut hukum** karena : Sertifikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2011, sehingga **tidak ada alasan apapun** untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang tersebut **tidak sah** dan **batal** serta **harus dicabut dan dicoret dari register buku tanah** ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan TERGUGAT diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Sertifikat-



Sertifikat aquo menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat (I s/d VIII), sehingga tuntutan agar TERGUGAT untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau mengabaikan Azas - Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilakukan TERGUGAT, maka tuntutan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kalibata tercatat atas nama KRMH JAPTO SULISTIO SORJOSOEMARNO menurut TERGUGAT tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT ;

**II DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat I s/d Penggugat VIII seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ;



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil – adilnya. (*Ex aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi. 2 telah menanggapi dengan mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal **5 Maret 2014**, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

**A DALAM EKSEPSI.**

**1 EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE TENTANG**  
**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA**  
**TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI**  
**PERKARA INI.**

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5 tahun 1986), yang berbunyi sebagai berikut :

***“Pasal 4***

***Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”.***

Bahwa bila kita merujuk pada Gugatan Para Penggugat, maka jelas bahwa Para Penggugat dalam dalilnya mengklaim mempunyai hak atas tanah berdasarkan Ex Vervonding No. 9496/9441 atas nama Tan Son Nio yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya diperkirakan 8.000 M<sup>2</sup>(Delapan ribu meter persegi), yang menurutnya Ex Vervonding No. 9496/9441 telah menjadi Sertifikat : HGB No. 7968/Pondok Pinang, HGB No. 7969/Pondok Pinang, HP No. 467/Pondok Pinang, HP No. 469/Pondok Pinang, HGB No. 7970/Pondok Pinang, HGB No. 7971/Pondok Pinang, HP No. 468/Pondok Pinang dan HP No. 470/Pondok Pinang (milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II), padahal faktanya Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II mempunyai tanah berdasarkan Sertifikat tersebut berasal dari tanah Ex Vervonding No. 6079, sehingga dalam hal ini jelas ada sengketa keperdataan dan ini bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ic. PTUN Jakarta, hal ini diperkuat dengan Yuris Prudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993, Tanggal 07 September 1994, yang menyatakan sebagai berikut :

***“Meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”.***

Dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. : 16 PK/TUN/1989, Tanggal 18 Agustus 1999 yang berbunyi sebagai berikut :

***“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah, sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata”.***

#### 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)



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa **PTUN Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara a quo karena adanya sengketa keperdataan** ;

Kalaulah sengketa kepemilikan tersebut akan dibawa ke Pengadilan Negeri, maka hal ini sudah pernah diajukan 3 (Tiga) kali ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang salah satu Pihaknya adalah ahli waris **Saijan bin Nairan yaitu Ali Bin Saijan yang dalam perkara - perkara tersebut Penggugat atau Pembantah mendalilkan mempunyai tanah a quo membeli dari Ali Bin Saijan yang telah mendapat persetujuan dari Satu-satu Saudaranya yaitu SAHNIM binti SAIJAN (ibu dari Penggugat I dan II, juga nenek Penggugat II-VIII), dimana dalam perkara tersebut telah mempunyai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yaitu Putusan sebagai berikut :**

a Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi MA No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 Juli 1986 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981 ;

**Adapun Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut di atas adalah :**

**“ MEMERINTAHKAN PEMULIHAN TANAH SENGKETA  
DALAM KEADAAN SEMULA SEBELUM SENGKETA INI**



***UNTUK SEPENUHNYA DIKUASAI OLEH TERGUGAT II H.***

***HANAFI BIN HUSEIN SEBAGAI PIHAK YANG BERHAK” ;***

- b Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. : 164 PK/Pdt/2001 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi MA No. : 3513 K/Pdt/1994, Tanggal 29 April 1994 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No : 16/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 06 April 1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 199/Pdt/BTH/1992/PN. Jakarta Selatan Tanggal 07 Oktober 1993 ;

**Adapun Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut di atas adalah :**

***“MENYATAKAN PEMBANTAH I (H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) ) DAN PEMBANTAH II (H. ALI IN SAIYAN) ADALAH PEMBANTAH YANG TIDAK BENAR” dan “MENOLAK BANTAHAN PEMBANTAH I DAN PEMBANTAH II” ;***

- c Putusan Peninjauan Kembali MA No. 163 PK/Pdt/2011 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi MA No. 3514K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1994 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 51/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 15 April 1994 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 217/Pdt/G/1992 PN.JKT-SEL Tanggal 05 Oktober 1993 ;

**Adapun Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut di atas adalah :**



**“MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT  
DITERIMA” ;**

Dimana riwayat kepemilikan tanah sertifikat-sertifikat milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II adalah berasal dari jual beli dengan H. HANAFI Bin HUSEN yang telah mendapat Persetujuan dari Istrinya yaitu Maimunah Bin Ali (anak H Ali Bin Saiyan) (vide angka II butir 5 halaman 4 Surat Gugatan) ;

**2 GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO.**

Bahwa Para Penggugat dalam dalilnya mengklaim mempunyai hak atas tanah berdasarkan Ex Vervonding No. 9496/9441 atas nama Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan 8.000 M<sup>2</sup> (Delapan ribu meter persegi), yang menurutnya Ex Vervonding No. 9496/9441 telah menjadi Sertifikat : HGB No. 7968/Pondok Pinang, HGB No. 7969/Pondok Pinang, HP No. 467/Pondok Pinang, HP No. 469/Pondok Pinang, HGB No. 7970/Pondok Pinang, HGB No. 7971/Pondok Pinang, HP No. 468/Pondok Pinang dan HP No. 470/Pondok Pinang (milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II), padahal faktanya Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II mempunyai tanah berdasarkan Sertifikat tersebut berasal dari tanah Ex Vervonding No. 6079, adapun rincian sertifikat tersebut sebagai berikut :

- a Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7968, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Satria Mega Kencana (Tergugat II Intervensi I)**, yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.314 M<sup>2</sup> (Seribu tiga ratus empat belas meter persegi) sesuai dengan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 00036/Pondok Pinang/2013, Tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7968/Pondok Pinang**) (**Bukti T2 I -1**) ;

**b** Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7969, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Satria Mega Kencana (Tergugat II Intervensi I)**, yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.281 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00035/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7969/Pondok Pinang**) (**Bukti T2 I -2**) ;

**c** Sertipikat Hak Pakai No. 467, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Satria Mega Kencana (Tergugat II Intervensi D)**, yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 247 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00066/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHP No. 467/Pondok Pinang**) (**Bukti T2 I -3**) ;

**d** Sertipikat Hak Pakai No. 469, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Satria Mega Kencana (Tergugat II Intervensi D)**, yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 185 M<sup>2</sup> (seratus

#### 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

delapan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00068/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHP No. 469/Pondok Pinang**) (*Bukti T2 I -4*) ;

e Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7970, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.251 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00037/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7970/Pondok Pinang**) (*Bukti T2 I -5*) ;

f Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7971, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.600 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00038/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7971/Pondok Pinang**) (*Bukti T2 I -6*) ;

g Sertipikat Hak Pakai No. 468, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 291



M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00071/Pondok Pinang/2011, Tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut SHP No. 468/Pondok Pinang) (*Bukti T2 I-7*);

- h** Sertipikat Hak Pakai No. 470, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 97 M<sup>2</sup> (Sembilan puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00069/Pondok Pinang/2011, Tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut SHP No. 470/Pondok Pinang) (*Bukti T2 I-8*);

Sehingga dengan demikian jelas bahwa dalam Perkara a quo salah objek perkaranya (*error in objecto*) karena ke 8 (Delapan) sertifikat a quo adalah tanah Ex Vervonding No. 6079 dan hal ini telah diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 *jo.* Putusan Kasasi MA No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 juli 1986 *jo.* Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981, yang telah berkekuatan hukum tetap. Dan tak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa ke-8 (delapan) sertifikat a quo diterbitkan berdasarkan Vervonding No. 9496/9441 atas nama Tan Son Nio sebagaimana yang didalilkan oleh Para



Penggugat oleh karena itu **maka obyek tanah Ex Vervonding No.**

**9496/9441, bukanlah tanah a quo ;**

Selain itu luas tanah Ex Vervonding adalah No. 9496/9441 adalah 8.000 M<sup>2</sup> (Delapan ribu meter persegi), sedangkan luas tanah Ex Vervonding No. 6079 adalah 6.420 M<sup>2</sup> (Enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi) sehingga mempunyai selisih luas yang berbeda yaitu 1.580 M<sup>2</sup> (Seribu lima ratus delapan puluh meter persegi), sehingga jelas tanah a quo berbeda dengan tanah Ex Vervonding adalah No. 9496/9441 ;

### **3 GUGATAN KURANG PIHAK TERGUGAT.**

Bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan penerbitan SHGB adalah bersifat administrasi hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996), dimana bunyi ke 2 (Dua) Pasal tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 22 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut :

#### ***“Pasal 22***

***1 Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk” (dikutip sesuai aslinya).***

Sedangkan Pasal 23 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut :



*Pasal 23*

**1 Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.”**

Sehingga dengan demikian berdasarkan kedua pasal tersebut di atas terbitnya SHGB tidak secara otomatis dapat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan ic. Tergugat, demikian juga halnya SHGB yang menjadi obyek perkara a quo, bila kita perhatikan pada SHGB yang menjadi objek Perkara a quo, maka terbitnya SHGB tersebut dilakukan setelah terbitnya Surat Keputusan pemberian Hak oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yaitu sebagai berikut :

- a SHGB No. 7968/Pondok Pinang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, No. : 09/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013 ;
- b SHGB No. 7969/Pondok Pinang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, No. : 08/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013 ;
- c SHGB No. 7970/Pondok Pinang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, No. : 10/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013 ;



d **SHGB No. 7971/Pondok Pinang** diterbitkan oleh Tergugat didasarkan **Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, No. : 11/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013 ;**

Sehingga dengan demikian, maka **dalam Perkara a quo seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta adalah juga sebagai pihak**, karena terbitnya ke-4 (Empat) Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II tersebut di atas adalah berdasarkan keempat Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tersebut di atas, sehingga bila ke-4 (Empat) SHGB tersebut di atas dibatalkan namun bila ke empat Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tidak dibatalkan maka secara hukum Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II tetap sah secara hukum karena tidak pernah dibatalkan ;

#### **4 GUGATAN KURANG PIHAK PENGGUGAT.**

Bahwa sebagaimana telah Para Penggugat uraikan dalam Gugatannya pada angka II butir 1 sampai 5 halaman 3-6, maka jelas bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah sebagai ahli waris dari Saijan bin Nairan, dimana **Saijan bin Nairan mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu SAHNIM binti SAIJAN dan Ali Bin Saijan (vide pada II butir 2 halaman 3 Gugatan Para Penggugat)**, namun bila kita perhatikan ternyata Para Pengugat adalah Ahli waris dari SAHNIM binti SAIJAN (anak Perepuan) (vide pada angka II butir 3-4 halaman 3-4



Gugatan Para Penggugat), sedangkan ahli waris Nairan bin Saijan dari garis Ali Bin Saijan (anak Laki-laki) sebagaimana tersebut pada angka II butir 5 halaman 4 Gugatan Para Penggugat tidak ada dalam gugatan a quo, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat kurang Pihak Penggugatnya yaitu ahli waris Ali bin Saijan ;

**5 PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT.**

Bahwa sengketa kepemilikan tanah Ex Vervonding No. 6079 pernah disengketakan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam 3 (Tiga) perkara yang semuanya telah diputus dan telah berkuat hukum tetap yaitu :

- a Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 Juli 1986 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981 ;

⇒ Para Pihak Perkara tersebut di atas sebagai berikut :

- H. ALI bin SOPYAN (PT. METRO POLITAN KENCANA) selaku Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi /Termohon Peninjauan Kembali ;

*Melawan :*



- **H. ALI bin SAIYAN** selaku Tergugat /Pembanding III  
/Turut Termohon Kasasi /Termohon Peninjauan  
Kembali ;
- **H. HANAFI Bin HUSEN** selaku Tergugat II /  
Pembanding II /Pemohon Kasasi I /Termohon  
Peninjauan Kembali ;
- **SABENI bin RAMLI** selaku Tergugat III /Pembanding  
I /Pemohon Kasasi II /Pemohon Peninjauan Kembali ;

⇒ **Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut  
di atas adalah :**

***“MEMERINTAHKAN PEMULIHAN TANAH SENGKETA  
DALAM KEADAAN SEMULA SEBELUM SENGKETA INI  
UNTUK SEPENUHNYA DIKUASAI OLEH TERGUGAT II H.  
HANAFI BIN HUSEIN SEBAGAI PIHAK YANG BERHAQ”.***

⇒ **Bahwa dalil H. ALI bin SOPYAN (PT. METRO  
POLITAN KENCANA) dalam gugatannya menggugat H.  
ALI bin SAIYAN, H. HANAFI Bin HUSEN, dan SABENI  
bin RAMLI adalah atas dasar bahwa H. ALI bin  
SOPYAN (PT. METRO POLITAN KENCANA) memiliki  
tanah tersebut karena membeli dari H. ALI bin SAIYAN  
yang telah mendapat Persetujuan dari saudaranya  
SAHNIM binti SAIYAN ;**



⇒ **Putusan a quo** telah dilakukan Eksekusi berdasarkan

**Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.**

**34/Ex/Pts.PK/1992/PN. Jak.Sel, Tanggal 07 Juli 1992 dan**

**Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 34/Ex/**

**Pts.PK/1992/PN.Jak.sel Tanggal 08 Juli 1992 ;**

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia  
No. : 164 PK/Pdt/2001 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi  
Mahkamah Agung No. : 3513 K/Pdt/1994, Tanggal 29 April 1994 jo.  
Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. : 16/Pdt/1994/  
PT.DKI Tanggal 06 April 1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Selatan No. 199/Pdt/BTH/1992/PN. Jakarta Selatan Tanggal 07  
Oktober 1993 ;

⇒ Para Pihak dalam perkara tersebut di atas sebagai berikut :

- 1 **H. SUDWI KATMONO** (PT. METROPOLITAN  
KENCANA) selaku Pembantah I / Terbanding /  
Termohon Kasasi I / Pemohon Peninjauan Kembali ;
- 2 **H. ALI IN SAIYAN** selaku Pembantah II / Terbanding /  
Termohon Kasasi II /Turut Termohon Peninjauan  
Kembali ;
- 3 **H. HANAFI BIN HUSEIN** selaku Terbantah / Turut  
Terbanding / Turut Termohon Kasasi / Termohon  
Peninjauan Kembali ;



4 SABENI BIN H. RAMLI selaku Turut Terbatah /  
Pembanding / Pemohon Kasasi / Turut Termohon  
Peninjauan Kembali ;

⇒ **Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut  
di atas adalah :**

**“MENYATAKAN PEMBANTAH I (H. SUDWI KATMONO  
(PT. METROPOLITAN KENCANA) ) DAN PEMBANTAH II  
(H. ALI IN SAIYAN) ADALAH PEMBANTAH YANG TIDAK  
BENAR” dan “MENOLAK BANTAHAN PEMBANTAH I DAN  
PEMBANTAH II” ;**

⇒ Perkara ini adalah bantahan terhadap pelaksanaan Eksekusi  
berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta  
Selatan No. 34/Ex/Pts.PK/1992/PN. Jak.Sel, Tanggal 07 Juli  
1992 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 34/Ex/  
Pts.PK/1992/PN.Jak.sel Tanggal 08 Juli 1992 ;

⇒ Bahwa dalil H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN  
KENCANA) dan **H. ALI bin SAIYAN**, dalam dalam  
mengajukan bantahannya terhadap H. HANAFI Bin HUSEN  
dan SABENI bin RAMLI adalah atas dasar bahwa H. SUDWI  
KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) **memiliki  
tanah Ex Vervonding No. 6079** tersebut karena membeli  
dari **H. ALI bin SAIYAN** yang telah mendapat  
**Persetujuan dari saudaranya SAHNIM binti SAIYAN ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 163 PK/Pdt/2011 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3514K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1994 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 51/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 15 April 1994 jo. Putusan Pengadilan Negera Jakarta Selatan No. 217/Pdt/G/1992 PN.JKT-SEL Tanggal 05 Oktober 1993.

⇒ Para Pihak dalam perkara tersebut di atas sebagai berikut :

- 1 H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) selaku Penggugat I / Terbanding / Termohon Kasasi I / Pemohon Peninjauan Kembali ;
- 2 H. ALI BIN H SAIYAN selaku Penggugat II / Terbanding / Termohon Kasasi II / Turut Termohon Peninjauan Kembali ;
- 3 H. HANAFI BIN HUSEN selaku Tergugat / Turut Terbanding / Turut Termohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali ;
- 4 SAENI BIN H. RAMLI selaku Turut Tergugat / Pembanding / Turut Termohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali ;
- 5 LIE JU TJHONG selaku Penggugat Intervensi / Pembanding / Pemohon Kasasi / Termohon Peninjauan Kembali ;



⇒ **Amar terakhir putusan (inkracht van gewijsde) tersebut**

**di atas adalah :**

**“MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT  
DITERIMA”**

⇒ Bahwa dalil H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) dan H. ALI bin SAIYAN, dalam dalam mengajukan bantahannya terhadap H. HANAFI Bin HUSEN, dan SABENI bin RAMLI adalah atas dasar bahwa H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) **memiliki tanah Ex Vervonding No. 6079 tersebut karena membeli dari H. ALI bin SAIYAN yang telah mendapat Persetujuan dari saudaranya SAHNIM binti SAIYAN ;**

Berdasarkan hal yang telah diuraikan di atas terbukti bahwa tanah Ex Vervonding No. 6079 yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta adalah Milik dari H. HANAFI Bin HUSEN yang telah dijual kepada Julius Henuhili selaku Pihak Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa, lalu terakhir dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II (*untuk hal ini akan diuraikan dalam Pokok Perkara*) ;

Bahwa selain hal tersebut, dari Putusan - putusan tersebut di atas juga terbukti bahwa dalil H. SUDWI KATMONO (PT. METROPOLITAN KENCANA) memiliki tanah Ex Vervonding No. 6079 tersebut karena membeli dari H. ALI bin SAIYAN yang telah mendapat Persetujuan dari saudaranya SAHNIM binti SAIYAN adalah tidak terbukti atau dengan



kata lain tanah tersebut bukanlah tanah H. ALI bin SAIYAN dan SAHNIM binti SAIYAN melainkan tanah milik H. HANAFI Bin HUSEN sehingga dengan demikian, maka Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari SAHNIM binti SAIYAN ic. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat ;

**B DALAM POKOK PERKARA.**

- 1 Bahwa hal - hal yang telah diuraikan dalam Exepsi oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan hal - hal tersebut dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa pada dasarnya Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- 3 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II -Mohon Akta atas dalil - dalil Para Penggugat pada angka II butir 1-5 halaman 3-5 yaitu berupa Pengakuan Para Penggugat tentang ahli waris hasil perkawinan H. Saijan Bin Nairan dengan Saamah binti Linan, sehingga hal ini membuktikan bahwa ahli waris yang merupakan Keturunannya (anak) adalah SAHNIM binti SAIYAN dan H. ALI bin SAIYAN ;
- 4 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil - dalil Gugatan Para Penggugat pada angka II butir 6-8 Surat Gugatan Para Penggugat, yang pada intinya **Para Penggugat mendalilkan bahwa areal tanah ke-8 (Delapan) sertifikat**



tersebut di atas adalah milik dari Sairan Bin Saijan yang berasal dari Ex Vervonding No. 9496/9441 ;

***Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II :***

Bahwa dalam hal ini makin membuktikan bahwa dalam perkara a quo ada sengketa keperdataan sesuai dengan Esksepsi Kompetensi absolute yang telah Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II uraikan dalam eksepsi tersebut diatas, sehingga jelas hal ini adalah kewenangan Peradilan Umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena obyek sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 jo Pasal 3 Undang Undang No. 5 tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut :

***“Pasal 1***

- 1. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”***

Bunyi Pasal 3 sebagai berikut :

***“Pasal 3***

- 1 Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.***



- 2 *Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.*
- 3 *Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan”.*

Bahwa selain hal tersebut diatas, tidak benar tanah ke-8 (Delapan) Sertipikat a quo tersebut di atas adalah milik Saijan bin Nairan yang turun ke SAHNIM binti SAIYAN, karena tanah milik Para Penggugat adalah Ex Vervonding No. 9496/9441, sedangkan tanah ke-8 (Delapan) sertifikat a quo adalah berasal dari tanah Ex Vervonding No. 6079, yang berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi MA No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 juli 1986 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981 yang telah berkekuatan hukum tetap, adalah milik dari H. HANAFI Bin HUSEN,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian dijual kepada Julius Henuhili selaku Pihak Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa, lalu terakhir dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, sehingga dengan demikian jelas bahwa tanah Ex Vervonding No. 9496/9441 bukanlah tanah yang di atasnya telah terbit ke-8 (Delapan) Sertipikat a quo, selain itu pada saat hidupnya H. ALI bin SAIYAN yang telah mendapat Persetujuan dari saudaranya **SAHNIM binti SAIYAN (ibu dari Penggugat I dan II, juga nenek Penggugat II-VIII)** pernah menjual tanah ke-8 (Delapan) Sertipikat a quo kepada PT. METROPOLITAN KENCANA dan berdasarkan hal tersebut, maka PT. METROPOLITAN KENCANA menggugat H. HANAPI Bin HUSEN ke Pengadilan Jakarta Selatan dan telah diputus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi MA No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 juli 1986 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981, yang intinya bahwa tanah tersebut milik H. HANAFI Bin HUSEN ;

Selain itu luas tanah Ex Vervonding adalah No. 9496/9441 adalah 8.000 M<sup>2</sup> (Delapan ribu meter persegi), sedangkan luas tanah Ex Vervonding No. 6079 adalah 6.420 M<sup>2</sup> (Enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi) sehingga mempunyai selisih luas yang berbeda yaitu 1.580 M<sup>2</sup> (Seribu lima ratus delapan puluh meter persegi), sehingga jelas tanah a quo berbeda ;



5 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil - dalil Gugatan Para Penggugat pada angka II butir 9 halaman 5-6 Surat Gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa : *“Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan dari Kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta dengan Nomor : 2255/3.31.74.200/XI/2013 Tanggal 8 Nopember 2013 yang ditujukan kepada Leonard Sihotang, SH., MM. (Kuasa dari Para Penggugat) atas adanya permohonan pengukuran atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Proyek RT.002/RW.02, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran lama, Jakarta selatan, memberitahukan bahwa sesuai dengan penunjukkan batas oleh kuasa hukum pemohon dan setelah dipetakan pada Peta Dasar Pendaftaran Tanah TM-3 Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, diatas tanah dimaksud telah terbit sertipikat :...dst”* ;

**Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II :**

Bahwa untuk menghindari pengulangan dalil jawaban Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, maka untuk itu silahkan baca Kembali butir 5 pada Pokok Perkara tersebut di atas, selain itu adalah suatu hal yang aneh bila Para Penggugat baru mempermasalahkan tentang tanah tersebut, jadi selama ini Para Penggugat kemana saja ? Sebab di atas tanah tersebut selama ini dikuasai oleh H. HANAFI Bin HUSEN yang telah dijual kepada Julius Henuhili selaku Pihak Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa yang terakhir dibeli dan



dikuasai Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II sejak putusan - putusan Perkara Perdata tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetap ;

Selain itu terhadap putusan - putusan a quo telah dilakukan eksekusi sebagaimana ternyata dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 34/Eks/Pts.PK/1992/PN.Jak.Sel, Tanggal 7 Juli 1992 jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 34/Eks/Pts.PK/1992/PN.Jak.Sel, Tanggal 8 Juli 1992. Sehingga jelas seharusnya Para Penggugat mengetahui status kepemilikan tanah a quo adalah milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II yang riwayat tanah tersebut diperoleh dari tanah milik H. HANAFI Bin HUSEN, apalagi Penggugat I dan Penggugat II bertempat tinggal di kelurahan Pondok Pinang ;

6 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil - dalil Gugatan Para Penguat pada angka II butir 10 halaman 6-7 Surat Gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa : *“Bahwa Ternyata sertifikat-sertipikat obyek sengketa tersebut terbit persis di atas tanah milik Para Penguat yang berasal dari pemberian/warisan dari Hj. Sahnin inti Saijan...dst”* ;

**Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II :**

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalil - dalil Jawaban Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II di atas, bahwa tanah Ex Vervonding No. 6079, yang berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1920K/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/1984 Tanggal 30 juli 1986 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981 yang telah berkekuatan hukum tetap, adalah milik dari H. HANAFI Bin HUSEN, yang kemudian dijual kepada Julius Henuhili selaku Pihak Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa, lalu terakhir dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, sehingga dengan demikian jelas bahwa tanah Ex Vervonding No. 9496/9441 bukanlah tanah yang di atasnya telah terbit ke-8 (Delapan) Sertipikat a quo. Selain itu bahwa **SAHNIM binti SAIYAN (ibu dari Penggugat I dan II, juga nenek Penggugat II-VIII) pernah memberikan persetujuan kepada H. Ali Bin Saiyan menjual obyek tanah Ex Vervonding No. 6079 dan dijadikan dasar oleh PT. METROPOLITAN KENCANA bersengketa dalam Perkara perdata yang telah diputus di atas, dan dalilnya ditolak oleh Pengadilan sehingga berdasarkan Putusan tersebut jelas SAHNIM binti SAIYAN tidak mempunyai hak atas tanah a quo ;**

7 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil - dalil Gugatan Para Pengugat pada angka II butir 11 halaman 7 Surat Gugatan Para Pengugat yang menyatakan bahwa : **“Bahwa dengan terbitnya sertipikat-sertipikat obyek sengketa tersebut adalah sangat merugikan Para Pengugat selaku ahliwaris Hj. Sahnin binti Saiyan selaku pemilik tanah waris sengketa karena Para Pengugat tidak dapat menguasai tanah / lahan yang seharusnya menjadi milik Para Pengugat Tersebut” ;**



*Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II :*

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas jelas bahwa Objek tanah antara milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II dengan Para Penggugat tidaklah sama, dan juga terhadap sengketa kepemilikan tanah a quo telah diuji dimuka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hingga ke Mahkamah Agung, dimana dasar gugatan perdata tersebut adalah *dijadikan dasar oleh PT. METROPOLITAN KENCANA* adalah Perjanjian jual beli antara PT. METROPOLITAN KENCANA dengan H. Ali bin Saiyan dengan persetujuan *SAHNIM binti SAIYAN (ibu dari Penggugat I dan II, juga nenek Penggugat II-VIII)* dimana bukti ini telah diajukan sebagai bukti dalam Perkara perdata a quo oleh *PT. METROPOLITAN KENCANA selaku Penggugat*, namun ditolak oleh Pengadilan sehingga dengan demikian jelas tanah a quo bukanlah milik H. Ali bin Saiyan dan *SAHNIM binti SAIYAN tetapi milik H. HANAFI Bin HUSEN*, yang kemudian dijual kepada Julius Henuhili selaku Pihak Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa, lalu terakhir dibeli oleh Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, sehingga dengan demikian jelas tidka ada kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat karena tanah tersebut bukanlah tanah milik Para Penggugat ;

8 Bahwa Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menolak dalil - dalil Gugatan Para Penggugat pada angka II butir 12-14 halaman 7-8 Surat Gugatan Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa : Bahwa Para Penggugat baru mengetahui



keberadaan ke-8 (Delapan) sertipikat yang menjadi obyek perkara ini sejak Tanggal 8 November 2013 ;

***Tanggapan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II :***

Adalah dalil yang tidak benar karena faktanya Ahli Waris Saiyan bin Sairan lainnya yaitu H. Ali bin Saiyan pernah bersengketa tentang tanah a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dimana sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata karena merasa mempunyai hak atas tanah a quo yang dibeli dari H. Ali bin Saiyan dan telah mendapatkan persetujuan dari **SAHNIM binti SAIYAN**, dan selama ini Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menguasai tanah a quo tanpa ada perlawanan dari Para Penggugat ;

9 Bahwa selain hal tersebut di atas, maka dalam jawaban ini, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II menerangkan bahwa terbitnya ke-8 (Delapan) Sertifikat a quo telah sesuai dengan Peraturan hukum Agraria yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan selain itu Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II juga mengakui apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam Jawabannya Tertanggal 12 Februari 2014 ;

10 Bahwa selain hal tersebut di atas Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II mencoba menguraikan riwayat singkat tanah a quo hingga menjadi milik Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II yaitu sebagai berikut :

1 Bahwa tanah Ex Vervonding No. 6079, seluas 6.420 M<sup>2</sup> (Enam ribu empat ratus duapuluh meter persegi) yang terletak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Pinang Kuning I RT.02/RW.02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah milik dari H. Hanafi bin Husen sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan sebagai berikut :

- a Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 423 PK/Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992 jo. Putusan Kasasi MA No. 1920K/Pdt/1984 Tanggal 30 juli 1986jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 81/1982 PT. Perdata Tanggal 30 November 1983 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 502/TA/1980 G Tanggal 9 Juni 1981 ;
- b Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. : 164 PK/Pdt/2001 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. : 3513 K/Pdt/1994, Tanggal 29 April 1994 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. : 16/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 06 April 1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 199/Pdt/BTH/1992/PN. Jakarta Selatan Tanggal 07 Oktober 1993 ;
- c Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 163 PK/Pdt/2011 Tanggal 24 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3514K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1994 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 51/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 15 April 1994 jo. Putusan Pengadilan Negera Jakarta Selatan No. 217/Pdt/G/1992 PN.JKT-SEL Tanggal 05 Oktober 1993 ;

#### 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)



1 Bahwa pada Tanggal 31 Juli 1992, terjadi *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa* antara Hanafi bin Husen selaku Pihak Pertama (Penjual) yang telah mendapat persetujuan istrinya Hj. Maimunah dengan Julius Henuhili selaku Pihak Kedua (Pembeli) yang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Bakti Untuk Kecerdasan Bangsa sebagaimana ternyata dalam :

**1 Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (Tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi). Yang kemudian terbit 4 (Empat) sertifikat yaitu :**

a Hak Guna Bangunan No. 7968, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, semula atas nama Justira Simon Henuhili, yang diterbitkan pada tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.314 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat belas meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00036/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut SHGB No. 7968/Pondok Pinang) (*Vide Bukti T2 I -1*) ;

***Dengan riwayat tanah sebagai berikut :***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka sebagian tanahnya dijual kepada Justira Simon Henuhili seagaimana ternyata dalam Akta No. 5 tentang *Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tertanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Hajjah Welly Tenriweling Moein, SH. yang kemudian terbit **SHGB No. 7968/Pondok Pinang, dan sertipikat terseut** kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. SATRIA MEGA KENCANA (Tergugat II Intervensi I)**, berdasarkan Akta No. 63/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

- b Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7969, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, semula atas nama Justira Simon Henuhili, yang diterbitkan pada tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.281 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00035/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut **SHGB No. 7969/Pondok Pinang**) (*Vide Bukti T2 I -2*) ;

#### 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)



*Dengan riwayat tahan sebagai berikut :*

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka sebagian tanahnya dijual kepada Justira Simon Henuhili seagaimana ternyata dalam Akta No. 5 tentang *Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tertanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Hajjah Welly Tenriweling Moein, SH. yang kemudian terbit **SHGB No. 7969/Pondok Pinang, dan sertipikat terseut** kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. SATRIA MEGA KENCANA (Tergugat II Intervensi I)**, berdasarkan Akta No. 64/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

- c Sertipikat Hak Pakai No. 467, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, semula atas nama Justira Simon Henuhili, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 247 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00066/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat



(selanjutnya disebut SHP No. 467/Pondok Pinang)

(Vide Bukti T2 I -3) ;

*Dengan riwayat tahan sebagai berikut :*

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka sebagian tanahnya dijual kepada Justira Simon Henuhili seagaimana ternyata dalam Akta No. 5 tentang *Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tertanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Hajjah Welly Tenriweling Moein, SH. yang kemudian terbit **SHP No. 467/Pondok Pinang, dan sertipikat tersebut** kemudian beralih nama menjadi **Milik PT. SATRIA MEGA KENCANA (Tergugat II Intervensi I)**, berdasarkan Akta No. 99/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

d Sertipikat Hak Pakai No. 469, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama semula atas nama Justira Simon Henuhili, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 185 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00068/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan



oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta  
Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut SHP No. 469/

**Pondok Pinang) (Vide Bukti T2 I -4) ;**

*Dengan riwayat tahan sebagai berikut :*

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka sebagian tanahnya dijual kepada Justira Simon Henuhili seagaimana ternyata dalam Akta No. 5 tentang *Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tertanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Hajjah Welly Tenriweling Moein, SH. yang kemudian terbit **SHP No. 469/Pondok Pinang, dan sertifikat terseut** kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. SATRIA MEGA KENCANA (Tergugat II Intervensi I)**, berdasarkan Akta No. 101/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

**2 Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 J Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa, Tanggal 31 Juli 1992, Yang kemudian terbit 4 (empat) sertifikat yaitu :**

a Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7970, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula atas nama Alfretth Gerald Leomau, yang diterbitkan pada tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.251 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00037/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7970/Pondok Pinang**) (*Vide Bukti T2 I -5*) ;

***Dengan riwayat tahan sebagai berikut :***

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kelurahan Pondok Pinang No. 120/1.711.7 tanggal 05 November 2010, yang diketahui oleh Camat Keayoran Lama Jakarta Selatan maka kemudian terbit **SHGB No. 7970/Pondok Pinang** dan sertipikat tersebut kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, berdasarkan Akta No. 65/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 08 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

b Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7971, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, yang

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula atas nama Alfretth Gerald Leomau, yang diterbitkan pada tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.600 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00038/Pondok Pinang/2013, tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (**selanjutnya disebut SHGB No. 7971/Pondok Pinang**) (*Vide Bukti T2 I -6*) ;

***Dengan riwayat tahan sebagai berikut :***

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kelurahan Pondok Pinang No. 120/1.711.7 tanggal 05 November 2010, yang diketahui oleh Camat Keayoran Lama Jakarta Selatan maka kemudian terbit **SHGB No. 7971/Pondok Pinang** dan sertipikat tersebut kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, berdasarkan Akta No. 66/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

- c Sertipikat Hak Pakai No. 468, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, yang semula atas nama

**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

Alfreth Gerald Leomau, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 291 M<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00071/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat (selanjutnya disebut **SHP No. 468/Pondok Pinang**) (*Vide Bukti T2 I-7*);

***Dengan riwayat tahan sebagai berikut :***

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kelurahan Pondok Pinang No. 120/1.711.7 tanggal 05 November 2010, yang diketahui oleh Camat Keayoran Lama Jakarta Selatan maka kemudian terbit **SHP No. 468/Pondok Pinang** dan sertipikat tersebut kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, berdasarkan Akta No. 100/2013, Tentang *Jual Beli* tertanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirExa, SH.,MKn ;

- d** Sertipikat Hak Pakai No. 470, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama yang semula atas

**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)



nama Alfretth Gerald Leomau, yang diterbitkan pada tanggal 24 April 2012, seluas 97 M<sup>2</sup> (Sembilan puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 00069/Pondok Pinang/2011, tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat) (**selanjutnya disebut SHP No. 470/Pondok Pinang**) (*Vide Bukti T2 I-8*) ;

***Dengan riwayat tahan sebagai berikut :***

Berdasarkan Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 *Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa*, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi), maka berdasarkan Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kelurahan Pondok Pinang No. 120/1.711.7 tanggal 05 November 2010, yang diketahui oleh Camat Keayoran Lama Jakarta Selatan maka kemudian terbit **SHP No. 468/Pondok Pinang**, dan sertipikat tersebut kemudian beralih nama menjadi Milik **PT. Dwimukti Graha Elektrindo (Tergugat II Intervensi II)**, berdasarkan Akta No. 102/2013, Tentang Jual Beli tertanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita RanadirEza, SH.,MKn ;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan kiranya memutuskan dan menetapkan sebagai berikut :

**A DALAM EKSEPSI :**



- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II untuk seluruhnya ;

**B DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi - 1 dan Tergugat II Intervensi - 2, Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Repliknya terhadap pihak Tergugat tertanggal 26 Februari 2014 dan terhadap Tergugat II Intervensi - 1 dan Tergugat II Intervensi - 2 pada tanggal 12 Maret 2014, dan atas Replik Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat menyampaikan Duplik pada tanggal 5 Maret 2014 dan Kuasa Tergugat II Intervensi - 1 dan Tergugat II Intervensi - 2, telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 19 Maret 2014, yang pada pokoknya masing - masing tetap pada dalil gugatan maupun dalil Jawabannya, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat dan Duplik Tergugat II Intervensi - 1 dan 2, tersebut cukup menunjuk pada Berita Acara persidangan dan dianggap merupakan bagian dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotocopynya dan telah diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 10, sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bukti P – 1 a : Surat Permohonan Pengukuran Tanah dan Surat Pernyataan telah memasang tanda – tanda batas di Jalan Proyek RT. 02, RW. 02, Pondok Pinang, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, tanggal 10 Oktober 2013, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan lampiran :

- Daftar Isian 306 ;
- Surat Keterangan Pernyataan tanggal 28 Januari 1980 ;
- Gambar Denah ;
- Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 September 2013 ;
- Surat Kematian Acanah binti H. Asab ;
- KTP Ahli Waris ;
- Kutipan Putusan Pengadilan Agama Nomor 358/ C/1972 tanggal 11 Desember 1972 ;
- Salinan Putusan Penetapan Perkara Perdata Nomor 100/JS/1980 tanggal 27 Maret 1980 ;
- Surat Kuasa Nomor 03/LD/X/2013 tanggal 4 Oktober 2013. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;

2 Bukti P – 1 b : Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Nomor 2255/3.31.74.200/81/2013 tertanggal 8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

3. Bukti P – 2 : Daftar Isian 306 Direktorat Pendaftaran Tanah dari H. Saijan bin Nairan.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
4. Bukti P – 3 a : Salinan Resmi Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 358/G/1972 tertanggal 11 Desember 1972.  
( Fotokopi di Legalisir ) ;
5. Bukti P – 3 b : Surat Pernyataan tertanggal 19 September 2013.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
6. Bukti P – 4 : Surat Tanda Penyerahan atas nama H. Ali Bin H. Saijan dan H. Sa'nim Binti H. Saijan, tertanggal 10 Nopember 1979. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
7. Bukti P – 5 : Surat Pernyataan H. Ali Bin H. Saiyan, tertanggal 12 Nopember 2000. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
8. Bukti P – 6 : Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 100/JS/1980 P, tertanggal 27 Maret 1980. ( Fotokopi Sesuai Salian Resmi ) ;
9. Bukti P – 7 : Salinan / Grosse Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 72 tertanggal 18 Desember 2000.  
( Fotokopi dari Fotokopi ) ;



10. Bukti P – 8 a : Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 18 September 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
11. Bukti P – 8 b : Kartu Keluarga atas nama Roin Bakri, Nomor 806 420. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
12. Bukti P – 8 c : Kartu Keluarga atas nama Hj. Ain, Nomor 4505.054538. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
13. Bukti P – 8 d : Kartu Keluarga Nomor 3674062704110067 atas nama Tong Iming. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
14. Bukti P – 9 : Surat Pernyataan Kematian Nomor 44/PDS/28/IV/2005, tertanggal 20 April 2005. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
15. Bukti P – 10 : Surat Pernyataan atas nama Tong Iming, Nomor 0783/1.755.02/03/2014, tertanggal 17 Maret 2014. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil - dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotocopy surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T-1 sampai dengan T- 57, sebagai berikut : -----

- 1 Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7968 / Pondok Pinang, semula tercatat atas nama Justira Simon Henuhili, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013, Nomor 00036 / Pondok Pinang / 2013, seluas 1.314 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
- 2 Bukti T - 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7969 / Pondok Pinang, semula tercatat atas nama Justira Simon Henuhili, Surat



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

Ukur tanggal 5 Maret 2013, Nomor 00035 / Pondok Pinang / 2013, seluas  
1.281 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ; -

3. Bukti T - 3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7970 /  
Pondok Pinang, semula tercatat atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE,  
Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013, Nomor 00037 / Pondok Pinang / 2013,  
seluas 1.251 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

4. Bukti T - 4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7971 / Pondok  
Pinang, semula tercatat atas nama Alfreth Gerald  
Loemau, SE, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013, Nomor  
00038 / Pondok Pinang / 2013, seluas 1.600 M<sup>2</sup>.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

5. Bukti T - 5 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 467 / Pondok Pinang,  
semula tercatat atas nama Justira Simon Henuhili, Surat  
Ukur tanggal 12 April 2012, Nomor 00066 / Pondok  
Pinang / 2011, seluas 247 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

6. Bukti T - 6 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 468 / Pondok Pinang,  
semula tercatat atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE,  
Surat Ukur tanggal 12 April 2012, Nomor 00071 /  
Pondok Pinang / 2011, seluas 291 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

7. Bukti T - 7 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 469 / Pondok Pinang,  
semula tercatat atas nama Justira Simon Henuhili, Surat  
Ukur tanggal 12 April 2012, Nomor 00068 / Pondok



Pinang / 2011, seluas 185 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi

Sesuai Dengan Aslinya ) ;

8. Bukti T - 8 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 470 / Pondok Pinang, semula tercatat atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE, Surat Ukur tanggal 12 April 2012, Nomor 00069 / Pondok Pinang / 2011, seluas 97 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

9 Bukti T - 9: Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 3/HP/BPN-31.74/2012, tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE, atas tanah seluas 97 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 17 Januari 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

10 Bukti T - 10 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE atas tanah seluas 97 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 28 Maret 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

11 Bukti T - 11 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 4/HP/BPN-31.74/2012, tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE, atas tanah seluas 291 M<sup>2</sup> terletak di



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

Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok  
Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta  
Selatan, tertanggal 17 Januari 2012. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

4. Bukti T - 12 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Alfretth Gerald Loemau, SE atas tanah seluas 291 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 28 Maret 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
5. Bukti T - 13 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 5/HP/BPN-31.74/2012, tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Justira Simon Henuhili, atas tanah seluas 185 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 17 Januari 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
6. Bukti T - 14 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili atas tanah seluas 185 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta



Selatan, tertanggal 28 Maret 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

7. Bukti T - 15 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 6/HP/BPN-31.74/2012, tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Justira Simon Henuhili, atas tanah seluas 247 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 17 Januari 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

8. Bukti T - 16 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili atas tanah seluas 247 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 28 Maret 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

9. Bukti T - 17 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 8/HGB/BPN-31/2013, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili, tertanggal 29 Januari 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

10. Bukti T - 18 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili



atas tanah seluas 1.218 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang  
Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang,  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta  
Selatan, tertanggal 21 Pebruari 2013. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

11. Bukti T - 19 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota  
Jakarta No. 9/HGB/BPN-31/2013, tentang Pemberian  
Hak Guna Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili,  
tertanggal 29 Januari 2013. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

12. Bukti T - 20 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas  
Tanah dan Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili  
atas tanah seluas 1.314 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang  
Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang,  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta  
Selatan, tertanggal 21 Pebruari 2013. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

13. Bukti T - 21 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota  
Jakarta No. 10/HGB/BPN-31/2013, tentang Pemberian  
Hak Guna Bangunan atas nama Alfretth Gerald Loemau,  
SE, tertanggal 29 Januari 2013. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T - 22 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE atas tanah seluas 1.251 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 21 Pebruari 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

15. Bukti T - 23 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 11/HGB/BPN-31/2013, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE, tertanggal 29 Januari 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

16. Bukti T - 24 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE atas tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 21 Pebruari 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

17 Bukti T -

25 : Surat

Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan



Kebayoran Lama,  
Kelurahan Pondok Pinang,  
Jalan Ciputat Raya, Kepada  
Walikota Jakarta Selatan c/  
q Kepala Kantor Pertanahan  
Jakarta Selatan, Perihal  
Rekomendasi Permohonan  
Hak Atas Tanah Negara,  
Nomor 121/-1.7.11.1,  
tertanggal 05 Nopember  
2010. (Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya) ;

18 Bukti T -  
26 : Surat  
Penyerahan Hak Sewa  
Tanah atas nama Salamah  
Binti Liman kepada Hanafi  
Bin Husen.  
( Fotokopi Sesuai Dengan  
Aslinya ) ;

19 Bukti T -  
27 : Akta Jual Beli  
Bangunan Gudang Dengan  
Pengoperan Hak Sewa  
Nomor 607, tertanggal 31  
Juli 1992 dari H. Hanafih



Bin Husen kepada Julius  
Henuhili. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

20. Bukti T - 28 : Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa  
Nomor 5, tertanggal 20 Juli 2006 dari Drs. Alfons  
Loemau, SH kepada Justira Simon Henuhili. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

21. Bukti T - 29 : Surat Ketetapan Rencana Kota tertanggal 8 April 2011  
atas nama Justira Simon Henuhili. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

22. Bukti T - 30 : Surat Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, Jalan  
Ciputat Raya, Kepada Walikota Jakarta Selatan c/q  
Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, Perihal  
Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara,  
Nomor 120/-1.7.11.1, tertanggal 05 Nopember 2010.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

23. Bukti T - 31 : Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa  
Nomor 485, tertanggal 31 Agustus 1992 dari H. Hanafih  
Bin Husen kepada Julius Henuhili.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

24. Bukti T - 32 : Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Nomor  
1, tertanggal 07 Januari 2008 dari Drs. Alfons Loemau,



SH kepada Alfreth Gerald Loemau, SE. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

25 Bukti T -

33 : Surat Ketetapan  
Rencana Kota, tertanggal 8  
April 2011, atas nama  
Alfreth Gerald Loemau, SE.

( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

26 Bukti T -

34 : Surat Akta Jual  
Beli Nomor 63 / 2013,  
tertanggal 22 Maret  
2013, dari Justira Simon

Henuhili kepada Jon Fieris  
mewakili PT. SATRIA  
MEGA KENCANA.

( Fotokopi Sesuai Dengan  
Aslinya ) ;

27 Bukti T -

35 : Surat Setoran  
Pajak Daerah Bea

Perolehan Hak Atas Tanah  
dan Bangunan atas nama  
Justira Simon Henuhili atas  
penjualan bidang tanah



Sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor 7968 /  
Pondok Pinang, tertanggal  
22 Maret 2013.  
( Fotokopi Sesuai Dengan  
Aslinya ) ;

28. Bukti T - 36 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PT. SATRIA MEGA KENCANA seluas 1.314 M<sup>2</sup>, tertanggal 21 Maret 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
29. Bukti T - 37 : Surat Akta Jual Beli Nomor 64 / 2013, tertanggal 22 Maret 2013 dari Justira Simon Henuhili kepada Jon Fieris mewakili PT. SATRIA MEGA KENCANA. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
30. Bukti T - 38 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Justira Simon Henuhili atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7969 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
31. Bukti T - 39 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PT. SATRIA MEGA KENCANA seluas 1.218 m<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
32. Bukti T - 40 : Surat Akta Jual Beli Nomor 65 / 2013, tertanggal 22 Maret 2013 dari Alfretth Gerald Loemau, SE kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susanty mewakili PT. DWIMUKTI GRAHA

ELEKTRINDO. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya );

33 Bukti T -

41 : Surat Setoran

Pajak Daerah Bea

Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan atas nama

Alfreth Gerald Loemau, SE

atas penjualan bidang tanah

Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor 7970 /

Pondok Pinang. ( Fotokopi

Sesuai Dengan Aslinya );

34 Bukti T -

42 : Surat Setoran

Pajak Daerah Bea

Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan atas nama

PT. DWIMUKTI GRAHA

ELEKTRINDO seluas

1.251 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai

Dengan Aslinya );

35 Bukti T -

43 : Surat Akta Jual

Beli Nomor 66 / 2013,



tertanggal 22 Maret 2013

dari Alfreth Gerald

Loemau, SE kepada

Susanty mewakili PT.

DWIMUKTI

GRAHA ELEKTRINDO.

( Fotokopi Sesuai Dengan

Aslinya ) ;

36. Bukti T - 44 : Surat Setoran Pajak atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE seluas 1.251 M<sup>2</sup> atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7.971 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

37. Bukti T - 45 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO seluas 1.600 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

38. Bukti T - 46 : Surat Akta Jual Beli Nomor 99 / 2013, tertanggal 01 April 2013 dari Justira Simon Henuhili kepada Jon Fieris mewakili PT. SATRIA MEGA KENCANA. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

39. Bukti T - 47 : Surat Setoran Pajak atas nama Justira Simon Henuhili atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 467 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bukti T - 48 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PT. SATRIA MEGA KENCANA seluas 247 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

41 Bukti T -  
49 : Surat Akta Jual Beli Nomor 100 / 2013, tertanggal 1 April 2013, dari Alfreth Gerald Loemau, SE kepada Susanty mewakili PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

42 Bukti T -  
50 : Surat Setoran Pajak atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 468 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

43 Bukti T -  
51 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea



Perolehan Hak Atas Tanah  
dan Bangunan atas nama  
PT. DWIMUKTI GRAHA  
ELEKTRINDO, seluas 291  
M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

44. Bukti T - 52 : Surat Akta Jual Beli Nomor 101 / 2013, tertanggal 1 April 2013, dari Justira Simon Henuhili kepada Jon Fieris mewakili PT. SATRIA MEGA KENCANA. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
45. Bukti T - 53 : Surat Setoran Pajak atas nama Justira Simon Henuhili atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 469 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
46. Bukti T - 54 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama PT. SATRIA MEGA KENCANA, seluas 185 M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
47. Bukti T - 55 : Surat Akta Jual Beli Nomor 102 / 2013, tertanggal 1 April 2013, dari Alfreth Gerald Loemau, SE kepada Susanty mewakili PT. DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
48. Bukti T - 56 : Surat Setoran Pajak atas nama Alfreth Gerald Loemau, SE atas penjualan bidang tanah Sertifikat Hak Pakai



Nomor 470 / Pondok Pinang. ( Fotokopi Sesuai Dengan  
Aslinya ) ;

49 Bukti T -  
57 : Surat Setoran  
Pajak Daerah Bea  
Perolehan Hak Atas Tanah  
dan Bangunan atas nama  
PT. DWIMUKTI GRAHA  
ELEKTRINDO, seluas 97  
M<sup>2</sup>. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Aslinya ) ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil - dalil Jawabannya,  
Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II, telah mengajukan Bukti  
tertulis berupa fotokopi surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah  
dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T.II.Intervensi - I dan Tergugat.II.Intervensi  
- II - 1 sampai dengan T.II.Intervensi - I dan Tergugat.II.Intervensi - II - 57, sebagai  
berikut :

1. Bukti T.II.Intv.I dan II - 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7968,  
Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta  
Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT.  
Satria Mega Kencana ( Tergugat  
II Intervensi I ), yang diterbitkan pada  
Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.314 M<sup>2</sup>  
( seribu tiga ratus empat belas meter persegi )  
sesuai dengan Surat Ukur No. 00036 / Pondok



Pinang / 2013, Tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

2. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 2** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7969, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Satria Mega Kencana ( Tergugat II Intervensi I ), yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.281 M<sup>2</sup> ( seribu dua ratus delapan satu meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00035 / Pondok Pinang / 2013, Tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

3. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 3** : Sertipikat Hak Pakai No. 467, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Satria Mega Kencana ( Tergugat II Intervensi I ), yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 247 M<sup>2</sup> ( dua ratus empat puluh tujuh meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00066 / Pondok Pinang /



2011, Tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

4. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 4** : Sertipikat Hak Pakai No. 469, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Satria Mega Kencana ( Tergugat II Intervensi I ), yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 185 M<sup>2</sup> ( seratus delapan puluh lima meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00068 / Pondok Pinang / 2011, Tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

5. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 5** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7970, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Dwimukti Graha Elektrindo ( Tergugat II Intervensi II ), yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.251 M<sup>2</sup> ( seribu dua ratus lima puluh satu meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00037 / Pondok



Pinang / 2013, Tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

6. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 6** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7971, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Dwimukti Graha Elektrindo ( Tergugat II Intervensi II ), yang diterbitkan pada Tanggal 08 Maret 2013, seluas 1.600 M<sup>2</sup> ( seribu enam ratus meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00038 / Pondok Pinang / 2013, Tanggal 05 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

7. **Bukti T.II.Intv.I dan II - 7** : Sertipikat Hak Pakai No. 468, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Dwimukti Graha Elektrindo ( Tergugat II Intervensi II ), yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 291 M<sup>2</sup> ( dua ratus sembilan puluh satu meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00071 / Pondok Pinang / 2011, Tanggal 12 April 2012, yang



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

8. Bukti T.II.Intv.I dan II - 8 : Sertipikat Hak Pakai No. 470, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, atas nama PT. Dwimukti Graha Elektrindo ( Tergugat II Intervensi II ), yang diterbitkan pada Tanggal 24 April 2012, seluas 97 M<sup>2</sup> ( sembilan puluh tujuh meter persegi ) sesuai dengan Surat Ukur No. 00069 / Pondok Pinang / 2011, Tanggal 12 April 2012, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
9. Bukti T.II.Intv.I dan II - 9 : Akta No. 45, Tanggal 26 Pebruari 2013, Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “ PT. SATRIA MEGA KENCANA ”, yang dibuat dihadapan Notaris di Depok, Notaris ARSIN EFFENDY, SH, beserta Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia No AHU-26202.AH.01.02. Tahun 2013, Tanggal 16 Mei 2013, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T.II.Intv.I dan II - 10 : Akta No. 1, Tanggal 01 Oktober 2012,  
Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum  
Pemegang Saham Luar Biasa “ PT.  
DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ”,  
yang dibuat dihadapan Notaris di Depok,  
Notaris ARSIN EFFENDY, SH, beserta Surat  
Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia  
Republik Indonesia No AHU-  
AH.01.10-37200, Tahun 2012, Tanggal 16  
Oktober 2012, Perihal : Penerimaan  
Pemberitahuan Perubahan data Perseroan PT.  
DWIMUKTI GRAHA ELEKTRINDO. (  
Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
11. Bukti T.II.Intv.I dan II - 11 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah  
Agung Republik Indonesia No. 423 PK/  
Pdt/1988 Tanggal 04 Maret 1992.  
( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
12. Bukti T.II.Intv.I dan II - 12 : Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI  
Jakarta No. 81/1982 PT, Perdata Tanggal 30  
November 1983. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
13. Bukti T.II.Intv.I dan II - 13 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta  
Selatan No. 34/Ex/Pts.PK/1992/PN.Jak-Sel,  
Tanggal 07 Juli 1992. ( Fotokopi dari  
Fotokopi ) ;

#### 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

14. Bukti T.II.Intv.I dan II - 14 : Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 34/ Ex/Pts.PK/1992/PN.Jak-Sel, Tanggal 08 Juli 1992. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
15. Bukti T.II.Intv.I dan II - 15 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 164 PK/Pdt/2001 Tanggal 24 Januari 2006. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
16. Bukti T.II.Intv.I dan II - 16 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3513 K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1994. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
17. Bukti T.II.Intv.I dan II - 17 : Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 16/Pdt/1994/PT.DKI Tanggal 06 April 1994. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
18. Bukti T.II.Intv.I dan II - 18 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 199/Pdt/BTH/1992/PN. Jakarta Selatan Tanggal 07 Oktober 1993. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
19. Bukti T.II.Intv.I dan II - 19 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 163 PK/Pdt/2011 Tanggal 24 Januari 2006. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
20. Bukti T.II.Intv.I dan II - 20 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3514K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1994. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T.II.Intv.I dan II - 21 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 217/Pdt/G/1992 PN.JKT-SEL Tanggal 05 Oktober 1993. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
22. Bukti T.II.Intv.I dan II - 22 : Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 607 Jual Beli Bangunan Gudang Dengan Pengoperan Hak Sewa, Tanggal 31 Juli 1992 seluas 3.210 M<sup>2</sup> ( tiga ribu dua ratus sepuluh meter persegi ). ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
23. Bukti T.II.Intv.I dan II - 23 : Akta No. 5 tentang Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak Sewa, Tanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Hajjah Welly Tenriweling Moein, SH. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
24. Bukti T.II.Intv.I dan II - 24 : Akta No. 63/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
25. Bukti T.II.Intv.I dan II - 25 : Akta No. 64/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
26. Bukti T.II.Intv.I dan II - 26 : Akta No. 99/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti T.II.Intv.I dan II - 27 : Akta No. 101/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
28. Bukti T.II.Intv.I dan II - 28 : Akta Notaris J. L. Waworuntu No. 485 J Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak Sewa, tanggal 31 Juli 1992. ( Fotokopi Sesuai Legalisir ) ;
29. Bukti T.II.Intv.I dan II - 29 : Akta No. 65/2013, Tentang Jual Beli tertanggal 08 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
30. Bukti T.II.Intv.I dan II - 30 : Akta No. 66/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 22 Maret 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa,SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
31. Bukti T.II.Intv.I dan II - 31 : Akta No. 100/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;
32. Bukti T.II.Intv.I dan II - 32 : Akta No. 102/2013, Tentang Jual Beli Tanggal 01 April 2013, yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH.,MKn. ( Fotokopi Sesuai Dengan Asli ) ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti T.II.Intv.I dan II - 33 : Surat Penyerahan Hak Sewa Tanah di atas Kertas Segel diketahui Lurah Pondok Pinang, Tanggal 3 Maret 1979. ( Fotokopi Sesuai Fotokopi ) ;
34. Bukti T.II.Intv.I dan II - 34 : Surat dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Kota Administrasi Jakarta Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kelurahan Pondok Pinang, Jakarta, No. : 120/1.711.1, Tanggal 05 Nopember 2010, Hal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara. Yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan c/q Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Legalisir ) ;
35. Bukti T.II.Intv.I dan II - 35 : Surat dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Kota Administrasi Jakarta Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kelurahan Pondok Pinang, Jakarta, No. : 120/1.711.1, Tanggal 05 Nopember 2010, Hal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara. Yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan c/q Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. ( Fotokopi Sesuai Dengan Legalisir ) ;
36. Bukti T.II.Intv.I dan II - 36 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus



Ibukota Jakarta Nomor : 09/HGB/  
BPN.31/2013, Tanggal 29  
Januari 2013. Tentang Pemberian Hak Guna  
Bangunan Atas Nama Justira Simon Henuhili  
Atas Tanah Terletak di Kota Administrasi  
Jakarta Selatan. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

37. Bukti T.II.Intv.I dan II – 37 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta Nomor : 08/HGB/  
BPN.31/2013, Tanggal 29  
Januari 2013. Tentang Pemberian Hak Guna  
Bangunan Atas Nama Justira Simon Henuhili  
Atas Tanah Terletak di Kota Administrasi  
Jakarta Selatan. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

38. Bukti T.II.Intv.I dan II – 38 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Selatan No.6/HP/  
BPN-31.74/2012, Tanggal 17  
Januari 2012. Tentang Pemberian Hak Pakai  
Atas Nama Justira Simon Henuhili Atas  
Tanah seluas : 247 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan  
Pinang Kuningan I, RT. 002, RW. 02  
Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan  
Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta  
Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bukti T.II.Intv.I dan II – 39 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 5/HP/BPN-31.74/2012, Tanggal 17 Januari 2012. Tentang Pemberian Hak Pakai Atas Nama Justira Simon Henuhili Atas Tanah seluas : 185 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Pinang Kuningan I, RT. 002, RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
40. Bukti T.II.Intv.I dan II – 40 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 10/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Alfreth Gerald Loemau, Sarjana Ekonomi Atas Tanah Terletak di Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;
41. Bukti T.II.Intv.I dan II - 41 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 11/HGB/BPN.31/2013, Tanggal 29 Januari 2013. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Alfreth Gerald Loemau, Sarjana Ekonomi Atas Tanah

#### 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)



Terletak di Kota Administrasi Jakarta

Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;

42. Bukti T.II.Intv.I dan II - 42 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 4/HP/BPN-31.74/2012, Tanggal 17 Januari 2012. Tentang Pemberian Hak Pakai Atas Nama Alfreth Gerald Loemau, Sarjana Ekonomi Atas Tanah seluas : 291 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT.002, RW.02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;

43. Bukti T.II.Intv.I dan II - 43 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.3/HP/BPN-31.74/2012, Tanggal 17 Januari 2012. Tentang Pemberian Hak Pakai Atas Nama Alfreth Gerald Loemau, Sarjana Ekonomi Atas Tanah seluas : 97 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Pinang Kuningan I RT.002, RW.02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. ( Fotokopi dari Fotokopi ) ;

44. Bukti T.II.Intv.I dan II - 44 : Akta No. 1 tentang Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak, Tanggal 07 Januari 2008



yang dibuat dihadapan Notaris Pejabat  
Pembuat Akta Tanah HJ. Welly Tenriweling  
Moein,SH.,MH. ( Fotokopi  
dari Fotokopi ) ;

45. Bukti T.II.Intv.I dan II - 45 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2008 dari : Nama Wajib Pajak : ALFRETH  
GERALD LOEMAU, Letak Objek Pajak :  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan  
Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.238 M<sup>2</sup>,  
Tanggal Pembayaran 10 Maret 2011 dan  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan Tahun 2008. ( Fotokopi  
dari Fotokopi ) ;

46. Bukti T.II.Intv.I dan II - 46 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2009 dari : Nama Wajib Pajak : ALFRETH  
GERALD LOEMAU, Letak Objek Pajak :  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan  
Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.238 M<sup>2</sup>,  
Tanggal Pembayaran 10 Maret 2011 dan  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan Tahun 2009. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

47. Bukti T.II.Intv.I dan II - 47 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2010 dari : Nama Wajib Pajak : ALFRETH  
GERALD LOEMAU, Letak Objek Pajak :  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan



Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.238 M<sup>2</sup>,  
Tanggal Pembayaran 10 Maret 2011 dan  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan Tahun 2010. ( Fotokopi  
Sesuai Dengan Aslinya ) ;

48. Bukti T.II.Intv.I dan II - 48 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun  
2011 dari : Nama Wajib Pajak : ALFRETH  
GERALD LOEMAU, Letak Objek Pajak :  
Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan  
Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.238 M<sup>2</sup>,  
Tanggal Pembayaran 24 Oktober 2011 dan  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan Tahun 2011.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

49. Bukti T.II.Intv.I dan II - 49 : Resi Pembayaran Pajak PBB, Nama Wajib  
Pajak : ALFRETH GERALD LOEMAU,  
Tanggal 09 April 2012 dan Surat  
Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi  
dan Bangunan Tahun 2012.  
( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

50. Bukti T.II.Intv.I dan II - 50 : Resi Pembayaran SPPT, Nama OP :  
ALFRETH GERALD LOEMAU, Tanggal 25  
Februari 2013 dan Surat Pemberitahuan Pajak  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan



Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013.

( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

51. Bukti T.II.Intv.I dan II - 51 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008, Nama Wajib Pajak : JUSTIRA SIMON HENUHILI, Letak Objek Pajak : Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.028 M<sup>2</sup>, Tanggal Pembayaran 10 Maret 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
52. Bukti T.II.Intv.I dan II - 52 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009, Nama Wajib Pajak : JUSTIRA SIMON HENUHILI, Letak Objek Pajak : Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.028 M<sup>2</sup>, Tanggal Pembayaran 10 Maret 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;
53. Bukti T.II.Intv.I dan II - 53 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010, Nama Wajib Pajak : JUSTIRA SIMON HENUHILI Letak Objek Pajak : Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.028 M<sup>2</sup>, Tanggal Pembayaran



10 Maret 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

54. Bukti T.II.Intv.I dan II - 54 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011, Nama Wajib Pajak : JUSTIRA SIMON HENUHILI, Letak Objek Pajak : Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, Luas Bumi : 3.028 M<sup>2</sup>, Tanggal Pembayaran 24 Oktober 2011. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

55. Bukti T.II.Intv.I dan II - 55 : Resi Pembayaran Pajak PBB, Nama Wajib Pajak : JUSTIRA SIMON HENUHILI, Tanggal 09 April 2012 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

56. Bukti T.II.Intv.I dan II - 56 : Resi Pembayaran SPPT, Nama OP : YAYASAN BHAKTI UKB, Tanggal 25 Februari 2013 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013. ( Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya ) ;

57. Bukti T.II.Intv.I dan II - 57 : Surat Nomor 001/LP/XI/2013, tanggal 12 Nopember 2013, Perihal : Surat Undangan



dari Kantor Hukum Leonard P. Sihotang,  
S.H.,M.M & REKAN, yang  
ditujukan kepada Direksi PT. SATRIA  
MEGA KENCANA & PT. DWIMUKTI  
GRAHA ELEKTRINDO, yang dilampiri  
Surat Kuasa Nomor 03/LD/X/2013, tanggal 4  
Oktober 2013. ( Fotokopi Sesuai  
Dengan Asli ) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, pihak Para  
Penggugat pada hari : **RABU**, tanggal **2 April 2014** dan pada hari : **KAMIS**,  
tanggal **8 Mei 2014**, telah mengajukan saksi sebanyak 3 ( tiga ) orang yaitu ;

\* **SAKSI - I ( Pertama ) :**

**EMBUN**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat / Tanggal Lahir : Bandung, 9 Juli  
1939 ( Umur 75 tahun ), Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Pensiunan TNI, Agama  
Islam, Alamat Jalan Tanah Kusir III, RT. 004, RW. 009, Kel. Kebayoran Lama  
Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa setelah Saksi bersumpah menurut agamanya, yaitu  
agama Islam dan bersumpah akan memberikan keterangan yang benar atau sebenar  
- benarnya dari apa yang sebenarnya telah memberikan keterangan, yang pada  
pokoknya :

- Saksi kenal dengan H. Ain Binti H. Asab ;
- Saksi kenal dengan H. Tong Iming Bin H. Asab ;
- Saksi kenal dengan Subardi Bin R.O Bakri ;
- Saksi kenal dengan Sasmita Bin R.O. Bakri ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi kenal dengan Adang Rais Bin R.O. Bakri ;
- Saksi kenal dengan Apardi Rusdi Bin R.O. Bakri ;
- Saksi tidak kenal dengan Mimi Maryani Binti R.O. Bakri ;
- Saksi tidak kenal dengan Anang Sanjaya Bin R.O. Bakri ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- Saksi tidak kenal dengan JON FIERIS Direktur Utama PT. SATRIA MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. SATRIA MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Ny. SUSANTY Direktur PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;
- Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan H. Ain Binti H. Asab, H. Tong Iming Bin H. Asab, Subardi Bin R.O Bakri Sasmita Bin R.O. Bakri, Adang Rais Bin R.O. Bakri, Apardi Rusdi Bin R.O. Bakri ;
- Bahwa benar pada tahun 1972 saksi sudah berusia kurang lebih 40 tahun dan bekerja di Kodam sebagai Prajurit ;
- Bahwa benar sejak berkeluarga saksi tinggal di Tanah Kusir, Kebayoran Lama, Kelurahan Pondok Pinang, dimana dengan Kelurahan Tanah Kusir adalah berbatasan tidak jauh dari tempat tinggal saksi ;
- Bahwa benar saksi kenal dengan H. Ali, karena saksi sering pulang dari Kodam lewat tempat tinggal H. Ali di RT.. 02 dan RW nya saksi tidak tahu.



Rumahnya sederhana kecil di Pondok Pinang dan tanahnya luas banyak pohon mangga dan pohon rambutan ;

- Bahwa benar apabila musim buah rambutan dan mangga saksi suka mampir di rumah H. Ali, ngobrol - ngobrol sambil mengambil mangga dan rambutan, dan siapapun masyarakat di daerah itu yang ambil buah H. Ali tidak marah ;
- Bahwa benar pekerjaan H. Ali sebagai dagang yang berpindah - pindah, suka sebulan dan suka lebih baru pulang ke rumahnya di Pondok Pinang ;
- Bahwa benar anak perempuan H. Ali yang kawin dengan Hanafi Bin Husen yang suka datang menengok rumah dan tanah H. Ali serta mengambil mangga ;
- Bahwa benar bekisar pada tahun 1980 saksi mengetahui bahwa H. Ali sudah tinggal di Cimahi, Bandung, dan sekali-kali pulang ke Pondok Pinang melihat rumahnya dan belanja dagangan untuk dibawa ke Cimahi, Bandung ;
- Bahwa benar pada tahun 1980 saksi tahu dari orang-orang yang tinggal dekat rumah H. Ali karena saksi suka lewat dari pulang dinas, bahwa pernah terjadi keributan atas urusan penjagaan tanah dan mangga dan rambutan, karena H. ALI jarang pulang ke Pondok Pinang ;
- Bahwa benar saksi kenal orang yang ribut bernama H. Asab dengan menantu H. Ali yaitu Hanafi Bin Husen, dimana H. Asab adalah suami dari Sa'nim Binti Saijan (Ahli Waris) ;
- Bahwa benar saksi tahu bahwa ahli waris tanah tersebut adalah Sa'nim Binti Saijan dan H. ALI BIN SAIJAN (SA'NIM dan H. ALI). Bahwa saksi



tahu maksud dan tujuan H. ASAB suami dari SA”NIM agar membagi tanah warisan peninggalan orang tua mereka dengan H. ALI, ternyata di lapangan dihalang-halangi oleh menantu H. ALI yaitu HANAFI BIN HUSEN dengan alasan tidak jelas sehingga tidak dapat jadi dibagi atau diukur tanah warisan tersebut antara H; ALI dan SA”NIM ;

- Bahwa benar saksi jarang ketemu lagi dengan H. ALI sejak adanya keributan atas tanah warisan tersebut, H. ALI jarang datang ke rumah / tanahnya di RT. 02, atas pernahnya kerebutan menantunya dengan orang disekitar tersebut dan apabila ada buah mangga dan rambutan, orang bebas mengambilnya tanpa ada orang yang melarang. Dan SA”NIM (Ahli Waris) orang perempuan mendengar ada keributan itu sudah takut mau menengok tanah dan mengambil mangga dan rambutan ;
- Bahwa benar sampai dengan tahun 1998 tanah tersebut masih ada pohon-pohon berdiri, tapi pohon mangga dan rambutan sudah tinggal batangnya, dan bila saksi lewat di sana suka ada anak-anak main layangan. Jadi keadaan tanah tersebut masih kosong. Kemudian berkisar tahun 1999 kalau tidak salah diatas tanah ada tulisan tanah dikuasai oleh YAYASAN, yang saksi ketahui pada waktu itu belum ada pagar, hanya ada warung rokok di pinggir jalan tanah tersebut ;
- Bahwa benar saksi mengenal letak dan batas-batas atas tanah tersebut dan persisnya saksi tidak tahu, yang saksi ingat adalah RT..02 di Pondok Pinang. Mengenai surat-suratnya saksi tidak pernah lihat, karena dahulu yang saksi tahu daerah Pondok Pinang sampai ke perumahan Pondok Indah masih hutan dan orang masih takut tinggal di sana ;



- Bahwa benar selanjutnya saksi tidak tahu lagi, dan baru menjadi saksi ini tahu bahwa atas tanah tersebut ada persoalan, saksi tahu bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada orang lain ;

**\* SAKSI - II ( Kedua ) :**

**DACHLAN SIPAHUTAR, S.H., M.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat / Tanggal Lahir : Medan, 4 Maret 1956, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan : Pensiunan PNS DKI, Agama Kristen, Alamat Jalan Pelafon Raya No. 7 RT. 07, RW. 03, Kel. Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa setelah Saksi bersumpah menurut agamanya, yaitu agama Kristen dan bersumpah akan memberikan keterangan yang benar atau sebenar - benarnya dari apa yang sebenarnya telah memberikan keterangan, yang pada pokoknya :

- Saksi tidak kenal dan Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan H. Ain Binti H. Asab, H. Tong Iming Bin H. Asab, Subardi Bin R.O Bakri Sasmita Bin R.O. Bakri, Adang Rais Bin R.O. Bakri, Apardi Rusdi Bin R.O. Bakri Ny. Linnea, Mimi Maryani Binti R.O. Bakri, Anang Sanjaya Bin R.O. Bakri ;
- Saksi hanya kenal nama – nama saja ( H. Ain Binti H. Asab, H. Tong Iming Bin H. Asab, Subardi Bin R.O Bakri Sasmita Bin R.O. Bakri, Adang Rais Bin R.O. Bakri, Apardi Rusdi Bin R.O. Bakri Ny. Linnea, Mimi Maryani Binti R.O. Bakri, Anang Sanjaya Bin R.O. Bakri ) ;
- Saksi kenal dengan pihak dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- Saksi tahu PT. SATRIA MEGA KENCANA ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak kenal dengan JON FIERIS Direktur Utama PT. SATRIA MEGA KENCANA ;
- Saksi tahu PT. SATRIA MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. SATRIA MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Ny. SUSANTY Direktur PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;
- Saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
  - Bahwa benar saksi adalah pensiunan dari PNS sejak tahun 2012 dari Kantor Pajak Pendapatan DKI Jakarta ;
  - Bahwa benar saksi pernah bekerja di Walikota Jakarta Selatan dan saksi tahu wilayah Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama dan perumahan Pondok Indah, karena saksi sering tugas melihat wilayah daerah yang belum dikenai pajak misalnya pajak merek, pajak iklan dan lain-lain ;
  - Bahwa benar pada tahun 2000 saksi pernah menerima tugas dalam bentuk kerja sama yang dituangkan dalam Akta Notaris yaitu perjanjian kerja sama antara H. ALI BIN SAIJAN dengan DACHLAN SIPAHUTAR, SH. MH. (Saksi), Joendar H. Parlin Gultom, SE, Gobel S. Andirahman dan Munaim, untuk mengurus, mewakili, manual, menerima pembayaran dari hasil penjualan tanah atas verponding 9694/9441 atas nama Tan Tio Nio, tanah



warisan milik H. ALI BIN SAIJAN di Pondok Pinang RT. 002/02 Kel.  
Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

- Bahwa benar saksi mengakui bukti P-7 berupa Akte Notaris adalah benar dan saksi mengambil akta Notaris asli dan benar tugas tersebut dibuat di hadapan Notaris pada waktu itu dan dihadiri beberapa orang rombongan dari H. Ali sebagai saksi di kantor Notaris ;
- Bahwa benar saksi ingat menerima data-data dari H. ALI berupa : SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), Keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama dan Putusan Pengadilan. Oleh karena tugas saksi sangat banyak dan saksi tahu pegawai negeri tidak boleh kerja rangkap maka tugas tersebut fakum tidak berjalan, sehingga berkas tidak tahu dimana dan rekan pun tidak aktif hanya mengandalkan saksi, dan sampai saat ini hanya tinggal Akta Notaris ;
- Bahwa benar bukti-bukti yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah surat-surat tanah tersebut, bahwa benar tanah tersebut belum pernah dijual atau dibagi oleh ahli waris ;
- Bahwa benar saksi tidak mengenal semua para ahli waris, tapi yang datang ke kantor Notaris H. Harjono Moekiran, SH pada waktu itu ada 9 (Sembilan) orang, tapi saksi tidak tahu yang mana yang ahli waris, kecuali H. ALI yang jelas dikenal oleh saksi ;
- Bahwa benar setelah ditanda tangani surat perjanjian kerja sama tersebut, beberapa hari kemudian saksi berjanji akan datang ke lokasi, saksi lupa hari apa dan tanggal berapa waktu itu saksi datang ke lokasi tanah. Pada waktu saksi datang dengan rekan-rekan beRT.emu dengan H. ALI dan beberapa orang berada di lokasi tersebut. Dihadapan saksi diatas tanah yang diurus



tersebut H. ALI melompat-lompat bahwa dia dilahirkan dan dibesarkan diatas tanah tersebut oleh orang tuanya ;

- Bahwa benar H. ALI menceritakan bahwa tanah tersebut dahulunya luasnya kurang lebih 10.000 M2 dan belum ada jalan. Kemudian ada jalan ke proyek Pondok Indah, menjadi kurang luasnya yaitu kurang lebih tinggal 8.000 M2 ;
- Bahwa benar saksi menyaksikan di Kantor Notaris bahwa H. ALI memberikan foto copy bukti kepemilikan tanah tersebut dan memperlihatkan aslinya dan saksi juga menerima foto copynya berupa SKPT, Penetapan Fatwa Waris dari Pengadilan Agama Jakarta dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomornya saksi lupa ;
- Bahwa benar surat-surat yang diajukan di Kantor Notaris adalah sama dengan bukti dalam perkara ini yaitu P - 2, P - 3a dan P - 6 ;
- Bahwa benar saksi pernah menawarkan tanah tersebut kepada pengusaha truck di Tanjung Priok, Jakarta Utara bernama Paul, saksi menawarkan dengan menunjukkan data-data fotocopy surat tanah yang diberikan oleh H. ALI kepada saksi. Tetapi pengusaha truck tersebut mengatakan agar saksi meningkatkan surat-suratnya baru nanti bicara lebih lanjut ;
- Bahwa benar saksi pernah mengurus menghubungi para pejabat yang terkait dalam urusan surat-surat tanah dengan biaya cukup lumayan dan waktu lama. Karena saksi sebagai Pegawai Negeri Sipil tidak bias rangkap pekerjaan akhirnya pengurusan tidak berjalan maksimal dan rekan-rekan lain Cuma mengandalkan saksi ;
- Bahwa benar dalam waktu kunjungan melihat tanah tersebut ada cucian motor dan mobil di pinggir tanah tersebut dan ada plang yang berdiri



dipinggir tanah tersebut yang berTuliskan : Milik Yayasan Kebangkitan Bangsa ;

- Bahwa benar ada orang-orang yang tidak jelas mencoba untuk menguasai tanah tersebut karena tanah tersebut kosong yang ditinggal-tinggal oleh H. ALI, karena H. ALI seorang pekerja dagang yang berpindah-pindah, dimana H. ALI sering tidak pulang dari Bandung karena sudah berdomisili di Cimahi Bandung ;
- Bahwa benar menurut keterangan orang-orang disekitar tanah tersebut, bahwa yang menyuruh usaha cuci motor dan mobil dan menjaga adalah Alfont Loemau seorang Perwira Polisi yang tinggal di perumahan Polri Pondok Karya Blok H No.6, Jakarta Selatan ;
- Bahwa benar saksi pernah menghubungi pertelepon dengan Bapak Alfont Loemau dan mendatangi kantornya di Mabes yang pada waktu itu saksi tugas di Kantor Walikota Jakarta Selatan adalah berdekatan dengan Mabes, tetapi saksi tidak pernah ketemu. Kemudian saksi pergi ke Jalan Lembang No.48 Menteng, Jakarta Pusat, rumah itu milik alm. Jenderal Hanuhili (TNI). Saksi ketemu dengan Roy Hanuhili anak alm. Jenderal Hanuhili, dan juga pengurus Yayasan Kebangkitan Bangsa, yang beralamat di Jl. Lembang No.48 Menteng ;
- Bahwa benar salah satu keluarga keturunan ahli waris yang bernama SUBARDI yang pernah ikut ke kantor Notaris juga mengenal saksi, menghubungi saya tanggal dan bulan saksi lupa tahun 2002, mengatakan bahwa H. ALI yang memberikan kuasa kerja sama dahulu telah meninggal di Cimahi, Bandung ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar selanjutnya saksi tidak meneruskan lagi masalah tanah tersebut karena H. ALI sudah meninggal dan hubungan sudah tidak ada lagi ;
- Bahwa benar saksi mengetahui masalah ini setelah diminta turut menjadi saksi dan turut membantu oleh Subardi salah satu ahli waris tanah tersebut pada tahun 2014 ;

**\* SAKSI - III ( Ketiga ) :**

**ASEP SAIFUDIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat / Tanggal lahir : Cimahi, 10 Oktober 1965, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil DKI, Agama Islam, Alamat Jalan Jenderal H. Amir Mahmud, gg. Aji Ali, No. 7, RT.. 006, RW. 012, Kel. Padasuka, Kec. Cimahi Tengah ;

- Saksi hanya kenal dengan H. Ain Binti H. Asab, Subardi Bin R.O Bakri Sasmita Bin R.O. Bakri, Adang Rais Bin R.O. Bakri, Apardi Rusdi Bin R.O. Bakri Ny. Linnea, Mimi Maryani Binti R.O. Bakri, Anang Sanjaya Bin R.O. Bakri ;
- Saksi kenal dengan H. Tong Iming Bin H. Asab ;
- Bahwa tidak kenal dengan pihak dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- Saksi tidak kenal dengan JON FIERIS Direktur Utama PT. Satria MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. Satria MEGA KENCANA ;
- Saksi tidak kenal dengan Ny. SUSANTY Direktur PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;
- Saksi tidak kenal dengan Kuasa dari PT. DWIKMUKTI GRAHA ELEKTRINDO ;



- Bahwa benar saksi adalah anak angkat dari H. ALI BIN H. SAIJAN ;
- Bahwa benar H. ALI adalah anak kandung dari H. SAIJAN ;
- Bahwa benar H. ALI mempunyai tanah terletak di Pondok Pinang luas kurang lebih 8.000 M2 berasal dari tanah warisan orang tuanya H. SAIJAN ;
- Bahwa benar saksi diangkat menjadi anak angkat H. ALI pada tahun 1970 dan tinggal di tanah tersebut pada tahun 1970 an bersama-sama dengan H. ALI ; dan tahun 1972 masuk sekolah SD di Cimahi Bandung.
- Bahwa benar H. SAIJAN BIN NAIRAN menikah dengan SAAMAH BINTI LINAN dan mempunyai anak bernama SAHNIM BINTI SAIJAN dan H. ALI BIN SAIJAN ;
- Bahwa benar saksi tidak mengetahui bukti T - 26 yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim dalam persidangan ;
- Bahwa benar saksi kenal dengan HANAFI BIN HASAN, karena HANAFI BIN HASAN adalah menantu H. ALI ;
- Bahwa benar Hj. SAHNIM BINTI H. SAIJAN mempunyai 3 (tiga) anak, yaitu Hj. Ain, Tong Iming dan Atjanah ;
- Bahwa benar saksi tidak tahu surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- Bahwa benar saksi tinggal di tanah Pondok Pinang tahun 1970 dan kemudian tinggal di Cimahi, Bandung dengan H. ALI ;
- Bahwa benar pada tahun 1972 saksi datang ke tanah lokasi, disana tidak ada penghuninya dan ada bangunan rumah papan bekas milik H. ALI ;
- Bahwa benar pada waktu itu belum ada jalan yang sekarang menjadi Jalan Pinang Kuningan Mas I itu ;



- Bahwa benar tidak ada orang yang disuruh H. ALI untuk menunggu tanah di Pondok Pinang tersebut ;
- Bahwa benar saksi tidak tahu batas-batas tanah, tetapi di sebelah selatan batasnya tanah milik H. Asrab ;
- Bahwa benar saksi tidak tahu kalau selanjutnya tanah tersebut dikuasai orang lain ;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat, pada hari : **SENIN**, tanggal **28 April 2014**, bertempat lokasi di Jalan Pinang Kuninganan I, RT. 002 Pondok Pinang, Kelurahan Pondok Pinang, Keb.Lama Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Para Penggugat dan pihak Tergugat serta pihak Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - 2, yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mengajukan Kesimpulan - Kesimpulannya, untuk kesempatan itu Kuasa Para Penggugat Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II, masing – masing telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan hari **KAMIS**, tanggal **22 Mei 2014**, maka untuk mempersingkat uraian putusan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan 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 para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan mohon Putusan ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan oleh Para Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah :

1                   Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7968/Pondok Pinang, atas nama PT. Satria Mega Kencana, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

2                   Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7970/Pondok Pinang, atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

3                   Sertifikat Hak Pakai No. 469/Pondok Pinang, atas nama PT. Satria Mega Kencana, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

4                   Sertifikat Hak Pakai No. 470/Pondok Pinang, atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

5                   Sertifikat Hak Pakai No. 467/Pondok Pinang, atas nama PT. Satria Mega Kencana, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

6                   Sertifikat Hak Pakai No. 468/Pondok Pinang, atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;



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

7                   Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7969/Pondok Pinang, atas nama PT. Satria Mega Kencana, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

8                   Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7971/Pondok Pinang, atas nama PT. Dwi Mukti Graha Elektrindo, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 1 dan 2 masing - masing telah memberikan tanggapan melalui jawaban tertanggal 12 Pebruari 2014 dan 05 Maret 2014 yang didalamnya juga memuat tentang eksepsi ;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang eksepsi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II tersebut ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1                   Eksepsi Para Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat, bahwa tanah obyek sengketa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum terbit sertifikat adalah berasal dari bekas vervonding Nomor 6079, sedangkan Para Penggugat mendalilkan alas haknya adalah sebagai ahli waris Saijan bin Niran yang semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak dan dikenal oleh umum di Pondok Pinang, kecamatan Kebayoran lama, Jakarta Selatan, status tanah Ex Vervonding No.



9496/9441 a.n Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan 8.000 M<sup>2</sup>, sehingga antara obyek sengketa dengan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum. Bahkan walaupun alas haknya benar tapi almarhum Saijan bin Niran semasa hidupnya tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk mengajukan pendaftaran konversi terhadap status tanah ex vervonding No. 9496/9441, sehingga tanah tersebut dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai negara menurut ketentuan konversi pasal 1 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang - Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Sehingga dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan ;

2 Eksepsi Kompetensi Absolut ( Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini ), bahwa alasan gugatan para penggugat adanya pengakuan pemilikan atas tanah aquo berdasarkan tanah warisan sehingga terlebih dahulu harus diperiksa, dibuktikan dan diputus oleh Peradilan Umum sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 Nomor : 88 K/TUN/1993 dan tanggal 18 Agustus 1999 Nomor : 16.PK/TUN/1998 ;

3 Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, Bahwa obyek gugatan atas nama PT. Satria Mega Kencana dan PT. Dwimukti Graha Elektrindo sehingga sesuai ketentuan pasal 83 ayat (1) Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara pihak-pihak pemilik sertifikat tersebut harus ditarik sebagai Tergugat II Intervensi. Disamping itu para Penggugat mendalilkan ahli waris Saijan bin Niran sedangkan Saijan bin Niran mempunyai 2 orang anak yaitu Ali bin Saijan dan Sahnim bin Saijan dan dalam gugatan para Penggugat tidak ada ahli waris Ali bin Saijan dan disisi yang lain obyek sengketa diterbitkan atas surat keputusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian hak oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang tidak dijadikan sebagai pihak ;

4 Eksepsi Gugatan Para Penggugat Error in Objekto, bahwa Para Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan ex vervonding No. 9496/9441 atas nama Tan Son Nio yang luasnya diperkirakan 8000 M<sup>2</sup> sedangkan obyek sengketa milik Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II berasal dari ex vervonding Nomor : 6079, sehingga jelas bahwa dalam perkara a quo salah obyek perkaranya ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi - eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II, Penggugat telah memberikan tanggapan melalui repliknya masing-masing tanggal 12 Pebruari 2014 dan tanggal 26 Pebruari 2014 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil - dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II serta tetap pada dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yuridis para pihak tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Para Penggugat Tidak berkualitas Sebagai Penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai kepentingan baik dalam penjelasan pasal 53 ayat (1) maupun penjelasan pasal 83 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kepentingan, oleh karena itu Majelis Hakim mengutip pendapat Indroharto, SH dalam bukunya “ Usaha Memahami Undang - Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara “, buku II, halaman 37-38, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan

#### 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

adalah suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat dengan adanya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka untuk mempertimbangkan kepentingan Para Penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan keputusan yang menjadi objek sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 1 dan P - 1b terdapat fakta bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat untuk melakukan pengukuran tanah pada tanggal 10 Oktober 2013 dengan melampirkan surat-surat antara lain Daftar Isian No. 306, surat keterangan pernyataan tanggal 28 Januari 1980, gambar denah tanah, surat pernyataan ahli waris tanggal 18 September 2013, surat kematian Acamah binti H. Asab, KTP ahli waris, kutipan putusan Pengadilan Agama No. 358/c/1972, tanggal 11 Desember 1972, salinan putusan penetapan perkara perdata No. 100/JS/1980, tanggal 27 Maret 1980 dan surat kuasa No.03/LD/X/2013, tanggal 4 Oktober 2013. Kemudian atas surat permohonan tersebut pada tanggal 18 Nopember 2013 Tergugat melalui suratnya No. 2255/3.31.74.200/81/2013, telah memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa diatas tanah yang dimohonkan pengukuran tanah oleh Para Penggugat telah diterbitkan sertifikat - sertifikat yang menjadi obyek sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objektum litis karena diatas tanah yang dimohonkan pengukuran oleh Para Penggugat ternyata telah terbit sertifikat - sertifikat yang menjadi objek sengketa, sehingga Para Penggugat mempunyai

### 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)



kepentingan pula untuk mempersoalkan dan mengajukan gugatan terhadap objek litis ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat tentang para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan tidak cukup beralasan hukum dan menurut hukum harus dinyatakan ditolak ;

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan :

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap penyelesaian sengketa Pertanahan menurut JUKLAK Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 224/Td.TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993, Bagian V angka 1 serta kaedah hukum yang digariskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor : 93.K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998 Jo. Putusan Nomor : 22.K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001 dan Putusan Nomor : 16.K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001 adalah terbatas mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya telah sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku atau tidak, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan Keputusan obyek sengketa bertentangan dengan pasal 11, pasal 20 ayat (1), pasal 24, pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 86 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 03 Tahun 1997 serta melanggar asas - asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, asas kepastian hukum, asas kepatutan dan asas tertib penyelenggaraan negara ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 2, P - 3 a, P - 3 b, P - 4, P - 5, P - 6, P - 8 a, P - 9 dan P - 10 terdapat fakta bahwa alas hak yang dijadikan dasar Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa adalah bahwa Para Penggugat adalah ahli waris H Saijan bin Niran yang mempunyai tanah pekarangan terletak di Pondok Pinang RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, seluas lebih kurang lebih 8000 M2, berdasarkan Ex vervonding Nomor 9694/9441 atas nama Tan Tio Nio yang beralih atas nama H. Saijan bin Nairan yang batas - batasnya sebelah utara dengan Jalan Proyek Pondok Indah, sebelah timur dengan tanah Ali bin Saijan, sebelah selatan dengan tanah Ali Dongkel dan sebelah barat dengan tanah Arsad ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T - 1 sampai dengan T - 9 = T.II.Intervensi.I - 1 sampai dengan T.II.Intervensi.I - 8, T - 17 sampai dengan T - 23, T - 36 sampai dengan T - 43 terdapat fakta bahwa sertifikat - sertifikat yang menjadi objek sengketa berasal dari surat penyerahan dari Salamah binti Liman kepada Hanafi bin Hasan atas tanah Ex Vervonding Nomor 6079, seluas 6400 M2, dengan batas sebelah utara dengan selokan air Jalan Pondok Pinang, sebelah selatan dengan pekarangan Ali Dongkel, sebelah barat dengan pekarangan H. Saijan / Sidik dan sebelah timur dengan pekarangan Unus / H. Rahmat ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tanggal 24 April 2014 dilokasi obyek sengketa di Pondok Pinang RT. 002 RW. 02 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdapat fakta bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II, Para Penggugat dan Tergugat menunjuk tanah lokasi yang sama terhadap alas hak masing - masing, Para Penggugat tidak dapat menerangkan mengenai panjang dan lebar tanah tersebut melainkan hanya mengetahui luasnya saja ;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terhadap lokasi yang sama terdapat dua alas hak yang berbeda yaitu ex vervonding Nomor 6079 dengan ex vervonding Nomor 9694/9441, oleh karena itu persoalan hukumnya adalah harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah tersebut, hal ini berarti permasalahan hukumnya adalah masalah kepemilikan bukan masalah penerbitan sertifikat - sertifikat yang menjadi objek sengketa dan hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti dan saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yang tidak satupun terdapat pembuktian tentang proses penerbitan keputusan objek sengketa melainkan hanya bukti - bukti yang berkaitan dengan kepemilikan Para Penggugat terhadap tanah pekarangan yang berasal dari ex vervonding nomor 9496/9441, sehingga menjadi kewenangan Hakim Perdata untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya bukan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian pula dengan kaedah hukum yang digariskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88.K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994 yang menggariskan bahwa *“meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”* ;

Menimbang, bahwa oleh karena persoalan hukum dalam sengketa ini adalah masalah kepemilikan yang menjadi kewenangan Hakim perdata untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, maka eksepsi Kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II cukup beralasan hukum sehingga menurut hukum harus dinyatakan diterima ;



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II tentang kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka eksepsi - eksepsi yang lain tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan ;

**DALAM POKOK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II tentang kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima, maka pokok sengketa dalam perkara ini tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima maka berdasarkan ketentuan pasal 110 dan 112 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti - bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan pasal 100 Jo. Pasal 107 dan 107A Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti - bukti yang diajukan para pihak, hanya bukti - bukti yang relevan dengan persoalan / masalah hukum khusus yang dijadikan dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan, sedangkan terhadap bukti - bukti yang kurang relevan tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Mengingat, ketentuan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang - undangan lain yang terkait ;

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

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi - I dan Tergugat II Intervensi - II tentang Kewenangan absolut Pengadilan ;

### DALAM POKOK SENGKETA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Sengketa ini sebesar Rp. 782.000,- ( tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 2 Juni 2014 oleh kami H. UJANG ABDULLAH, S.H.,M.Si, sebagai Hakim Ketua Majelis, INDARYADI, S.H.,M.H dan HARIYATI, S.H.,M.H, masing -masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 5 Juni 2014 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh ERINA SORAYA, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kuasa Tergugat II Intervensi – I dan Tergugat II Intervensi - II dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya ;

Hakim Ketua Majelis,

Hakim-Hakim Anggota,

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

**INDARYADI, S.H., M.H**

**HARIYATI, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

**ERINA SORAYA, S.H.**

### Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. ATK .....	Rp.	50.000,-
3. Panggilan .....	Rp.	180.000,-
4. Meterai Putusan Sela.....	Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela.....	Rp.	5.000,-
6. Meterai Putusan .....	Rp.	6.000,-
7. Redaksi Putusan .....	Rp	5.000,-
8. P.S .....	Rp.	500.000,-
----- +		
Jumlah .....	<u>Rp.</u>	<u>782.000,-</u>

( tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah )

#### Disclaimer

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

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