



PUTUSAN

Nomor: 10/G/2020/PTUN.YK.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik, melalui Sistem Informasi Pengadilan/*E-Court*, telah memutuskan sengketa antara:

PT KREASICIPTA BUKITASRI, beralamat di Perumahan Villa Payung Indah

Blok B Nomor 323, Pudukpayung, Semarang Jawa Tengah.

Berdasarkan akta pendirian PT tertanggal 12-04-1995 No. 53 dihadapan

Elly Ninaningsih, S.H. Notaris di Semarang, dengan AD Perseroan

Terbatas berdasarkan SK Menteri Kehakiman RI No. C2-

16940.HT.01.01.TH'95, tertanggal 22-12-1995 dengan beberapa kali

perubahan terakhir dengan Akta No. 47 tanggal 30-04-2020 dihadapan

Kurniawan Budisantoso, S.H., SP.N, M.H.,. Notaris di Kabupaten

Semarang dengan Keputusan MENKUMHAM Republik Indonesia

Nomor: AHU-0033810.AH.01.02 TAHUN 2020, tertanggal 04 Mei 2020.

Dalam hal ini diwakili oleh : **DJIJONO HUSODO**, Kewarganegaraan

Indonesia, Selaku Direktur PT KREASICIPTA BUKITASRI beralamat: Jl.

Karangrejo Raya No. 61, RT.012/RW.007, Kel. Srandol Wetan, Kec.

Banyumanik, Kota Semarang bertindak untuk dan atas nama PT

KREASICIPTA BUKITASRI dalam hal ini telah memberikan kuasa,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2020 kepada :

1. Wisnu Harto, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. M. Zaki Sierrad, S.H.. CN. M.H..Cand. Dr.;
3. Yuwono Riyagung S, S.H.;
4. FL. Agus Teguh S., S.H.;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "WISNU HARTO, SH & PARTNERS" beralamat di Jl. Buhu CT.VIII No 135 G, Caturtunggal, Depok, Sleman (55281), E-mail: wisnuharto037@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai-----

PENGGUGAT;

Melawan

I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA, berkedudukan di Jalan Brigjend.

Katamso, Yogyakarta;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1411/SKU-34.MP./VII/2020, tertanggal 3 Juli 2020 telah memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Munsyarief, A. Ptnh, M.Si.;
Jabatan : Kepala Bidang Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Nama : Sujoko, A. Ptnh., S.H., M.H.;;
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Perkara, Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Nama : Rachmad Nugroho, S.H.;;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Nama : Irwahjudi Desembiharso, A. Ptnh.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
5. Nama : Dewi Astutiningsih, S. ST.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
6. Nama : Tusti Sri Wahyuni, S. STH.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
7. Nama : Budi Rahayu, S. SiT, MH.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
8. Nama : Winarno, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, beralamat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Jalan Brigjend. Katamso, Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai -----

TERGUGAT;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 3



II. **PT FAJARTIMUR BARAYATAMA**, beralamat di Jl.. Muh. Kahfi 2 Nomor 38, Ruko. D-08, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh **RUDY ADI SURYONO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam 18/1, RT./RW. 007/004, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selaku Direktur PT Fajartimur Barayatama, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Fajartimur Barayatama, Nomor 70, tertanggal 10 Desember 1990, dan perubahan Akta terakhir Nomor 17, Tanggal 20 Mei 2015, yang dalam hal ini memberikan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 3 Juli 2020, kepada:

1. Romi Habie, S.H.;
2. Khrisna Kunchahyo Winardi, S.H.;
3. Novi Fenyati, SH., M.Hum.;
4. Tri Andika Nur Wicaksana, S.H.;
5. Dika Pratama, SH., M.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, berkantor di Law Firm Romi Habie & Partner beralamat di Ruko Panda RR Square Kav. F, Jalan Ringroad Utara, Condongcatur, Depok-Sleman-55284, Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II INTERVENSI**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut:

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Nomor : 10/PEN-DIS/2020/PTUN.YK. tanggal 18 Juni 2020 Tentang Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Nomor : 10/PEN-MH/2020/PTUN.YK. tanggal 18 Juni 2020 Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan ini;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Nomor : 10/PEN-PPJS/2020/PTUN.YK. tanggal 18 Juni 2020, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 10/PEN-PP/2020/PTUN.YK. tanggal 18 Juni 2020 Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 10/PEN-HS/2020/PTUN.YK. tanggal 28 Juli 2020 Tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Telah membaca berkas perkara Nomor: 10/G/2020/PTUN.YK. beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;
7. Telah membaca Surat Permohonan tertanggal 28 Juli 2017 yang diajukan PT Fajar Timur Barayatama melalui Kuasa Hukumnya;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 5



TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 17 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tanggal 18 Juni 2020 di bawah Register Perkara Nomor : 20/G/2020/PTUN.YK. dan Gugatan tersebut telah diperbaiki pada tanggal 28 Juli 2020 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa *in casu* yang dikeluarkan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya adalah:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di Desa Bangunjiwo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta,

tertanggal 30 Maret 2020;

Bahwa dasar dan alasan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. OBYEK GUGATAN:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, tertanggal 30 Maret 2020;

II. KEWENANGAN.

Bahwa sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara (TUN) antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 7



dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) OBYEK GUGATAN. Sebagaimana Pasal 1 angka 9 dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa yang dimaksudkan Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) 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, final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.*

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, merumuskan pengertian Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan TUN. Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penetapan tertulis yang dilakukan oleh Negara atau pejabat yang berwenang, berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan bersifat konkret, individual dan final. Adapun yang menjadi penyebab sengketa dapat dikemukakan sebagai berikut

Uraian tentang Sifat Obyek Gugatan:

1. Bersifat konkret, artinya bahwa objek yang diputuskan dalam keputusan tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain, wujud dari keputusan tersebut



dapat dilihat dengan kasat mata. Namun, terhadap ketentuan ini ada pengecualian, yaitu :

- a. Apabila Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN;
- b. Jika suatu Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat TUN tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
- c. Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu, maka setelah lewat waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;

Bahwa objek sengketa mengandung unsur bersifat konkret, karena objek yang diputuskan dalam objek sengketa tersebut tidak abstrak, berwujud dan dapat ditentukan, yaitu telah ada hak keperdataan yang telah diterbitkan oleh Badan atau Pejabat TUN ; Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang telah dicabut atau dibatalkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;



Bahwa Hak keperdataan yang dicabut adalah: Hak Guna Bangunan atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI (PENGGUGAT), atas tanah yang Terletak di Gedongan, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten, Bantul, DIY. Yang merupakan tanah dan lokasi pembangunan milik (Pengembang)PENGGUGAT dengan PT.Karya Sehati Utama dalam perjanjian Obyek Kerjasama Operasional disebut "KSO Kreasi Sehati". Yang dikenal dengan Perum "Villa Gardenia", yaitu:

- 1) HGB nomor 02878/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - 2) HGB nomor 03075/Bangunjiwo,atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - 3) HGB nomor 03076/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - 4) HGB nomor 03077/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - 5) HGB nomor 03078/Bangunjiwo.atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
2. Bersifat individual, artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik subyek hukum, alamat maupun hal yang dituju. Jika yang ditujukan adalah hak keperdataan atas Badan Hukum pemegang hak (HGB) , yaitu Hak Guna Bangunan atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI.(PENGGUGAT);



Bahwa objek sengketa mengandung unsur bersifat individual, karena subjek dalam objek sengketa tidak ditujukan untuk umum, melainkan khusus memutuskan hak keperdataan yang ditujukan kepada pemegang hak yaitu badan hukum PT. KREASICIPTA BUKITASRI (PENGGUGAT) yang berkedudukan di Semarang berdasarkan akta pendirian PT tertanggal 12-04-1995 no. 53 dihadapan Elly Ninaningsih Notaris di Semarang, dengan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman no. C2-16940.HT.01.01.TH'95, tertanggal 22-12-1995 dengan beberapa kali perubahan terakhir akta no. 47 tanggal 30-04-2020 dihadapan Kurniawan Budisantoso, SH, SP.N, MH. Notaris di Semarang. dan telah mendapatkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI AHU-0033810.AH.01.02. TAHUN 2020 tanggal 04 Mei 2020;

3. Bersifat final, artinya bahwa Keputusan TUN tersebut sudah definitif atau tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, dan karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum;

Definisi "menimbulkan akibat hukum" adalah menimbulkan akibat hukum Tata Usaha Negara, karena penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha tersebut berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara. Akibat hukum Tata Usaha Negara tersebut dapat berupa :



- a) Menguatkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang telah ada (declaratoir);
- b) Menimbulkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru (constitutief);
- c) Menolak untuk menguatkan hubungan hukum atau keadaan hukum yang telah ada;
- d) Menolak untuk menimbulkan hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru;

Bahwa objek sengketa mengandung unsur bersifat final, karena objek sengketa tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, dan objek sengketa menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT sebagai pemilik sah yang akan kehilangan hak keperdataan berupa HGB:

- 1) HGB nomor 02878/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 2) HGB nomor 03075/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 3) HGB nomor 03076/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 4) HGB nomor 03077/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 5) HGB nomor 03078/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;

Dengan berdasarkan uraian di atas, maka OBYEK GUGATAN berupa Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) dalam perkara a quo yang diterbitkan oleh TERGUGAT termasuk sebagai Sengketa PTUN yang merupakan obyek gugatan yang merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (beschikking) yang secara hukum telah bersifat konkret, individual, final serta



menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT yaitu Hilangnya hak keperdataan atas tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

III. UPAYA ADMINISTRATIF.

Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Administrasi Pemerintahan dan/ atau Tindakan Administrasi Pemerintahan yang merugikan. Dalam menempuh upaya administrasi, PENGGUGAT berpedoman pada Bab X tentang Upaya Administrasi pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP). Upaya administratif sebagaimana ketentuan diatas dalam UU Nomor 5 Tahun 2014.

Mengandung maksud:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
- b. menciptakan kepastian hukum;
- c. mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;
- d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- e. memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;
- f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB; dan
- g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat;



Dalam pasal 75 UU tersebut menegaskan bahwa warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan atau tindakan dapat mengajukan bantahan/keberatan melalui upaya administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan. Sebelum melangkah upaya hukum melalui PTUN. Selanjutnya berdasarkan PERMA nomor 6 tahun 2018 Pasal 2 ayat (1); Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, mumutus dan menyelesaikan sengketa administrative pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi; Upaya Administratif yang telah dilakukan PENGGUGAT terkait pencabutan hak keperdataan Sertifikat HGB oleh TERGUGAT (ASN) yang mengakibatkan hilangnya hak keperdataan yang telah dimiliki oleh PENGGUGAT dapat diterangkan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemegang Hak yang sah atas HGB yang dicabut adalah badan hukum PT. KREASICIPTA BUKITASRI (PENGGUGAT) yang berkedudukan di Semarang berdasarkan akta pendirian PT tertanggal 12-04-1995 no. 53 dihadapan Elly Ninaningsih Notaris di Semarang, dengan AD Perseroan berdasarkan SK Menteri Kehakiman no. C2-16940.HT.01.01.TH'95. tertanggal 22-12-1995, dengan beberpa kali perubahan terakhir akta no. 47 tanggal 30-04-2020 dihadapan Kurniawan Budisantoso, SH, SP.N, MH. Notaris di Semarang, dan telah mendapatkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI AHU-0033810.AH.01.02. TAHUN 2020 tanggal 04 Mei 2020;

Sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah atas Sertifikat HGB:



- 1) HGB nomor 02878/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 2) HGB nomor 03075/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 3) HGB nomor 03076/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 4) HGB nomor 03077/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
- 5) HGB nomor 03078/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;

PENGGUGAT telah mendapatkan Hak atas tanah tersebut sesuai prosedur yang benar sebagaimana pasal 23 jo. 24 jo. 25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa dengan munculnya OBYEK GUGATAN (beschikking) dari TERGUGAT, PENGGUGAT sebagai pemilik sah HGB telah menyampaikan SURAT BANTAHAN nomor 03/IV/KCB/2020 tertanggal 24 April 2020 kepada TERGUGAT. Baru ditanggapi tanggal 20 Mei 2020 dengan surat nomor MP 01/III2-34/V/2020 . TERGUGAT tetap berpendirian telah benar dan merasa tidak bertindak sewenang-wenang, tanpa PENGGUGAT mendapat kesempatan memberikan penjelasan atau pembelaan, atas atas dicabutnya Hak Keperdataannya secara semena-mena oleh TERGUGAT;
3. Bahkan TERGUGAT melalui Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul bersama Aparat Kepolisian berusaha untuk melakukan penyitaan terhadap semua Sertifikat HGB tersebut sebagaimana



surat MP.01/901-34-02/IV/2020 tertanggal 14 April 2020 dengan menarik semuan Sertifikat HGB obyek Pembatalan. Atas tindakan tersebut PENGGUGAT menyampaikan surat nomor 04/IV/KCB/2020 tanggal 20 Mei 2020 tentang Keberatan atau Penolakan upaya penarikan Sertifikat HGB atas nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, atas tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY, Hak atas tanah HGB nomor 02878/Bangunjiwo, HGB nomor 03075/Bangunjiwo, HGB nomor 03076/Bangunjiwo, HGB nomor 03077/Bangunjiwo, dan HGB nomor 03078/Bangunjiwo atas Seritifikat Hak Milik No. 1844 Bangunjiwo;

4. Bahwa *tindakan TERGUGAT yang sewenang-wenang terhadap PENGGUGAT tanpa didasari putusan dari lembaga peradilan*, telah dilakukan upaya adminstratif perlawanan dari PENGGUGAT melalui surat nomor 04/IV/KCB/2020 tertanggal 20 Mei 2020 Namun *TERGUGAT tetap melanjutkan tindakan Pembatalan HGB PENGGUGAT dengan Pengumuman Pembatalan Sertifikat HBG tersebut tertanggal 05 Juni 2020, melalui Surat kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 10 Juni 2020;*
5. Bahwa *OBJEK GUGATAN (beschikking) dari TERGUGAT yang diterbitkan atas dasar Permohonan PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA yang tidak memiliki legal standing (alas hak) tentu sangat bertentangan dengan Hukum positif yang berlaku yaitu PP no. 9 tahun 1999 pasal 32 ,pasal 33 dan pasal 34 ayat 1 huruf b, harusnya DITOLAK oleh TERGUGAT;*



6. Bahwa beschikking (Surat Keputusan Pejabat TUN) yang menjadi obyek gugatan sengketa TUN dalam perkara ini terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, sehingga Surat Keputusan tersebut mengandung cacat hukum dan haruslah dinyatakan batal atau tidak sah;
7. Bahwa penyelesaian sengketa melalui UPAYA ADMINISTRATIF dalam perkara a quo tentu harus tetap menjaga dan melindungi hak masyarakat yang menjadi korban adanya putusan tersebut karena terkait Hak-Hak dalam lapangan hukum KEPERDATAAN. Dalam rangka meningkatkan kualitas penyelenggara pemerintahan serta mendukung pelaksanaan reformasi birokrasi maka UU AP Nomor 30 tahun 2014 telah menjamin untuk menciptakan hukum, mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang, menjamin akuntabilitas badan dan/atau Pejabat Pemerintah, memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan aparatur pemerintah serta menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Namun sebagaimana Peraturan Pemerintah NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH dan PERATURAN METERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK



PENGELOLAAN. Dalam menyikapi hal tersebut SEHARUSNYA TERGUGAT melakukan proses Identifikasi para pihak, Konfirmasi dan mediasi dari Para Pihak (Pemohon dan Termohon), namun jika tidak berhasil maka upaya hukum sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dilakukan. Mengingat ada aspek asas-asas umum pemerintahan yang baik yang tidak pernah dilalui sebelum TERGUGAT menerbitkan OBYEK GUGATAN (beschikking);

Karena UPAYA ADMINISTRATIF dari PENGGUGAT telah diabaikan oleh TERGUGAT atas pertimbangan hukum dan keadilan PENGGUGAT akhirnya mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta agar OBYEK GUGATAN (beschikking) yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT dibatalkan mengingat upaya administratif yang dilakukan PENGGUGAT tidak mendapat tanggapan yang baik atau yang semestinya. Karena Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT.

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemegang Hak keperdataan (HGB) atas lahan yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY. Saat ini sebagai lahan Perumahan dahulu bernama Perum VILLA BUKIT ASRI sekarang bernama VILLA GARDENIA yang terletak di Gedongan, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten, Bantul, DIY. Yang merupakan



tanah dan lokasi pembangunan perumahan milik Pengembang PT. KREASI CIPTA BUKITASRI dengan PT. KARYA SEHATI UTAMA dalam perjanjian Obyek Kerjasama Operasional disebut "KSO Kreasi Sehati". melalui PROSES PERMOHONAN HAK HGB (Pelepasan hak dengan para pemilik sebelumnya sampai proses terbitnya HGB melalui Permohonan dan pendaftaran tanah)

1. HGB 01397/Bangunjiwo seluas 63.506 M2, atas nama PENGGUGAT;
 2. HGB 02878/Bangunjiwo seluas 1880 M2, atas nama PENGGUGAT;
 3. HGB 02881/Bangunjiwo seluas 910 M2 , atas nama PENGGUGAT;
 4. HGB 03075/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 5. HGB 03076/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 6. HGB 03077/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 7. HGB 03078/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) tersebut sangat merugikan PENGGUGAT karena OBYEK GUGATAN yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah menghilangkan hak keperdataan PENGGUGAT secara sewenang-wenang tanpa memberikan kesempatan secara administratif untuk dilakukan konfirmasi langsung kepada Pemegang Hak sebelumnya (PENGGUGAT). Yang saat ini hak keperdataan dari PENGGUGAT telah dibatalkan yaitu:



- 1) HGB nomor 02878/Bangunjiwo atas nama
PENGGUGAT;
- 2) HGB nomor 03075/Bangunjiwo atas nama
PENGGUGAT;
- 3) HGB nomor 03076/Bangunjiwo atas nama
PENGGUGAT;
- 4) HGB nomor 03077/Bangunjiwo atas nama
PENGGUGAT;
- 5) HGB nomor 03078/Bangunjiwo atas nama
PENGGUGAT;

3. Bahwa tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada berdasarkan UU PTUN Pasal 53 . Ayat (2) bahwa PTUN berwenang mengadili Sengketa Tata Usaha Negara untuk :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

V. TENGANG WAKTU

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) "OBYEK GUGATAN" diterbitkan Tergugat tanggal 30 Maret 2020;
2. Bahwa OBYEK GUGATAN tersebut diterima /diketahui Penggugat pada tanggal 13 April 2020;



3. Bahwa atas terbitnya OBYEK GUGATAN tersebut PENGGUGAT telah melakukan upaya administratif sebagai upaya pembelaan untuk mempertahankan Hak Atas Tanah yang merasa telah diperoleh dengan prosedur yang benar. Melalui SURAT BANTAHAN nomor 03/IV/KCB/2020 tertanggal 24 April 2020 kepada TERGUGAT;
4. Bahwa Gugatan a quo diajukan pada tanggal 17 Juni 2020. Ketika TERGUGAT tetap menjalankan OBYEK GUGATAN terhadap Hak Keperdataan dari PENGGUGAT;
5. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mengatur:
 - Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan a quo pada Hari Rabu, 17 Juni 2020 di PTUN Yogyakarta dan jika Objek Sengketa diterbitkan Tergugat tanggal 30 Maret 2020, dan baru diketahui oleh Penggugat tanggal 17 April 2020 dengan demikian Gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu 90 Hari sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan diterima;
6. Bahwa karena upaya Administrasi sudah dilakukan Penggugat dan berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Jo Pasal 5 ayat (1) PERMA nomor 6 tahun 2018; Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyelesaikan sengketa administratif pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi setelah 90 hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh PENGGUGAT yaitu dihitung sejak jawaban Tergugat atas Upaya Administrasi tertanggal 20 Mei 2020 dengan surat nomor MP 01/III2-34/V/2020 diterima Tergugat;

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Yogyakarta berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan a quo dari PENGGUGAT;

VI. POSSITA.

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemegang Hak keperdataan (HGB) atas lahan yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY. Saat ini sebagai lahan Perumahan dahulu bernama Perum VILLA BUKIT ASRI sekarang bernama VILLA GARDENIA yang terletak di Gedongan, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten, Bantul, DIY. Yang merupakan tanah dan lokasi pembangunan milik Pengembang PT. Kreasi Cipta Bukit Asri dengan PT.Karya Sehati Utama dalam perjanjian Obyek Kerjasama Operasional disebut "KSO Kreasi Sehati". Dan sampai saat ini diatas Obyek HGB masih secara de facto masih dikuasai dan dibangun oleh PENGGUGAT sebagai pengembang sesuai dengan peruntukannya;
2. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan HGB melalui PROSES PERMOHONAN HAK di Kantor Pertanahan Kabupaten BANTUL dengan didahului PELEPASAN HAK oleh para pemilik sebelumnya.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 22



Dengan berdasarkan adanya legal standing pemilik tanah asal yang sah berdasarkan putusan Pengadilan yang inchracht yaitu:

- PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/PN.Btl yang telah memiliki kekuatan hukum tetap 25 Desember 2003;
- PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. jo. 71/PDT/2011/PTY. PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap 2012;
- PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI di MAHKAMAH AGUNG RI Reg nomor 8 PK/PDT/2020 tertanggal 5 Februari 2020 Mahkamah Agung RI;

Sehingga diterbitkan Hak atas tanah HGB kepada PENGGUGAT sesuai dan benar menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. yang dahulu tahun 1997 merupakan tanah Hak Milik warga:

Dahulu tanah di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY terletak sebelah selatan Pusdilal Gunung Sempu. Yang saat ini telah menjadi lahan perumahan Villa Gardedia dan Perum Bukit Asri milik PENGGUGAT:

- 1) Ny.Atmodimejo Sebagai pemilik dari tanah persil No. 539 Letter C, Psl. 63 , Kls.P VI, Luas, 0,0520 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;



- 2) Ny. Nitipawiro Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1308 Letter C, Psl. 63 , Kls. P.VI, Luas 0.1440 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 3) Ny. Arjosemito Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1309 Letter C, Psl.63 , Kls. P.VI, Luas 0.1414 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 4) Joyosuparto Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1310 Letter C, Psl.63 , Kls. P.VI, Luas 0,1550 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 5) Atmowijoyo Sebagai pemilik dari tanah persil No.69 Letter C, Psl.63, Kls. P.VI, Luas 0,9460 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 6) Ny. Sartilah Sebagai pemilik dari tanah persil No.1315 Letter C, Psl. 63, Kls. P.VI, Luas 0,1052 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 7) Ny. Widi Utomo Sebagai pemilik dari tanah persil No.1321 Letter C, Psl. 63, Kls. P.VI, Luas 0,0200 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 8) Nrimorejo Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1310 Letter C, Psl.63 , Kls.P.VI, Luas 0,0300 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;
- 9) Pawiro Karyo, Sebagai pemilik dari tanah persil No. 243



Letter C, Psl.63 , Kls. P.VI, Luas 1,9545 Ha, yang terletak di
Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

10)Ny. Solah Suwito Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1267
Letter C, Psl. 63, Kls. P.VI, Luas 2,0110 Ha, yang terletak di
Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

11)Budi Wiyono, Sebagai pemilik dari tanah persil No. 666 Letter
C, Psl.63 , Kls.P.VI, Luas 0,2268 Ha, yang terletak di Desa
Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

12)Karsosetiko,Sebagai pemilik dari tanah persil No. 665 Letter
C, Psl. 63, Kls.P.VI, Luas 0,1370 Ha, yang terletak di Desa
Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

13)Atmowiyono Sebagai pemilik dari tanah persil No. 852 Letter
C, Psl. 63 , Kls. P.VI, Luas 0,1840 Ha, yang terletak di Desa
Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

14)Warno Sumarto, Sebagai pemilik dari tanah persil No. 851
Letter C, Psl. 63 , Kls. P.VI, Luas 0,1840 Ha, yang terletak di
Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

15)Ny. Karyo Utomo Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1319
Letter C, Psl. 63 , Kls.P VI, Luas, 0,0635 Ha, yang terletak di
Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

16)Ny Sardi Utomo Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1318
Letter C, Psl. 63 , Kls. P.VI, Luas 0,0635 Ha, yang terletak di



Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

17) Ny Parjo Utomo Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1317

Letter C, Psl.63 , Kls. P.VI, Luas 0,0635 Ha, yang terletak di
Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

18) Supriyadi Widodo al Sadat Sebagai pemilik dari tanah persil

No. 243 Letter C, Psl.63 , Kls. P.VI, Luas 2,4000 Ha, yang
terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY;

3. Bahwa lahan yang dialihkan oleh pemilik asal kepada PENGGUGAT adalah sah dengan adanya PERIKATAN JUAL BELI Notariil dan dikuatkan adanya Putusan Pengadilan: yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht) karena tanah tidak dalam sengketa, selanjutnya perdasarkan putusan pengadilan tanah tersebut dilakukan pelepasan hak oleh pemilik asal kepada PENGGUGAT (PT. KCBA /PT. KREASICIPTA BUKITASRI);
4. Selanjutnya PENGGUGAT ketika menjalankan proses permohonan hak (HGB) didasarkan atas proses hukum formil yang benar sesuai Ketentuan hukum yang berlaku serta proses yang teliti dan bertahap oleh Kantor Pertanahan Kab. Bantul sehingga telah diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT (PT. KCBA /PT. KREASICIPTA BUKITASRI). Dan selanjutnya di atas obyek lahan tersebut oleh Kantor Pertanahan Kab. Bantul telah terbit HGB sebagai berikut:



- 1) HGB 01397/Bangunjiwo seluas 63.506 M2, atas nama PENGGUGAT;
 - 2) HGB 02878/Bangunjiwo seluas 1880 M2, atas nama PENGGUGAT;
 - 3) HGB 02881/Bangunjiwo seluas 910 M2 , atas nama PENGGUGAT;
 - 4) HGB 03075/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 - 5) HGB 03076/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 - 6) HGB 03077/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
 - 7) HGB 03078/Bangunjiwo atas nama PENGGUGAT;
5. Bahwa OBYEK GUGATAN (beschikking), telah diterbitkan atas dasar adanya Permohonan dari Kuasa Hukum PT. Fajartimur Barayatama, tertanggal 4 Juli 2019 telah salah dan keliru, dimana Pemohon tidak memiliki alas hak yang kuat sebagai Legal standing (bukan sebagai pemilik yang sah atas OBYEK tersebut). Karena hak keperdataan PT. Fajartimur Barayatama telah BATAL DEMI HUKUM berdasarkan kaidah hukum yang ada baik hukum adat maupun hukum perdata dikaitkan dengan adanya PUTUSAN PENGADILAN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (incracht) yaitu PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/PN.Btl dan PUTUSAN REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. jo. 71/PDT/2011/PTY;
6. Bahwa sebelum PEMOHON (PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA) melakukan permohonan ke pihak TERGUGAT sampai terbitnya



OBJEK GUGATAN (beschikking), telah terjadi fakta hukum sebagai berikut:

6.1. Bahwa GAGALNYA PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA untuk merampas lahan yang dulu pernah merasa dibeli dari warga pemilik asal. Namun berdasarkan PUTUSAN PERDATA (sebagaimana angka 4 diatas) telah batal demi hukum karena PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA dinyatakan WANPRESTASI terhadap para pemilik asal dan telah menterlantarkan lahan sejak 1998 karena tidak pernah diajukan upaya pendataran tanah untuk permohonan baru atas nama PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA. Yang telah dikuatkan dengan adanya Putusan Peradilan tentang status tanah berdasarkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/PN.Btl dan PUTUSAN REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. jo. 71/PDT/2011/PTY;

6.2. Tahun 2018 di Pengadilan Negeri Bantul PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA baru melakukan upaya hukum perdata dengan menggugat PENGGUGAT (PT. KREASICIPTA BUKITASRI), PT. Karya Sehati Utama (KSU) dan para ahli waris pemilik asal, Dalam Perkara:

1) Perkara Perdata Reg. 67/Pdt.G/2018/PN.Btl. di Pengadilan Negeri Bantul;



Gugatan dicabut oleh PT. Fajar Timur Barayatama (sebagai Penggugat dalam perkara tersebut) pada tanggal 25 Oktober 2018;

- 2) Perkara Perdata Reg. 93/Pdt.G/2018/PN. Btl. Di Pengadilan Negeri Bantul;

Gugatan dicoret dari Register perkara dengan dasar pertimbangan hakim bahwa PT. Fajar Timur Barayatama (sebagai Penggugat dalam perkara tersebut) tidak memenuhi kewajiban terhadap pengadilan sebagai pihak penggugat. Sehingga dianggap oleh Majelis hakim tidak serius mengajukan gugatannya. Putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 10 Juli 2019;

- 3) Perkara Peninjauan Kembali (PK) Reg. 8 PK/PDT/2020 di MA RI. Telah diputus oleh MA RI pada tanggal 5 Februari 2020 dengan amar putusan MENOLAK Permohonan PK PT. Fajar Timur Barayatama;

6.3. Bahwa dengan GAGALNYA upaya perdata untuk mendapatkan Legalitas hak maka mekanisme upaya Administratif dilakukan oleh PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA, dengan mengajukan permohonan Pembatalan Sertifikat HGB tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa



Yogyakarta melalui upaya pidana dengan didahuluidengan Laporan Pidana di POLDA DIY terhadap PENGGUGAT namun upaya tersebut kandas/tidak berjalan. Kemudian pemohon (PT. Fajar Timur Barayathama) mengajukan permohonan kepada TERGUGATatas lahan yang saat ini ada Hak Guna Bangunan milik PENGGUGAT;

6.4. Bahwa TERGUGAT dengan kewenangannya melalui mekanisme upaya pencabutan hak telah membentuk Tim khusus di lingkup BPN dan berdasarkan hasil kajian Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan mafia Tanah DIY tahun 2019 dan berdasarkan diterbitkan Surat Kepala kantor Wilayah BPN-DIY nomor MP.01/2937-34/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019 perihal Rekomendasi Pembatalan Sertifikat HGB milik PENGGUGAT, yang selanjutnya Ditindak lanjuti oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Sehingga kemudian terbit OBYEK GUGATAN yangmembatalkan HGB atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI.Dengan harapan mendapatkan ganti rugi dari PENGGUGAT (PT. KREASICIPTA BUKITASRI) dan PT. Karya Sehati Utama (KSU) sebagai pengembang di lahan tersebut;

6.5. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang



Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyebutkan bahwa:

“(1) Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;*
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;*
- c...”*

Bahwa dengan selesainya Laporan Penyelesaian Sengketa Nomor 02/LP-SKP/III/2020 Tanggal 19 Maret 2020, maka TERGUGAT telah membuat Obyek Gugatan, yang ternyata melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan;

“(3) Penerbitan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak”.

Kalau dikaitkan dengan ketentuan “tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah” maka dapat dinyatakan bahwa Diktum KESATU, paragraf terakhir yang berbunyi: “Dan menyatakan status tanahnya kembali



menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara”, adalah melanggar hukum.

Kalau dikaitkan dengan ketentuan “tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak keperdataan lainnya kepada para pihak, sebagaimana dinyatakan Diktum KETIGA: “Mempersilahkan kepada pemohon untuk mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU sesuai dengan ketentuan yang berlaku ke kantor Pertanahan Kabupaten Bantul”, adalah melanggar hukum;

7. Bahwa OBYEK GUGATAN (beschikking) yang diterbitkan TERGUGAT telah melanggar Undang-Undang dan peraturan Perundangan di bawahnya. Melalui upaya hukum di PTUN ini PENGGUGAT mohon untuk MEMBATALKAN beschikking dari Pejabat TUN yang bertentangan dengan dan melanggar Undang-Undang dan Peraturan Perundangan di bawahnya, dengan pertimbangan dan alasan sebagai berikut:

a. Karena bertentangan dengan Pasal 35 Peraturan Pemerintah RI no. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 35 PP 40 Tahun 1996 mengatur tentang Hapusnya HGB, yang lengkapnya sebagai berikut:

Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan Hapus karena:



b. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

c. Dibatalkan pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

1) Tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31, pasal 32, atau

2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak Pengelolaan; atau

3) *Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.*

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

8. Bahwa melalui upaya hukum di PTUN ini PENGGUGAT mohon untuk MEMBATALKAN beschikking dari Pejabat TUN yang bertentangan



dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan pertimbangan dan alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa TERGUGAT yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara pada tanggal 30 Maret 2020, telah dengan nyata bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Karena tidak dilakukan dengan mekanisme yang teliti dan benar dengan konfirmasi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT (pemegang hak yang telah ada) terkait landasan hukum proses permohonan pembatalan hak. Sebagaimana Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 9 tahun 1999;

8.2. Bahwa TERGUGAT telah gegabah dalam menerbitkan OBYEK GUGATAN, karena melanggar asas umum pemerintahan yang baik yaitu *asas ketidak perpihakan* karena TERGUGAT tidak pernah mendengar keterangan dan alasan PENGGUGAT sebagai pihak yang akan dibatalkan haknya. TERGUGAT hanya mendengarkan pihak Pemohon (PT. Fajartimur Barayatama) yang ternyata dikemudian hari terbantahkan oleh jawaban dari TERGUGAT sendiri kepada Pemohon sebagaimana Surat no. MP.01/1092-34.02/V/2020 tanggal 15 Mei 2020 kepada Pemohon (PT. Fajartimur Barayatama) yang dalam mengajukan permohonan tidak cermat tentang status tanah harus clear and clean dan harus



mengikuti prosedur sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 1 tahun 2010 dengan membayar biaya PNBB berdasarkan PP no. 128 tahun 2015;

8.3. Bahwa TERGUGAT dalam mengeluarkan OBYEK GUGATAN menerangkan telah melakukan penilaian kebenaran formil dan materiil atas Surat Kuasa layaknya PENGADILAN. Dimana Surat Kuasa tersebut sama sekali tidak ada hubungan kepentingan dengan PT FAJARTIMUR BARAYATAMA (Pemohon pembatalan). TERGUGAT telah melampaui kewenangannya dengan menyatakan sebagaimana dituangkan di OBYEK GUGATAN didalam ketentuan MENIMBANG, angka 6 huruf b halaman 4 sebagai berikut:

“SURAT KUASA tertanggal 24-2-2005 yang dilegalisasi oleh Mustika Rahayu, SH Notaris di Bantul dengan Nomor 001/MR/L/II/2005 tanggal 24-2-2005 yang digunakan untuk daftar pelepasan hak atas tanah sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/34/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 m2, telah GUGUR/BERAKHIR pada tanggal 21-3-2010 karena pemberi kuasa (Ny. Kariyoutomo) telah meninggal dunia pada tanggal 21-3-2010, sebagaimana diuraikan dalam Akta Kematian Nomor 3402-KM-05122017-0012 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul tanggal 5-12-2017 yang menerangkan bahwa Sademi (nama lain dari Ny.



Kariyoutomo) telah meninggal dunia pada tanggal 21-3-2010, sehingga pelepasan haknya menjadi tidak sah”;

Bahwa walaupun menurut hukum Surat Kuasa itu HAPUS dengan sendirinya jika Pemberi Kuasa Meninggal dunia, namun akibat pemakaian SURAT KUASA itu tidak ada hubungan hukum dengan PEMOHON Keputusan Tata Usaha Negara yaitu PT FAJARTIMUR BARAYATAMA. Jadi yang berhak menuntut jika ada kerugian dari pemakaian SURAT KUASA adalah Ahli waris dari Pemberi Kuasa;

Jadi TERGUGAT sudah melampaui kewenangannya dengan menyatakan SURAT KUASA itu GUGUR/BERAKHIR untuk dan karena kepentingan Pemohon Pembatalan yaitu PT FAJARTIMUR BARAYATAMA;

Jika toh ada yang yang mempersoalkan “GUGUR/HAPUS” nya surat Kuasa karena meninggalnya pemberi kuasa secara hukum adalah mutlak merupakan kapasitas ahli waris dari Ny. Kariyoutomo dan sekali lagi bukan kapasitas pihak PT FAJARTIMUR BARAYATAMA sebagai Pemohon, Tindakan TERGUGAT adalah melampaui kewenangan dan tidak dibenarkan secara hukum dan itupun harus sepengetahuan dan melakukan klarifikasi dengan pihak penerima kuasa;

8.4. Bahwa TERGUGAT dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (OBYEK GUGATAN) pada tanggal 30 Maret 2020 telah melakukan ketidak cermatan, yaitu secara tidak profesional



membatalkan juga permohonan pelepasan hak dari pihak pemohon dari Letter C yang lain yaitu:

- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 m²;
- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 m²;

Bukannya Leter C yang yang lain didasarkan pengurusannya dengan Surat Kuasa yang sama, bahkan Pemberi Kuasa masih Hidup?

8.5. Jika kemudian TERGUGAT menggunakan keadaan sebagaimana dituangkan dalam OBYEK GUGATAN didalam ketentuan MENIMBANG, angka 6 huruf a halaman 3-4 sebagai berikut:

Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan PT. KREASICIPTA BUKITSARI, masing-masing:

- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 m²;
- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 m²;
- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 m²;



Status tanah yang dilepaskan haknya tersebut bukan lagi milik Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiutomo, dan Ny. Kariyoutomo melainkan telah dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan PT FAJARTIMUR BARAYATAMA, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing:

- Nomor 580/32/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 m²;
- Nomor 580/32/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 m²;
- Nomor 580/32/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 m²;

9. TERGUGAT seharusnya menggunakan PENAFSIRAN ANALOGIS didalam memberikan pelayanan yang adil kepada masyarakat. Sehingga oleh karena itu TERGUGAT telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan kewenangan UU dan terkesan mengabaikan fakta bahwa PT FAJARTIMUR BARAYATAMA telah dinyatakan wanprestasi dalam pengadaan tanah tersebut dan kemudian Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 12 November 1997 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/PN.Bt yang



diajukan Pihak-pihak pemilik asal. Hal itulah yang kemudian dilakukan oleh pemilik tanah yang tanah-tanah nya dilakukan dengan model yang sama menggunakan pelepasan hak atas tanah dan Penerimaan Ganti Rugi nomor 580/32/BPN/1998 tanggal 22-05-1998. Terhadap tanah obyek sengketa OBYEK GUGATAN (beschikking). (vide PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Btl dan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. jo. 71/PDT/2011/PTY yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusan PENINJAUAN KEMBALI Reg nomor 8 PK/PDT/2020 tertanggal 5 Februari 2020);

10. Dengan adanya putusan tersebut selain Surat pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 Novcmbr 1997 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum juga faktanya tidak pernah ada permohonan dari Pihak PT FAJARTIMUR BARAYATAMA untuk mengajukan permohonan PENDAFTARAN hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya;

11. Disamping hal tersebut, selama ini juga tidak dilakukan proses permohonan hak atas tanah dalam lokasi yang sama yang telah dilepaskan menjadi tanah negara berdasarkan Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor 580/32/BPN/1998 tanggal 22-05-1998. Yang ada adalah Pihak-pihak yang mengajukan gugatan melalui PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Bt telah melakukan penjualan



tanah-tanah miliknya kepada PENGUGAT (PT. KREASICIPTA BUKITASRI) dan Penggugat telah membayar lunas kepada pemilik tanah dan mengajukan Pelepasan Hak Atas Tanah dan telah mengajukan permohonan hak atas tanah ke kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bantul dan kemudian diterbitkan:

- 1) HGB 01397/Bangunjiwo seluas 63.506 M2, atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri;
- 2) HGB 02878/Bangunjiwo seluas 1880 M2, atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri. (ikut dibatalkan OBYEK GUGATAN);
- 3) HGB 02881/Bangunjiwo seluas 910 M2 , atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri;

12. Bahwa TERGUGAT lupa, jika terjadinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor 580/25/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 keadaannya sebetulnya sama dan sebangun sebagaimana asas hukum "similia similibus" yang artinya dalam perkara yang sama harus diputus dengan hal sama pula, tidak pilih kasih. Pemilik Tanah Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo, dan Ny. Kariyoutomo menganggap hal itu sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Bantul REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Bt. Yang amar putusan sebagaimana ada pada halaman 41 putusan tersebut yaitu: Menyatakan pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 November 1997 tersebut batal demi hukum, sehingga dalam keadaan yang sama berlakulah ketentuan yang sama dan menganggap Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor



580/25/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 tersebut batal demi hukum dan kemudian menjual tanah kepada orang bernama FALENTINA ANASTASIA PENTA DIAH dan kemudian menjual lagi kepada SRI SURYANTI NUGRAHANI dan Yang akhirnya dibeli oleh PENGUGAT (PT. KREASICIPTA BUKITASRI) selanjutnya dilakukan pelepasan Hak dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor 580/34/BPN/2017 dan kemudian segera dilakukan permohonan hak atas tanah dan akhirnya dikeluarkannya:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 02878 seluas 1880 M2 atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 03075 seluas 142 M2 atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 03076 seluas 145 M2 atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 03077 seluas 150 M2 atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 03078 seluas 186 M2 atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;

13. Jika TERGUGAT bertindak hati-hati, maka TERGUGAT akan mempertimbangkan hukum yang berlaku karena adanya amar putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Bt. Yang amar putusan sebagaimana ada pada halaman 41 putusan tersebut yaitu: Menyatakan pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 Novcmbr 1997 tersebut batal demi hukum;



Demikian Fakta sesungguhnya yang terjadi. TERGUGAT telah berbuat TIDAK HATI-HATI dan MELANGGAR HUKUM dengan mengabaikan begitu saja Putusan yang memiliki kekuatan Hukum Tetap yaitu PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Bt yang didalamnya telah mengatur Bahwa: Surat pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 November 1997 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum. Jika TERGUGAT CERMAT, maka PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/PN.Bt akan dijadikan ketentuan "MENGINGAT" dan menjadikan ketentuan yang digunakan sebagai pertimbangan hukum OBYEK SENGKETA dengan memakai penafsiran analogis. JIKA TIDAK MELAKUKAN ITU, Paling tidak TERGUGAT tidak menggunakan Argumentasi hukum yang sesat dan menggunakannya untuk menjadikan dasar pertimbangan untuk melakukan putusan dalam OBYEK GUGATAN (beschikking), yang CACAT HUKUM dengan mengabaikan keinginan Pihak-pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah yang proses Jual Belinya dengan didasarkan kepada PEMOHON Obyek Sengketa (PT FAJARTIMUR BARAYATAMA) juga sama pesis dan sebangun dengan fakta-fakta yang ada dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. no.33/Pdt.G/2003/PN.Bt;

Bahwa TERGUGAT telah melampaui kewenangannya dengan begitu saja membatalkan HGB atas nama PT. KREASICIPTA



BUKITASRI dengan mengabaikan KEHENDAK BEBAS pemilik Tanah yaitu Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo, dan Ny. Kariyoutomo yang telah menjual tanahnya kepada Saudara FALENTINA ANASTASIA PENTA DIAH dan kemudian menjual lagi kepada istri Ali Sadewo yaitu SRI SURYANTI NUGRAHANI sebelum akhirnya dibeli oleh PT. KREASICIPTA BUKITASRI yang melakukan proses pelepasan hak dan permohonan Hak Baru yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

14. Sesungguhnya yang patut dilakukan adalah TERGUGAT hanya menganjurkan kepada PT FAJARTIMUR BARAYATAMA untuk dilakukan gugatan ke PTUN untuk membatalkan KTUN berupa Keputusan Kepala Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;

Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo pada Hari Rabu, 17 Juni 2020 di PTUN Yogyakarta dan jika Objek Sengketa diterbitkan Tergugat tanggal 30 Maret 2020, dan baru diketahui oleh Penggugat tanggal 17 April 2020 dengan demikian Gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai 90 Hari sesuai dengan pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara (PTUN) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan diterima;

VII. PENUNDAAN.

1. Bahwa Objek sengketa ternyata akan dilaksanakan dalam jangka waktu 5 hari kerja dan apabila penarikan sertipikat tidak dapat dilaksanakan, supaya diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Balai Desa Bangunjiwo dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal diumumkan, dan dan jika dipandang perlu diumumkan pada media cetak/surat kabar setempat;
2. Pada saat gugatan ini didaftarkan, pengumuman tersebut sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tertanggal 5 Juni 2020 di Surat kabar Kedaulatan Rakyat tertanggal 10 Juni 2020, sehingga gugatan ini sekaligus sebagai wujud keberatan agar tidak diterbitkan sertifikat baru, sehingga terdapat keadaan yang mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan;
3. Bahwa oleh karenanya PENGGUGAT mohon agar diterbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada TERGUGAT agar menunda proses selanjutnya (penerbitan sertifikat baru), sampai perkara a quo berkekuatan hukum tetap. (pasal 67 UU Peradilan TUN);

VIII. PETITUM.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian alasan yang telah dikemukakan tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Yogyakarta cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan penundaan pelaksanaan :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 30 Maret 2020;

2. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk menunda pelaksanaan:

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 30 Maret 2020;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 46



Kreasipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 30 Maret 2020;

3. Mewajibkan TERGUGAT untuk MENCABUT:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020, Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 Tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT.



**Kreascipta Bukitasri Berkedudukan di Semarang, Terletak di
Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah
Istimewa Yogyakarta tertanggal 30 Maret 2020;**

4.. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan/ *e- court* pada persidangan tanggal 18 Agustus 2020, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI_ :

1. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* (*KOMPETENSI ABSOLUT*), sebab berdasarkan seluruh dalil-dalil Penggugat, ESENSI DAN SUBSTANSI gugatan *a quo* adalah SENGKETA KEPEMILIKAN yaitu Penggugat (PT. KREASICIPTA BUKITASRI) MENGAKU yang berhak atas tanah Negara bekas :
 - Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
 - Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiotomo seluas 470 M2;
 - Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;



adalah Penggugat, berdasarkan :

- Perikatan jual beli Notariil antara Penggugat dengan Sri Suryanti Nugrahani (*vide Posita 3, 12 dan 13*);
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah :
 - Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiotomo seluas 470 M2;
 - Nomor 580/33/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
 - Nomor 580/34/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

bukan Tergugat II Intervensi (PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA), dengan alasan adanya :

- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl;
- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. Jo. Nomor 71/Pdt.G/2011/PTY;
- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 8 PK/PDT/2020;
(*vide Posita 2, 3, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 9, 10, 11, 12, dan 13*), sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat serta menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;



3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sebab :
- a. Bahwa sangat tidak jelas dan membingungkan alasan Penggugat pada halaman 9 angka 5 yang menyebutkan “ *Bahwa OBYEK GUGATAN (besichking) dari TERGUGAT ... dst sangat bertentangan dengan Hukum Positif yang berlaku yaitu PP No. 9 tahun 1999 pasal 32, pasal 33 dan pasal 34 ayat 1 huruf b... dst* ”. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1999 adalah tentang Penyelenggaraan Perdagangan Komoditi Berjangka yang sama sekali tidak ada kaitannya dan tidak ada relevansinya dengan objek sengketa *a quo*, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
 - b. Bahwa :
 - i. Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 22 dan 23 posita 8.5, Penggugat mendalilkan “ *Jika kemudian TERGUGAT menggunakan keadaan sebagaimana dituangkan dalam OBYEK GUGATAN di dalam ketentuan MENIMBANG, angka 6 huruf a halaman 3-4 sebagai berikut : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan PT. KREASICIPTA BUKITASRI, masing-masing :*
 - *Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiotomo seluas 470 M2;*



- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;

- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

status tanah yang dilepaskan haknya tersebut bukan lagi milik Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo, melainkan telah dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/32/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;

- Nomor 580/32/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;

- Nomor 580/32/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1319 persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

ii. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas TIDAK SESUAI dengan yang tersebut di dalam keputusan *in casu* objek sengketa halaman 3-4 pada Konsiderans Menimbang angka 6 huruf a :



- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan PT. KREASICIPTA BUKITASRI yaitu :
 - Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiotomo seluas 470 M2;
 - Nomor 580/33/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
 - Nomor 580/34/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA yaitu :
 - Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
 - Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiotomo seluas 470 M2;
 - Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1319 persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;



Berdasarkan uraian tersebut pada *i* dan *ii* di atas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan PT. Kreasicipta Bukitasri dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya untuk kepentingan PT. Fajartimur Barayatama BUKAN/BERBEDA dengan yang tersebut pada objek sengketa *a quo*, sehingga mengakibatkan seluruh gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) ;

c. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 24 Posita 11, *“Di samping hal tersebut, selama ini juga TIDAK dilakukan proses permohonan hak atas tanah dalam lokasi yang sama yang telah dilepaskan menjadi tanah negara berdasarkan Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor 580/32/BPN/ 1998 tanggal 22-05-1998 ”*;

- Bahwa dalil Penggugat tersebut BERBEDA dengan yang disebutkan pada objek sengketa *a quo* halaman 3-4 di dalam Konsiderans Menimbang angka 6 huruf a, yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/32/BPN/adalah tahun 2017 tanggal 04-10-2017 BUKAN tahun 1998 tanggal 22-05-1998;
- Bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/32/BPN/2017 adalah untuk kepentingan PT. Kreasicipta Bukitasri (Penggugat) yang bersama dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/33/BPN/2017 dan Nomor 580/34/BPN/ 2017 SUDAH diajukan permohonan hak atas tanah oleh Penggugat sendiri dan sudah terbit Keputusan Kepala Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018;

tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, yang cacad hukum administratif;

II. DALAM PENUNDAAN :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 27 romawi VII serta petitum angka 1 dan 2 halaman 28 dan 29, yang pada intinya menuntut agar menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Semarang, Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 30 Maret 2020, sebab :

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 54



1. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 67 Ayat (1) yang menyebutkan :
“GUGATAN TIDAK MENUNDA atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat ”. Sesuai ASAS PRESUMPTIO IUSTAE CAUSA bahwa setiap Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, karenanya dapat dilaksanakan lebih dahulu selama belum dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 33 :
 - a. Ayat (1) mengatur bahwa “ KEPUTUSAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) WAJIB DILAKSANAKAN kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya ”;
 - b. Ayat (2) mengatur bahwa “ Alasan yang sah untuk menunda penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :
 - Sertipikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya ; atau
 - Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan ; atau
 - Tanah telah dialihkan kepada pihak lain ”;



3. Bahwa Penggugat MENGAJUKAN TUNTUTAN TANPA DALIL ATAU ALASAN TUNTUTANNYA. Penggugat dalam mengajukan tuntutannya pada halaman 28 dan 29 angka 1 dan 2 tidak didasari atau TIDAK TERDAPAT fakta dan alasan dari keadaan yang sangat mendesak yang akan mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (4) huruf a beserta penjelasannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan argumen-argumen hukum tersebut di atas, maka dilakukannya penundaan atau ditangguhkannya (*dischorsing*) pelaksanaan keputusan *in casu* objek sengketa, bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak cukup alasan untuk dikabulkan, sehingga sudah selayaknya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak penundaan yang dimohon oleh Penggugat;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga menjadi bagian dari jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa sangat tidak benar dan berlebihan dalil Penggugat pada halaman 8 angka 3 yang telah memutarbalikkan fakta dengan menuduh Tergugat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul bersama Aparat Kepolisian



berusaha untuk melakukan penyitaan terhadap semua sertipikat yang telah dibatalkan, sebab :

- a. Bahwa faktanya yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor MP.01/901-34.02/IV/2020 tanggal 14 April 2020 Hal PENARIKAN sertipikat HGB Nomor 02878/Bangunjiwo, HGB Nomor 03075/Bangunjiwo, HGB Nomor 03076/Bangunjiwo, HGB Nomor 03077/Bangunjiwo dan HGB Nomor 03078/Bangunjiwo, adalah dalam rangka menindaklanjuti dan melaksanakan perintah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek sengketa Diktum Kedua angka 2, serta menjalankan amanat ketentuan Pasal 28 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. Bahwa tidak ada keterlibatan Aparat Kepolisian dalam penarikan sertipikat-sertipikat yang sudah dibatalkan dan sudah tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah serta sudah diumumkan pada Harijan Cetak Kedaulatan Rakyat, edisi Hari Rabu, tanggal 10 Juni 2020, Halaman 2, yang sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat. Bahkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor MP.01/901-34.02/IV/2020 tanggal 14 April 2020 tersebut huruf a, tidak ada tembusan kepada Kepolisian;
- c. Bahwa sudah sangat jelas perihal dan isi surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tersebut huruf a adalah mengenai penarikan terhadap semua sertipikat yang telah dibatalkan dan sudah



tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, bukan penyitaan;

d. Bahwa dalam surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tersebut huruf a, tidak ada penarikan sertipikat Hak Milik Nomor 1844/Bangunjiwo sebagaimana yang Penggugat sebutkan di bagian akhir point 3 halaman 8;

4. Bahwa sangat tidak berdasar alasan Penggugat pada halaman 9 angka 5 yang menyebutkan “ *Bahwa OBYEK GUGATAN (besichking) dari TERGUGAT ... dst sangat bertentangan dengan Hukum Positif yang berlaku yaitu PP No. 9 tahun 1999 pasal 32, pasal 33 dan pasal 34 ayat 1 huruf b... dst* ”. Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1999 adalah tentang Penyelenggaraan Perdagangan Komoditi Berjangka, sama sekali tidak ada kaitannya dan tidak ada relevansinya dengan objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek sengketa TIDAK bertentangan dengan Hukum Positif yang berlaku;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada posita 2, 3, 4, 5, 6.1 dan 6.2 yang sudah memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya, sebab :

a. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 13 posita 2 yang menyebutkan “ *Bahwa ... Dengan berdasarkan adanya legal standing pemilik tanah asal yang sah berdasarkan putusan Pengadilan yang inchracht ...dst* ”, adalah dalil yang tidak berdasar. Bahwa Ny. Parjoutomo, Ny.



Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo sudah TIDAK MEMPUNYAI LEGAL

STANDING terhadap tanah-tanah :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V seluas 675 M2;

untuk melakukan pelepasan hak atas tanah bagi kepentingan Penggugat, karena status tanah-tanah tersebut BUKAN LAGI MILIKNYA, melainkan sudah menjadi TANAH NEGARA sejak dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998;

b. Terhadap tanah-tanah :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

TIDAK ADA KAITANNYA SAMA SEKALI DENGAN :

- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 67/Pdt.G/2010/PN.Btl.
Jo. Nomor 71/Pdt.G/2011/PTY;
- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 8 PK/PDT/2020;

KARENA :

- Tanah-tanah tersebut BUKAN OBJEK SENGKETA dalam perkara-perkara dimaksud;
 - Tidak ada satupun amar putusan mengenai tanah-tanah tersebut ;
 - Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo TIDAK MENJADI PIHAK dalam perkara-perkara tersebut;
 - Pelepasan hak atas tanah-tanah tersebut kepada Negara/menjadi tanah-tanah yang langsung dikuasai Negara TIDAK berdasarkan putusan-putusan pengadilan tersebut;
- c. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, yang kemudian menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo luas 1.880 M2, diterbitkan TIDAK BERDASARKAN DAN TIDAK ADA KAITANNYA dengan putusan-putusan pengadilan tersebut di atas;
6. Bahwa Tergugat sangat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang menyebutkan :

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “ Bahwa lahan yang dialihkan oleh pemilik asal kepada Penggugat adalah sah dengan adanya PERIKATAN JUAL BELI NOTARIIL ... dst ” (vide posita 3 halaman 15);
- “ ... dan kemudian menjual tanah kepada orang bernama FALENTINA ANASTASIA PENTA DIAH dan kemudian menjual lagi kepada SRI SURYANTI NUGRAHANI dan yang akhirnya dibeli oleh PENGGUGAT (PT. KREASICIPTA BUKITASRI) selanjutnya dilakukan pelepasan hak ...dst ” (vide posita 12 halaman 25);
- “ ... Pemilik tanah yaitu Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo yang telah menjual tanahnya kepada Saudara FALENTINA ANASTASIA PENTA DIAH dan kemudian menjual lagi kepada istri Ali Sadewo yaitu SRI SURYANTI NUGRAHANI sebelum akhirnya dibeli oleh PT. KREASICIPTA BUKITASRI yang melakukan proses pelepasan hak ... dst ” (vide posita 13 halaman 25);

Sebab jual beli terhadap tanah-tanah :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V seluas 675 M2;

seluruhnya BATAL DEMI HUKUM, karena :

- a. Bahwa tanah-tanah tersebut statusnya sudah menjadi TANAH NEGARA sejak dilepaskan haknya oleh Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo kepada Negara untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA berdasarkan Surat Pernyataan

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 61



Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998;

Sehingga Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo sudah TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING untuk menjual tanah-tanah tersebut;

b. Bahwa berdasarkan ketentuan :

- Pasal 1320 KUH Perdata : *“untuk SAHNYA SUATU PERJANJIAN diperlukan empat syarat :*
 - *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - *Suatu hal tertentu;*
 - *Suatu sebab yang tidak terlarang ”;*
- Pasal 1335 KUH Perdata : *“ Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan ”;*
- Pasal 1337 KUH Perdata : *“ Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ”;*

Oleh karena seluruh jual beli terhadap tanah-tanah dimaksud tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, terutama syarat “suatu sebab yang tidak terlarang” dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang



berlaku, sehingga seluruh jual beli tersebut bagi hukum dari awal telah batal dan sudah dianggap tidak pernah ada atau BATAL DEMI HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;

7. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 17 dan 18 :

- Posita 6.3 menyatakan “ *Bahwa ... dst PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA dengan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat HGB tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta MELALUI UPAYA PIDANA ... dst* ” ;
- Posita 6.4 menyatakan “ *Bahwa Tergugat dengan kewenangannya melalui mekanisme upaya pencabutan hak telah membentuk Tim khusus di lingkup BPN dan berdasarkan ... dst* ” ;

Sebab :

- a. Bahwa permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo luas 1.880 M2 dari PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA, sebagaimana tersebut surat dari Rendra Supriadi, SH, selaku kuasa Rudy Adi Suryono (Direktur Utama PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA) tertanggal 4 Juli 2019, adalah karena terdapat cacad administratif, BUKAN MELALUI UPAYA PIDANA;
- b. Bahwa Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta adalah TIM GABUNGAN dari unsur Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta dan



unsur Kepolisian Daerah D.I. Yogyakarta, BUKAN Tim khusus di lingkup BPN;

- c. Bahwa dibentuknya Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2019, BUKAN dikarenakan adanya permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo luas 1.880 M2 dari PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA, tetapi untuk menindaklanjuti AMANAT NOTA KESEPAHAMAN antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor : 3/SKB/III/2017 Nomor : B/26/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 dan Keputusan Bersama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta dengan Kepolisian Daerah D.I. Yogyakarta Nomor : 608/KEP-34.600/VIII/2018 Nomor 8/9/VIII/2018 tanggal 1 Agustus 2018 (*vide Konsiderans Menimbang huruf a Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor 48/ SK-34.MP.01/I/2019 Tanggal 8 Januari 2019 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor 748/SK-34.MP.01/VII/2019 tanggal 16 Juli 2019 tentang Perubahan Ketiga Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 48/Sk-34.MP.01/I/2019 tanggal 8 Januari 2019 Tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Tahun 2019*)
”;



8. Bahwa sangat tidak benar dan tidak berdasar dalil-dalil Penggugat pada halaman 18 posita 6.5. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengerti dan tidak memahami secara utuh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebab :

- a. Bahwa seluruh pasal-pasal dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan saling berkaitan satu dengan yang lainnya;
- b. Bahwa obyek sengketa *a quo* adalah Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) huruf a;
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) : “ Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut ”;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (2) : “ *Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) huruf a, pejabat yang berwenang melakukan pencatatan HAPUSNYA keputusan pemberian hak, sertipikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada sertipikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya* ”;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 31 : “ PENERBITAN ATAU PERALIHAN HAK ATAS TANAH sebagai TINDAK LANJUT PELAKSANAAN ”;



PEMBATALAN HAK ATAS TANAH, pembatalan sertipikat atau perubahan data, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

- f. Bahwa sesuai Konsiderans Menimbang angka 5, 6 dan 7 Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek sengketa, penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, yang kemudian menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo luas 1.880 M2 atas nama Penggugat, terdapat CACAD HUKUM ADMINISTRATIF karena status tanah-tanah :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

sudah menjadi TANAH NEGARA sejak dilepaskan haknya oleh Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo kepada Negara untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA



berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan
Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998;

g. Bahwa diktum KESATU Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek
sengketa :

- intinya adalah mencabut dan membatalkan :
 - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul
Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018
Tentang ...dst;
 - 2) Hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/
Bangunjiwo... dst;
 - 3) Hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03075/
Bangunjiwo... dst;
 - 4) Hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03076/
Bangunjiwo... dst;
 - 5) Hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03077/
Bangunjiwo... dst;
 - 6) Hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03078/
Bangunjiwo... dst;

dan menyatakan status tanahnya KEMBALI menjadi tanah yang
langsung dikuasai Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena status tanah SEBELUM diterbitkannya keputusan pemberian hak berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 adalah tanah yang langsung dikuasai Negara, sehingga dengan dicabut dan dibatalkannya angka 1) sampai dengan angka 6) tersebut di atas maka sesuai Pasal 29 Ayat (2) keputusan pemberian hak serta sertifikatnya H A P U S dan status tanahnya KEMBALI menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara;

h. Bahwa diktum KETIGA Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek sengketa yang menyebutkan “ *Mempersilahkan kepada pemohon untuk*

mengajukan permohonan hak atas tanah bekas hak guna bangunan sebagaimana dimaksud diktum KESATU sesuai dengan ketentuan yang berlaku ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul ”, merupakan amanat ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 19 posita ke 7 yang sangat tidak berdasar, sebab :

a. Bahwa salah satu peraturan perundang-undangan sebagai dasar diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang



Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sebagaimana tersebut dalam Konsiderans Mengingat angka 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

b. Bahwa MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebagaimana tersebut dalam BAB II yaitu :

- Pasal 2 :

➤ Ayat (1) : *Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk : huruf c : Menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya;*

➤ Ayat (2) : *Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;*

- Pasal 3 : *Ruang lingkup Peraturan Menteri ini, meliputi :*

- *Penyelesaian Sengketa dan Konflik;*
- *Penyelesaian Perkara;*
- *Pengawasan dan Pengendalian ; dan*
- *Bantuan Hukum dan Perlindungan hukum;*



- c. Berdasarkan huruf a dan huruf b tersebut di atas, sangat jelas sekali bahwa Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah peraturan yang mengatur teknis pelaksanaan mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan guna mengatur lebih lanjut ketentuan-ketentuan yang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- d. Bahwa di dalam Konsiderans Mengingat pada objek sengketa *a quo*, juga sudah disebutkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar penerbitan keputusan *in casu* objek sengketa, antara lain yaitu:
- Angka 2 : Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ; dan
 - Angka 8 : Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- e. Bahwa diterbitkannya keputusan *in casu* objek sengketa adalah dalam rangka penyelesaian kasus pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas sekali Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta *in casu* objek sengketa TIDAK BERTENTANGAN dengan



Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 24-25 posita ke 12, yang telah menafsirkan sendiri “*asas similia similibus*” dalam sengketa *a quo* sebab :

a. Bahwa “*asas similia similibus*” adalah asas yang ditujukan/ diperuntukan kepada HAKIM agar memberikan keputusan yang sama terhadap PERKARA yang sama, yaitu Putusan Hakim Terdahulu akan dijadikan acuan oleh Hakim selanjutnya di dalam memutus terhadap perkara yang sama yang sedang dihadapinya. Dengan kata lain, Putusan Hakim saat ini adalah sama dengan putusan terdahulu terhadap perkara yang sama;

b. Bahwa dalil tersebut adalah pengakuan yang merupakan bukti yang sempurna dan tak terbantahkan berupa PENGAKUAN penggugat yang selama ini MENDAKU tanah negara bekas :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

Dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998;

Hanya sekedar ANGGAPAN sepihak saja dari Penggugat;

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata, “ *Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu ”.*
- Hal tersebut dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 497 K/SIP/1971 tanggal 1 september 1971 yang menyatakan : “ *Adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti ”, yang dalam perkara a quo yaitu adanya pengakuan dari Penggugat di dalam posita 12 halaman 25. Oleh karenanya, tidak diperlukan lagi pemeriksaan lebih lanjut;*
- d. Berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 25 yang menyebutkan : “ *.... sehingga dalam keadaan yang sama berlakulah ketentuan yang sama dan MENGANGGAP Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor 580/25/BPN/1998 tanggal 22-05-1998 tersebut adalah batal demi hukum ... dst ”, adalah penafsiran yang sesat dari Penggugat mengenai “*asas similia similibus*” dan penterjemahan yang berlebihan serta menyimpang dari Putusan Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl;*
- e. Bahwa Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo TIDAK menjadi pihak dalam perkara Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl, dan tanah :



- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

BUKAN OBJEK SENGKETA dalam perkara tersebut ;

f. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl, sudah sangat jelas dan tegas yang dinyatakan batal demi hukum adalah pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 November 1997 (*vide amar putusan angka 6*), BUKAN Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya tanggal 22-05-1998;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat posita 13 :

- Pada halaman 25 yang menyatakan : “ *Jika TERGUGAT bertindak hati-hati, maka TERGUGAT akan mempertimbangkan hukum yang berlaku karena adanya amar putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul REG. No. 33/Pdt.G/2003/PN.Btl yang amar putusan sebagaimana ada pada halaman 41 putusan tersebut yaitu : Menyatakan pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 November 1997 tersebut batal demi hukum* ”, adalah dalil yang tidak berdasar karena:

➤ Justru sebaliknya, Tergugat sudah sangat cermat dan hati-hati dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, yaitu dengan



mempertimbangkan juga hasil kajian Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019 di dalam Konsiderans Menimbang angka 5 dan 6 pada keputusan *in casu* objek sengketa, dimana Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl adalah salah satu fakta hukum yang telah dikaji dengan seksama oleh Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019;

- sudah sangat jelas dan tegas yang dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Bantul di dalam Putusannya Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl adalah pelepasan hak atas tanah tertanggal 12 November 1997 (*vide amar putusan angka 6*), BUKAN Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya tanggal 22-05-1998;
- Pada halaman 26 Penggugat mendalilkan : “... maka **PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG No. 33/Pdt.G/2003/PN.Btl akan dijadikan ketentuan “ MENGINGAT ” dst** ”, menunjukkan Penggugat tidak mengerti dan tidak memahami tentang TATA NASKAH, karena :
 - Bahwa berdasarkan Lampiran XVI Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam Konsiderans MENGINGAT “*diuraikan DASAR HUKUM dari surat keputusan pembatalan hak diterbitkan*”;



- Bahwa berdasarkan Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2018 Tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, halaman 28 angka 2) huruf b) menyebutkan “*Bagian Konsiderans Keputusan terdiri dari : point (2) : kata MENGINGAT, yaitu konsiderans yang memuat PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN sebagai dasar pengeluanan keputusan*” ;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl BUKAN dasar hukum/peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia, sehingga Putusan Pengadilan tidak memenuhi kriteria untuk dimuat dalam konsiderans mengingat sebagaimana ketentuan peraturan- peraturan tersebut di atas;

12. Bahwa sangat tidak benar dan tidak berdasar seluruh dalil-dalil Penggugat pada posita ke 8, 9, 10, 11, 13 dan 14 serta petitum angka 3 dan 4, yang akan Tergugat buktikan semuanya saat acara pembuktian nanti, sebab:

- a. Bahwa diterbitkannya Keputusan *in casu* objek sengketa adalah justru dalam rangka melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kepastian hukum yaitu untuk mewujudkan adanya kepastian hukum, sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta melaksanakan Peraturan Menteri Agraria Dan



Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

b. Bahwa dalam menerbitkan Keputusan *in casu* objek sengketa, Tergugat sudah bertindak dengan sangat hati-hati, cermat, tidak berpihak dan sesuai dengan kewenangan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku demi adanya kepastian hukum, dengan melaksanakan tahapan-tahapan kegiatan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:

- Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa tanggal 28 Februari 2020 dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa Pertanahan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2878/Bangunjiwo Seluas 1.880 M2, A.N. PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta Antara PT. Kreasi Cipta Bukit Asri Dengan PT. Fajar Timur Barayatama, Nomor 489/SK-34.MP.01/II/2020;
- Rapat Analisis/Pengkajian Kasus tanggal 2 Maret 2020, yang dituangkan dalam Notulen Rapat Analisis/Hasil Pengkajian Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03075/Bangunjiwo Atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03076/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03077/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03078/Bangunjiwo Atas Nama PT.K reasi Cipta Bukit Asri, Seluruhnya Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta No.Reg.Kasus: 02/DIY-BTL/II-TO2020;

- Pemeriksaan Lapangan Sengketa tanggal 13 Maret 2020 yang dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Sengketa No. BAP/02-Bid.V/III/2020, HGB No. 02878/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03075/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03076/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03077/Bangunjiwo

Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03078/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, Seluruhnya Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Antara PT. Fajar Timur Barayatama Dengan PT. Kreasi Cipta Bukit Asri;

- Rapat Paparan Kasus tanggal 16 Maret 2020, yang dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor BA/02-Bid.V/III/2020, Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03075/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 77

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

03076/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03077/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03078/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, Seluruhnya Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;

- Laporan Penyelesaian Sengketa Nomor 02/LP-SKP/III/2020 Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03075/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03076/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03077/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, HGB No. 03078/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasi Cipta Bukit Asri, Seluruhnya Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, tertanggal 19 Maret 2020;
- Menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreascipta Bukitasri Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 78



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02878/ Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03077/Bangunjiwo, Dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/
Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreascipta
Bukitasri Berkedudukan Di Semarang, Terletak Di Desa
Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah
Istimewa Yogyakarta Tertanggal 30 Maret 2020;

c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /
Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11
tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan :

- Pasal 14 ayat (1) : “ *Setelah menerima hasil pengumpulan data dan hasil analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya ” ;*
- Pasal 15 : “ *Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) atau Tim penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dan ayat (4) mempunyai tugas :*
 - *Melakukan Pengkajian dan pemeriksaan lapangan;*
 - *Melakukan paparan, apabila diperlukan ; dan*



- Menyusun serta menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus *Pertanahan* ”;
- Pasal 23 ayat (5) : “ *Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim penyelesaian Sengketa dan Konflik, menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri* ”;
- Pasal 24:
 - Ayat (1) : “ *Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan MENERBITKAN : huruf a : KEPUTUSAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH ”;*
 - Ayat (2) : “ *Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut ”;*
- Pasal 33 :
 - Ayat (1) : “ *KEPUTUSAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) WAJIB DILAKSANAKAN kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya ”;*
 - Ayat (2) : “ *Alasan yang sah untuk menunda penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :*



- Sertipikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya ; atau
 - Tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan ; atau
 - Tanah telah dialihkan kepada pihak lain ”;
- d. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, Tergugat sudah mempertimbangkan juga fakta-fakta hukum berdasarkan hasil kajian Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019 yang merupakan TIM GABUNGAN dari unsur Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta dan unsur Kepolisian Daerah D.I. Yogyakarta, sebagaimana tersebut di dalam Konsiderans Menimbang angka 5 dan 6 pada keputusan *in casu* objek sengketa, yang akan Tergugat buktikan seluruhnya dalam agenda sidang pembuktian nanti;
- e. Bahwa sangat tidak berdasar dalil Penggugat pada posita 8.2, sebab:
- Bahwa surat tersebut adalah surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, BUKAN SURAT DARI TERGUGAT;
 - Bahwa surat tersebut berisikan mengenai persyaratan pemberkasan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam rangka tindak lanjut pelaksanaan keputusan *in casu* objek sengketa;
- f. Bahwa tanah-tanah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Parjoutomo seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardiutomo seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyoutomo seluas 675 M2;

TIDAK ADA KAITANNYA SAMA SEKALI DENGAN :

- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl;
- Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. Jo. Nomor 71/Pdt.G/2011/PTY;
- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 8 PK/PDT/2020;

KARENA :

- Tanah-tanah tersebut BUKAN OBJEK SENGKETA dalam perkara-perkara dimaksud;
- Tidak ada satupun amar putusan mengenai tanah-tanah tersebut;
- Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo TIDAK MENJADI PIHAK dalam perkara-perkara tersebut;

g. Bahwa Ny. Parjoutomo, Ny. Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo sudah TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING terhadap tanah-tanah :

- Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V seluas 510 M2;
- Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V seluas 470 M2;
- Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V seluas 675 M2;

untuk melakukan pelepasan hak atas tanah bagi kepentingan Penggugat, karena status tanah-tanah tersebut BUKAN LAGI

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 82



MILIKNYA, melainkan sudah menjadi TANAH NEGARA sejak dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan PT. FAJARTIMUR BARAYATAMA berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing-masing :

- Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25B/1998 tanggal 22-05-1998;
- Nomor 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998;

h. Bahwa Surat Kuasa yang digunakan untuk pelepasan hak atas tanah sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/34/BPN/2017 TANGGAL 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V seluas 675 M2 atas nama Ny. Kariyoutomo adalah Surat Kuasa tanggal 24-2-2005 yang dilegalisasi oleh Mustika Rahayu, SH, Notaris di Bantul dengan Nomor 001/MR/L/II/2005 tanggal 24-2-2005, yang TERNYATA NY. KARIYOUTOMO (PEMBERI KUASA) SUDAH MENINGGAL DUNIA PADA TANGGAL 21-3-2010, yaitu SEBELUM dilakukannya pelepasan hak atas tanah dimaksud. Hal tersebut terbukti berdasarkan Akta Kematian Nomor 3402-KM-05122017-0012 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencacatan Sipil Kabupaten Bantul tanggal 5-12-2017 yang menerangkan bahwa Sademi (nama lain dari Ny. Kariyoutomo) telah meninggal dunia pada tanggal 21-3-2010. Oleh karena itu, surat kuasa tersebut telah GUGUR/BERAKHIR pada tanggal 21-3-2010 sehingga Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/34/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 menjadi TIDAK SAH;

i. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah :

- Nomor 580/32/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V luas 470 M2 atas nama Ny. Sardiotomo;
- Nomor 580/33/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V luas 510 M2 atas nama Ny. Parjoutomo;
- Nomor 580/34/BPN/2017 tanggal 04-10-2017 atas bidang tanah milik adat Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V luas 675 M2 atas nama Ny. Kariyoutomo;

diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, yang selanjutnya menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/ Bangunjiwo luas 1.880 M2, sehingga penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/ 2018 tanggal 19 Januari 2018 dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo luas 1.880 M2 beserta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil pemisahannya CACAD HUKUM ADMINISTRATIF, dan oleh karenanya HARUS DICABUT DAN DIBATALKAN;

13. Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka sudah benar dan tepat tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/ Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/ Bangunjiwo, Dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Semarang, Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 30 Maret 2020, serta sudah SESUAI DAN TIDAK BERTENTANGAN dengan seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Oleh karena itu, keputusan *a quo* SAH MENURUT HUKUM ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 85



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM PENUNDAAN :

Menolak penundaan yang dimohon oleh Penggugat;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum **Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 01/Pbt/ BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Kota Semarang Atas Tanah Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/ Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo, Dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, Seluruhnya Tercatat Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan Di Semarang, Terletak Di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta Tertanggal 30 Maret 2020;**

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 86



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan/ e-court pada persidangan tanggal 18 Agustus 2020, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tidak Benar apa yang didalilkan oleh Penggugat pada bagian VI tentang Posita angka 5 yang menyatakan bahwa, "*Tergugat II Intervensi tidak memiliki alas hak yang kuat sebagai Legal Standing (bukan sebagai pemilik yang sah atas OBYEK tersebut). Karena hak keperdataan PT. Fajar Timur Barayatama telah BATAL DEMI HUKUM berdasarkan kaidah hukum yang ada baik hukum adat maupun hukum perdata dikaitkan dengan adanya PUTUSAN PENGADILAN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkraht) yaitu PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. No. 33/Pdt.G/PN.Btl dan PUTUSAN REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl jo. 71/PDT/2011/PTY*";
3. Bahwa yang benar adalah tentu saja Tergugat II Intervensi memiliki hak atas obyek tanah dalam perkara *a quo*, karena obyek tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing – masing :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 580/25/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Pardjo Utomo seluas 510 M2;
- Nomor : 580/25B/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardi Utomo seluas 470 M2;
- Nomor : 580/25A/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyo Utomo seluas 675 M2;

Adalah BERBEDA DAN TIDAK SAMA dengan obyek sengketa yang ada di dalam perkara No. 33/Pdt.G/PN.Btl dan 67/Pdt.G/2010/PN.Btl jo. 71/PDT/2011/PT;

4. Bahwa berdasarkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. No. 33/Pdt.G/PN.Btl dan PUTUSAN REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl jo. 71/PDT/2011/PTY, setelah kami telaah dan periksa kembali, justru tidak ada obyek tanah yang sama dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing – masing :

- Nomor : 580/25/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Pardjo Utomo seluas 510 M2;
- Nomor : 580/25B/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardi Utomo seluas 470 M2;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 580/25A/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyo Utomo seluas 675 M2;

Hal tersebut tidak bersesuaian dan tidak sama dengan apa yang telah didalilkan oleh Penggugat di dalam bagian VI tentang Posita pada angka 2.

Di dalam posita tersebut Penggugat mendalilkan mendapatkan HGB melalui PROSES PERMOHONAN HAK dengan didahului PELEPASAN HAK berdasarkan adanya legal standing putusan pengadilan yang *Inkcracht* : - PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. No. 33/Pdt.G/PN.Btl yang telah berkekuatan hokum tetap tanggal 25 Desember 2003; - PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL REG. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl jo. 71/PDT/2011/PTY PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap 2012; - PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI di MAHKAMAH AGUNG RI Reg Nomor 8 PK/PDT/2020 tertanggal 5 Februari 2020;

Hal mana senyatanya obyek tanah yang terdapat di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya, masing – masing :

- Nomor : 580/25/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Pardjo Utomo seluas 510 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 580/25B/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardi Utomo seluas 470 M2;
- Nomor : 580/25A/1998 tanggal 22 – 05 – 1998, untuk bidang tanah Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyo Utomo seluas 675 M2;

Sama sekali tidak ada di dalam putusan pengadilan seperti yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam bagian VI tentang Posita angka 2;

5. Bahwa lebih lanjut di dalam bagian VI tentang Posita Penggugat angka 2, Penggugat menyebutkan, "*15) Ny. Karyo Utomo. Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1319 Letter C, Psl. 63, Kls.P VI, Luas, 0,0635 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY*". Persil tanah tersebut tidak sama dengan persil tanah yang terdapat di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25A/1998 tanggal 22 – 05 – 1998. Karena di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25A/1998 tanggal 22 – 05 – 1998 tersebut, Ny. Kariyo Utomo memiliki bidang tanah Letter C Nomor 1319 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Kariyo Utomo seluas 675 M2;

6. Bahwa kemudian berdasarkan bagian VI tentang Posita Penggugat angka 2, Penggugat juga menyebutkan, "*16) Ny. Sardi Utomo. Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1318 Letter C, Psl. 63, Kls.P VI, Luas, 0,0635 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY*". Persil tanah tersebut juga tidak sama dengan persil tanah yang terdapat di dalam Surat

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 90

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

Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25B/1998 tanggal 22 – 05 – 1998. Karena di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25B/1998 tanggal 22 – 05 – 1998 tersebut, Ny. Sardi Utomo memiliki bidang tanah Letter C Nomor 1318 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Sardi Utomo seluas 470 M2;

7. Bahwa berdasarkan bagian VI tentang Posita Penggugat angka 2, Penggugat menyebutkan, "*17) Ny. Parjo Utomo. Sebagai pemilik dari tanah persil No. 1317 Letter C, Psl. 63, Kls.P VI, Luas, 0,0635 Ha, yang terletak di Desa Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kab. Bantul, DIY*". Persil tanah tersebut sekali lagi tidak sama dengan persil tanah yang terdapat di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25/1998 tanggal 22 – 05 – 1998. Karena di dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25/1998 tanggal 22 – 05 – 1998 tersebut, Ny. Pardjo Utomo memiliki bidang tanah Letter C Nomor 1317 Persil 55.a Klas P.V atas nama Ny. Pardjo Utomo seluas 510 M2;
8. Bahwa berdasarkan Jawaban dari Tergugat II Intervensi angka 3 hingga angka 7 di atas, dapat diketahui bahwa Penggugat jelas tidak memahami secara utuh menyeluruh duduk perkara terkait dengan obyek sengketa pada perkara *a quo*;
9. Bahwa Tidak Benar apa yang didalilkan oleh Penggugat pada bagian VI tentang Posita angka 6.1. Penggugat sangat tidak patut dan arogan dengan menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah GAGAL untuk MERAMPAS



lahan yang dulu pernah merasa dibeli dari warga pemilik asal. Karena sejak awal hingga sekarang justru Tergugat II Intervensi berusaha memperjuangkan hak-hak miliknya yang telah hilang dirampas dari Tergugat II Intervensi;

10. Bahwa berdasarkan hasil kajian Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdapat di dalam pertimbangan Obyek Sengketa *a quo* angka 5, patut diduga terdapat permainan dari mafia tanah yang telah merugikan hak dari Tergugat II Intervensi, untuk itu perlu diusut tuntas dan dibongkar guna menegakkan supremasi hukum dan mengembalikan hak-hak dari Tergugat II Intervensi yang telah hilang;

11. Bahwa lebih lanjut Tidak Benar atas apa yang telah didalilkan oleh Penggugat pada bagian VI tentang Posita angka 6.1. yang menyebutkan bahwa "*Tergugat II Intervensi Wanprestasi dan telah menelantarkan lahan sejak 1998 karena tidak pernah diajukan upaya pendaftaran tanah untuk permohonan baru atas nama Tergugat II Intervensi*";

12. Bahwa yang akan kami bantah adalah : Pertama, Tergugat II Intervensi sejak awal tidak pernah mengetahui perihal adanya perkara gugatan Nomor : 33/Pdt.G/2003/PN.Btl. Tergugat II Intervensi baru mengetahui kalau tanahnya tersebut sudah berpindah menjadi milik Penggugat pada sekitar tahun 2017 saat meninjau lokasi tanah guna melanjutkan proyek milik Tergugat II Intervensi. Bahwa lebih lanjut, obyek sengketa dalam perkara tersebut sebenarnya sudah menjadi jaminan kredit kepada pihak ketiga. Bahwa Tergugat II Intervensi pada tanggal 30 Juli 1997 telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit dengan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (*Bank BTN*) (*PERSERO*) Cabang Yogyakarta sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 97 tertanggal 30 Juli 1997 yang dibuat dihadapan CHRIST ARYA MINARKA, SH., Notaris di Kabupaten Bantul. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Jaminan atas kredit tersebut berupa tanah lokasi proyek seluas kurang lebih 150.000 (*seratus limapuluh ribu*) meter persegi yang terletak di Desa Bangunjiwo/Jagan Lor, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang denah lokasinya (*disebut Jagan Tengah*). Sebagaimana tercantum dalam lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Tentang Izin Lokasi Nomor : 400.2/12/BTL/1997 tanggal 23 Mei 1997. Dan tanah yang telah dijaminan oleh Tergugat II Intervensi kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA tersebut kemudian yang menjadi salah satu obyek sengketa dalam Perkara Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl tanggal 20 November 2003. Bahwa pada saat gugatan Perkara Nomor 33/Pdt.G/2003/PN.Btl diajukan untuk diperiksa dan diputus, tanah yang menjadi salah satu obyek sengketa tersebut masih sebagai jaminan kredit pada pihak ketiga, yang artinya tanah tersebut masih berstatus *quo*, yang tidak boleh dipindahtangankan;

Kedua, Tergugat II Intervensi tidak pernah menerlantarkan lahan tersebut. Karena akibat dari krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1997/1998, yang bahkan menimbulkan kepanikan ekonomi dunia serta anjloknya nilai rupiah secara dramatis menyebabkan pasar uang dan pasar modal juga rontok. Bank-bank nasional mendadak terlilit kesulitan besar, ratusan perusahaan banyak mengalami kesulitan hingga banyak yang

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 93



bangkrut. Krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada saat itu berakibat pula pada kesehatan keuangan di perusahaan Tergugat II Intervensi (*PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA*) dan juga pada pihak ketiga yang memberi hutang (*Bank BTN*), yang mana kemudian menyebabkan Tergugat II Intervensi menjadi gagal membayar hutang sesuai tenggat waktu dan Bank BTN juga mengalami kesulitan keuangan sehingga piutang/kredit macet yang ada di Bank BTN kemudian diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (*BPPN*), termasuk piutang terhadap Tergugat II Intervensi;

Bahwa kemudian pada tahun 2003, RUDY ADI SURYONO (*Direktur PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA*) & ARIA WIRAYUDA (*Mantan Komisaris Utama PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA*) telah membeli dan melunasi piutang tersebut dari PT. MILLENIUM DANATAMA SEKURITAS, sesuai dengan Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 9 tanggal 27 Oktober 2003;

13. Bahwa berdasarkan dasar-dasar dan argumentasi hukum Tergugat II Intervensi II pada uraian di atas, menjadi sangat relevan dan berdasarkan hukum jika apa yang menjadi gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

14. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat di bagian VI tentang posita angka 7 sampai dengan posita angka 14, dalam kesempatan Jawaban yang diberikan oleh Majelis hakim ini Tergugat II Intervensi tidak menyampaikan tanggapan secara detail, karena merupakan kewenangan Tergugat untuk menyampaikannya;



15. Bahwa terkait isi gugatan Penggugat di bagian VII tentang Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan pada posita angka 1 sampai dengan posita angka 3, dikarenakan terkait dengan pelaksanaan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka kami selaku Tergugat II Intervensi beranggapan, hal itu terkait dengan program kerja pemerintah dalam melaksanakan roda pemerintahan, maka sepenuhnya kami serahkan kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan di atas sebagai bantahan atas dalil-dalil gugatan Penggugat, maka sudah (*sangat*) jelas jika dalil-dalil gugatan Penggugat sangatlah lemah dan tidak bisa dipertanggung jawabkan, jika Para Penggugat mau menyadarinya, bahwa apa yang disampaikannya adalah sangat tidak tidak relevan dan tidak masuk akal;
17. Bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnyalah apabila gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan membebankan seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut :

I. DALAM PERMOHONAN

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 95



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan/ *e-court* pada persidangan tanggal 25 Agustus 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan/ *e-court* pada persidangan tanggal 1 September 2020, yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda P.1 sampai dengan P.33 sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1.A1 : Akta No. 53, tanggal 12 April 1995 dihadapan Notaris Elly Ninaningsih, S.H. Perseroan Terbatas "PT KREASICIPTA BUKITASRI" ,(fotokopi sesuai asli);
2. Bukti P-1.A2 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-16940.HT.01.01 tahun 1995, ditetapkan tanggal 22 Desember 1995, (fotokopi sesuai asli);
3. Bukti P-1.B : Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas "PT KREASICIPTA BUKITASRI", No. 8 tanggal 30 April 2008 dihadapan Notaris Kurniawan Budi Santoso, S.H.,Sp.N. (fotokopi sesuai asli);
4. Bukti P-1.C : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Diluar Rapat Umum Pemegang Saham, No. 110 tanggal 21 Desember 2018. Dihadapan Notaris Tunjung Widhi Wasesa Suwadji, S.H.,M.Kn. (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti P-1.D : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT KREASICIPTA BUKITASRI, No. 47 tanggal 30 April 2020. Dihadapan Notaris Kurniawan Budi Santoso, S.H.,Sp.N. (fotokopi sesuai asli);
6. Bukti P-2 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta No. 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13-01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Kreasi Cipta Bukitasri berkedudukan di kota Semarang atas tanah terletak di desa Bangunjiwo, kecamatan kasihan, kabupaten Bantul,Hak atas Tanah Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 97



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03077/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor
03078/Bangunjiwo,seluruhnya tercatat atas nama
PT Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Semarang,
terletak di desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan
Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta
(fotokopi sesuai asli);

7. Bukti P-3 : Peringgal Surat dari PT Kreasicipta Bukitasri Nomor : 03/IV/KCB/2020 tanggal 24 April 2020, hal: Bantahan Terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN/ATR DIY Nomor 01/pbt/BPN.34/2020 Tanggal 30 Maret 2020 Tentang Pembatalan HGB atas nama PT Kreasi Cipta Bukit Asri atas tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, kecamatan kasian , Kabupaten Bantul,DIY Hak atas tanah HGB Nomor 02878/Bangunjiwo; HGB Nomor 03075 /Bangunjiwo, HGB Nomor 03076/Bangunjiwo; HGB Nomor 03077/Bangunjiwo; HGB Nomor 03078/Bangunjiwo,(fotokopi sesuai asli);
8. Bukti P-4.A : Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : MP-01/1112-34/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, (fotokopi sesuai asli) ;
9. Bukti P-4.B : Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul nomor MP-01/901-34.02/IV/2020 tanggal 14 April 2020 kepada PT Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli);
10. Bukti P-5 : Peringgal Surat dari PT. Kreasicipta Bukitasri Nomor : 04/IV/KCB/2020 tanggal 20 Mei 2020, hal: keberatan atau penolakan upaya penarikan HGB



atas Nama PT Kreasi Cipta Bukit Asri, atas tanah yang terletak di Desa Bangunjiwo, kecamatan Kasian, Kabupaten Bantul, DIY Hak Atas Tanah HGB Nomor 02878/Bangunjiwo; HGB Nomor 03075/Bangunjiwo; HGB Nomor 03076,/Bangunjiwo, HGB Nomor 03077/ Bangunjiwo, HGB Nomor 03078/Bangunjiwo atas sertifikat Hak Milik Nomor 1844 Bangunjiwo, (fotokopi sesuai asli);

11. Bukti P-6 : Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : MP.01/1208-34.02/VI/2020 tanggal 8 Juni 2020 Perihal : Keberatan dan Penolakan upaya penarikan HGB Nomor 02878/ Bangunjiwo, HGB Nomor 03075/Bangunjiwo, HGB Nomor 03076/ Bangunjiwo, HGB Nomor 03077/Bangunjiwo, dan HGB Nomor 03078/Bangunjiwo yang ditujukan kepada Sdr Yohanes Djijono Husodo, (fotokopi sesuai asli);
- 12 Bukti P-7 : Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : MP.01/1092-34.02/V/2020 tanggal 15 Mei 2020 Perihal: Permohonan Eksekusi Pembatalan SHGB Nomor 02878 / Bangunjiwo, SHGB Nomor 03075/Bangunjiwo, SHGB Nomor 03076/Bangunjiwo, SHGB Nomor 03077/Bangunjiwo, dan SHGB Nomor 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri berdasarkan Keputusan Nomor : 01/Pbt/BPN.34/2020 tertanggal 20 Maret 2020 yang ditujukan kepada Rendra Supriyadi ,S.H.& Rekan , (fotokopi sesuai asli);
13. Bukti P-8.A : Surat Panggilan ke-2 Nomor: S.Pgl/639/III/2019/Dit.Reskrimum tanggal 20 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

14. Bukti P-8.B : Surat Panggilan ke-2 Nomor: S.Pgl/641/III/2019/Dit.Reskrim tanggal 20 Maret 2019, (fotokopi sesuai asli);
15. Bukti P-9 : Turunan Putusan Perdata Nomor : 33/Pdt.G/2003/PN.Btl., (fotokopi sesuai asli);
16. Bukti P-10.A : Turunan Putusan Perdata Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl. Pengadilan Negeri Bantul, (fotokopi sesuai asli sesuai turunan);
17. Bukti P-10.B : Putusan Perdata Nomor : 71/PDT/2011/PTY., (fotokopi sesuai asli turunan);
18. Bukti P-11 : Amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 8 PK/PDT/2020 Mahkamah Agung RI(fotokopi sesuai fotokopi/download SIPP MA);
19. Bukti P-12 : Penetapan Nomor : 67/Pdt.G/2018/PN.Btl Pengadilan Negeri Bantul, (fotokopi sesuai asli/Turunan Penetapan);
20. Bukti P-13 : Penetapan Nomor : 93/Pdt.G/2018/PN.Btl, (fotokopi sesuai putusan asli);
21. Bukti P-14.A : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : 10/019-34-02/VIII/2017 tertanggal 07 Agustus 2017. Kepada Saudara Djijono Husodo PT. Kreasicipta Bukitasri,(fotokopi sesuai fotokopi);
22. Bukti P-14.B : Persetujuan Prinsip Bupati Bantul Nomor: 648/9623 kepada Djijono Husodo Direktur PT. Kreasicipta Bukitasri, tertanggal 21 April 2015,(fotokopi sesuai fotokopi);
23. Bukti P-15 : Keputusan Bupati Bantul Nomor :401.2/02/2005 tentang Pemberian izin lokasi kepada PT. Kreasicipta Bukitasri untuk keperluan pembangunan perumahan di Desa Bangunjiwo, Kecamatan

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

Kasihan, Kabupaten Bantul, tanggal 03 Agustus 2005, (fotokopi sesuai fotokopi);

24. Bukti P-16 : Akta No. 014 tanggal 14-01-2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRI HERYANTO, S.H., Perikatan Jual Beli antara pihak F.A. Penita Diah dan Pihak II Ny Sri Suryati Nugrahani, (fotokopi sesuai asli);
25. Bukti P-17 : Akta No. 15 tanggal 14-01-2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRI HERYANTO, S.H. Perikatan Jual Beli antara Pihak I Ny F.A. Penta Diah dan Ny Sri Suryati Nugrahani, (fotokopi sesuai asli);
26. Bukti P-18 : Surat Kuasa dari Ny Sardiotomo kepada F.A. Penta Diah tertanggal 20 Agustus 2004, (fotokopi sesuai asli);
27. Bukti P-19 : Surat Kuasa dari Ny Kariyoutomo kepada F.A. Penta Diah tertanggal 20 Agustus 2004, (fotokopi sesuai asli);
28. Bukti P-20 : Kwitansi tanda Pembayaran tertanggal 25-03-2006, (fotokopi sesuai asli);
29. Bukti P-21 : Akta Penyimpanan No. 8 tertanggal 20 Agustus 2004 SHM 38/Bangunjiwo, kutipan Leter C termasuk Leter C 1318; C 1319 dan salinan AJB 19-04-2004 Nomor 40/2004 yang dibuat dihadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH., (fotokopi sesuai asli);
30. Bukti P-22 : Surat Kuasa tertanggal 24 Februari 2005, yang dilegalisasi No : 001/MR/L/II/2005 di Notaris Mustika Rahayu, (fotokopi sesuai fotokopi);
31. Bukti P-23.A : Petikan Daftar Buku Letter C Desa Bangunjiwo kecamatan Kasihan atas nama Ny. Parjoutomo No. 1317/Kas tertanggal 13-12-2003, (fotokopi sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotokopi);

32. Bukti P-23.B : -Kartu Tanda Penduduk atas nama Parjo Utomo, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
-Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. Parjo Utomo / Sipar, (fotokopi sesuai fotokopi);
33. Bukti P-23.C : Pernyataan Kerelaan atas nama Parjo Utomo,(fotokopi sesuai fotokopi);
34. Bukti P-23.D : Peta Bidang Tanah Nomor : 3068/2017, tertanggal 14/08/2017 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kabupaten Bantul,(fotokopi sesuai fotokopi);
35. Bukti P-24.A : Petikan Daftar Buku Letter C Desa Bangunjiwo atas nama Ny. Sardiotomo No. 1318/Ks tempat tinggal Gedongan, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul tertanggal 15-05-2004, (fotokopi sesuai asli);
36. Bukti P-24.B.1 : KTP atas nama Ny. Sardiotomo /Sainem,(fotokopi sesuai fotokopi)
37. Bukti P-24.B.2 : KTP atas nama Ny. Sardiotomo / Ngabiso, (fotokopi sesuai fotokopi);
38. Bukti P-24.C : Pernyataan Kerelaan atas nama Sardiotomo / Ngabiso,(fotokopi sesuai fotokopi);
39. Bukti P-24.D : SPPT PBB tahun 2005 atas nama Sardi Dimejo Jagan RT: 000 RW: 00 Bangunjiwo Bantul, (fotokopi sesuai fotokopi);
40. Bukti P-24.E : Kwitansi tanda terima dari PT. Kreasi Cipta Asri, Semarang atas pembelian tanah Letter C 1318 atas nama Ny. Sardiotomo, (fotokopi sesuai fotokopi);
41. Bukti P-24.F : Peta Bidang Tanah Nomor : 3066/2017, tertanggal 14/08/2017 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Infrastruktur Pertanahan Kabupaten Bantul, (fotokopi sesuai fotokopi);

42. Bukti P-25.A : Petikan Daftar Buku Letter C Desa Bangunjiwo atas nama nama Ny. Kariyoutomo No. 1319/Ks tempat tinggal Tirto, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul tertanggal 15-05-2004, (fotokopi sesuai asli);
43. Bukti P-25.B : KTP atas nama Kariyo Utomo / Gimin,(fotokopi sesuai fotokopi);
44. Bukti P-25.C : Pernyataan Kerelaan atas nama Kariyo Utomo / Gimin, (fotokopi sesuai fotokopi);
45. Bukti P-25.D : Kwitansi tanda terima dari PT. Kreasi Cipta Asri, Semarang atas pembelian tanah Letter C 1319 Kasongan – Bantul atas nama Kariyo Utomo, (fotokopi sesuai fotokopi);
46. Bukti P-25.E : Peta Bidang Tanah Nomor : 3066/2017, tertanggal 14/08/2017 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kabupaten Bantul, (fotokopi sesuai fotokopi);
47. Bukti P-26 : Salinan dari Buku Induk Letter C Desa Bangunjiwo atas nama Ny. Parjoutomo No. 1317,(fotokopi sesuai fotokopi);
48. Bukti P-27 : Salinan dari Buku Induk Letter C Desa Bangunjiwo atas nama Ny. Parjoutomo No. 1318, (fotokopi sesuai fotokopi);
49. Bukti P-28 : Salinan dari Buku Induk Letter C Desa Bangunjiwo atas nama Kariyo Utomo No. 1319, (fotokopi sesuai fotokopi);
50. Bukti P-29 : Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 20 Agustus 2004 dihadapan Notaris Kurniawan Budisantoso,



SH,(fotokopi sesuai fotokopi);

51. Bukti P-30.A : Surat Pernyataan Pencabutan Berkas yang ditujukan kepada BP Kepala Kantor Pertanahan ATR Kab.Bantul DIY oleh SRI SURYATI NUGRAHANI bulan Agustus 2017,(fotokopi sesuai fotokopi);
52. Bukti P-30.B : Kwitansi tanggal 21 Agustus 2017 dari Bapak Alex kepada Sri Suryati.N.dan Ali Sadewo untuk Pelunasan Pembelian Tanah Letter C 1317 dan Letter C 1318,(fotokopi sesuai fotokopi);
53. Bukti P-30.C : Kartu Tanda Penduduk atas nama SRI SURYATI NUGRAHANI,(fotokopi sesuai fotokopi);
54. Bukti P-30.D : Kartu Tanda Penduduk atas nama ALI SADEWO,(fotokopi sesuai fotokopi);
55. Bukti P-30.E : Kartu Keluarga No. 3402161110040001 nama Kepala Keluarga ALI SADEWO,(fotokopi sesuai fotokopi);
56. Bukti P-30.F : Tanda Terima Pendaftaran dan Pembayaran No. 14571/2007,(fotokopi sesuai fotokopi);
57. Bukti P-31 : Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2004,(fotokopi sesuai fotokopi);
58. Bukti P-32.A : Surat Pernyataan PUJO WIYONO Tanggal 12 Februari 2007,(fotokopi sesuai fotokopi);
59. Bukti P-32.B : Kartu Tanda Penduduk atas nama PUJO WIYONO,(fotokopi sesuai fotokopi);
60. Bukti P-33 : Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi



Pengadilan, (fotokopi sesuai fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda Bukti T.1 sampai dengan Bukti T.48 sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25B/1998 Tanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai fotokopi);
2. Bukti T-2 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Rugi Nomor : 580/25/1998 Tanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai fotokopi);
3. Bukti T-3 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25A/1998 Tanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 580/32/BPN/2017 Tanggal 4 Oktober 2017, (fotokopi sesuai asli);
5. Bukti T-5 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 580/33/BPN/2017 Tanggal 4 Oktober 2017, (fotokopi sesuai asli);
6. Bukti T-6 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 580/34/BPN/2017 Tanggal 4 Oktober 2017, (fotokopi sesuai asli);
7. Bukti T-7 : Surat Kuasa tanggal 24 Februari 2005 yang dilegalisasi oleh Mustika Rahayu, SH. Notaris di Bantul Nomor : 001/MR/L/II/2005 tanggal 24-2-2005 kepada Pujowiyono, (fotokopi sesuai asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T-8 : Akta Kematian Nomor : 3402-KM-05122017-0012 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul tanggal 5-12-2017 yang menerangkan bahwa Sademi (nama lain dari Ny. Kariyoutomo) telah meninggal dunia pada tanggal 21-3-2010, (fotokopi sesuai fotokopi);
9. Bukti T-9 : Surat Keterangan Nomor : 05/Um/Bjw/I/2019 tertanggal 30-01-2019 dari Carik Desa Bangunjiwo yang menerangkan bahwa Ny. Kariyoutomo dengan nama Sademi yang tercantum dalam Akta Kematian Nomor : 3402-KM-05122017-0012 adalah satu orang yang sama, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
10. Bukti T-10 : Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 33/Pdt.G/2003/PN.Btl., (fotokopi sesuai fotokopi) ;
11. Bukti T-11 : Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 67/Pdt.G/2010/PN.Btl., (fotokopi sesuai fotokopi) ;
12. Bukti T-12 : Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 71/Pdt.G/2010/PN.Btl., (fotokopi sesuai fotokopi) ;
13. Bukti T-13 : Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Bantul) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, (fotokopi sesuai asli);
14. Bukti T-14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Propinsi D.I. Yogyakarta, Kab / Kota Bantul, Kec. Kasihan, Desa Bangunjiwo no. 02878/Bangunjiwo atas nama Perseroan Terbatas Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli) ;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 106



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Propinsi D.I. Yogyakarta, Kab/Kota Bantul, Kec. Kasihan, Desa Bangunjiwo No. 03075/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli) ;
16. Bukti T-16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Propinsi D.I. Yogyakarta, Kab / Kota Bantul, Kec. Kasihan, Desa Bangunjiwo No. 03076/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli) ;
17. Bukti T-17 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Propinsi D.I. Yogyakarta, Kab / Kota Bantul, Kec. Kasihan, Desa Bangunjiwo No. 03077/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli) ;
18. Bukti T-18 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Propinsi D.I. Yogyakarta, Kab / Kota Bantul, Kec. Kasihan, Desa Bangunjiwo No. 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, (fotokopi sesuai asli);
19. Bukti T-19 : Satu bendel berkas Daftar Pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : 036/SP-34.02.MP.01/I/2020 tanggal 7 Januari 2020 beserta dokumennya, (fotokopi sesuai asli);
20. Bukti T-20 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 489/SK-34.MP.01/II/2020 Tanggal 28 Februari 2020 Tentang Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa Pertanahan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 2878/Bangunjiwo seluas 1.880 M2 a.n. PT. Kreasicipta Bukitasri, terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta antara PT. Kreasicipta Bukitasri dengan PT. Fajartimur Barayatama, (fotokopi sesuai asli) ;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 107

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

21. Bukti T-21 : Notulen Rapat Analisis / Hasil Pengkajian Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03075/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03076/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03077/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, seluruhnya terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta No. Reg. Kasus : 02/DIY-BTL/II-TO2020 tanggal 2 Maret 2020, (fotokopi sesuai asli);
22. Bukti T-22 : Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Sengketa Nomor : BAP/02-Bid.V/III/2020, HGB No. 02878/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03075/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03076/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03077/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, seluruhnya terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, antara PT. Fajartimur Barayatama berkedudukan di Jakarta Selatan dengan PT. Kreasicipta Bukitasri tanggal 13 Maret 2020, (fotokopi sesuai asli) ;
23. Bukti T-23 : Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor : BA/02-Bid.V/III/2020, tanggal 16 Maret 2020 Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo atas nama

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 108



PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03075/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03076/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03077/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, seluruhnya terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, (fotokopi sesuai asli);

24. Bukti T-24 : Laporan Penyelesaian Sengketa Nomor : 02/LP-SKP/III/2020 tanggal 19 Maret 2020 Permohonan Pembatalan HGB No. 02878/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03075/Bangunjiwo atas nama PT Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03076/Bangunjiwo atas nama PT Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03077/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, HGB No. 03078/Bangunjiwo atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, seluruhnya terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, (fotokopi sesuai asli) ;

25. Bukti T-25 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 01/Pbt/BPN.34/2020 tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri, berkedudukan di Kota Semarang atas tanah terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul Hak Atas Tanah Hak Guna



Bangunan Nomor : 02878/Bangunjiwo, Hak Guna
Bangunan Nomor : 03075/Bangunjiwo, Hak Guna
Bangunan Nomor : 03076/Bangunjiwo, Hak Guna
Bangunan Nomor : 03077/ Bangunjiwo, Hak Guna
Bangunan Nomor: 03078/Bangunjiwo, seluruhnya
tercatat atas nama PT. Kreascipta Bukitasri
berkedudukan di Semarang terletak di Desa
Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
Daerah Istimewa Yogyakarta, tertanggal 30 Maret
2020, (fotokopi sesuai asli);

26. Bukti T-26 : Lampiran XVI Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
27. Bukti T-27 : Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2018 tentang Pedoman Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, (fotokopi sesuai fotokopi);
28. Bukti T-28 : Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor : MP.01/901/34.02/IV/2020 tanggal 14 April 2020 Hal Penarikan Sertipikat HGB No. 02878/Bangunjiwo, HGB No. 03075/Bangunjiwo, HGB No. 03076/Bangunjiwo, HGB No. 03077/Bangunjiwo, HGB No. 03078/Bangunjiwo, (fotokopi sesuai aslinya);
29. Bukti T-29 : Pengumuman (tentang Pembatalan Sertipikat) Nomor : MP.01/1197-34.02/VI/2020 tanggal 5 Juni 2020 di Media Cetak Kedaulatan Rakyat edisi tanggal Rabu, 10 Juni 2020 halaman 2 , (fotokopi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai asli);
30. Bukti T-30 : Nota Kesepahaman antara Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Dengan Kepolisian Negara Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor : 3/SKB/III/2017 Nomor : B/26/III/2017 tanggal 17 Maret 2017, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
31. Bukti T-31 : Pedoman Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor : 26/SKB-900/VI/2017, Nomor : 49/VI/2017 tentang Kerjasama di bidang Agraria / pertanahan dan tata ruang tanggal 12 Juni 2017, (fotokopi sesuai fotokopi /hasil scan) ;
32. Bukti T-32 : Petunjuk Teknis Nomor : 01/JUKNIS/DJ-VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, tanggal 10 April 2018, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
33. Bukti T-33 : Keputusan Bersama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DI. Yogyakarta dengan Kepolisian Daerah D.I. Yogyakarta Nomor : 608/KEP-34.600/VIII/2018, Nomor : B/9/VIII/2018 tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Dan Pemberantasan Pungutan Liar, dan Pembentukan Tim Terpadu Percepatan Sertifikasi Tanah Aset Kepolisian Negara Republik Indonesia, tanggal 01 Agustus 2018, (fotokopi sesuai asli) ;
34. Bukti T-34 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor : 48/SK-34.MP.01/I/2019 tanggal 8 Januari 2019

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 111



tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Tahun 2019, (fotokopi sesuai asli) ;

35. Bukti T-35 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor : 295/SK-34.MP.01/III/2019 tanggal 13 Maret 2019 tentang Perubahan Pertama Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor 48/SK-34.MP.01/I/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Tahun 2019, (fotokopi sesuai asli) ;
36. Bukti T-36 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor :547/SK-34.MP.01/V/2019 tanggal 15 Mei 2019 tentang Perubahan Kedua Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor 48/SK-34.MP.01/I/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Tahun 2019, (fotokopi sesuai asli) ;
37. Bukti T-37 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor : 748/SK-34.MP.01/VII/2019 tanggal 16 Juli 2019 Tentang Perubahan Ketiga Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor 48/SK-34.MP.01/I/2019 tanggal 8 Januari 2019 tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Tahun 2019 ; (fotokopi sesuai asli)
38. Bukti T-38 : Laporan Hasil Rapat Dalam Kantor Penentuan Kasus Pertanahan Yang Terindikasi Keterlibatan



Mafia Tanah, Kanwil Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 21 Maret 2019, (fotokopi sesuai asli);

39. Bukti T-39 : Berita Acara Pra Operasi Kegiatan Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Nomor 47/BA.PPMT-800.36/IV/2019 tanggal 4 April 2019, (fotokopi sesuai fotokopi);
40. Bukti T-40 : Laporan Hasil Rapat Dalam Kantor Kompilasi Hasil Identifikasi Kasus Atas Tanah seluas 1.880 M2. Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara PT. Fajartimur Barayatama dengan PT. Kreasicipta Kreasicipta Kreasicipta Bukitasri, tanggal 23 April 2019, (fotokopi sesuai asli);
41. Bukti T-41 : Berita Acara Paparan Internal Atas tanah Seluas 1.880 m2. Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara PT. Fajartimur Barayatama berkedudukan di Jakarta Selatan dengan PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Kota Semarang Nomor : 02/BA-Tim/X/2019 tanggal 21 Oktober 2020, (fotokopi sesuai asli);
42. Bukti T-42 : Surat Kepala Kantor Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.I. Yogyakarta Nomor : MP.01/2937-34/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019, (fotokopi sesuai asli);
43. Bukti T-43 : Notulen Rapat Analisis / Pengkajian Atas Tanah Seluas 1.880 m2. Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara PT. Fajartimur Barayatama berkedudukan di Jakarta Selatan dengan PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Kota Semarang, tertanggal 2 Juli



2019, (fotokopi sesuai asli);

44. Bukti T-44 : Berita Acara Paparan Eksternal Atas Tanah Seluas 1.880 m2. Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara PT. Fajartimur Barayatama berkedudukan di Jakarta Selatan dengan PT. Kreasicipa Bukitasri berkedudukan di Kota Semarang Nomor : 03/BA-Tim/X/2019 Tanggal 22 Oktober 2019, (fotokopi sesuai asli);
45. Bukti T-45 : Berita Acara Rapat Koordinasi Tim Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi D.I. Yogyakarta Dan Kepolisian Daerah D.I.Y Nomor : 115/BA.PPMT-800.36/XI/2019 Tanggal 21 Nopember 2019, (fotokopi sesuai asli);
46. Bukti T-46 : Laporan Akhir Kegiatan Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Terindikasi Keterlibatan Mafia Tanah Tahun 2019, Kasus : Permasalahan Tanah HGB No. 2878/Bangunjiwo Atas Nama PT. Kreasicipa Bukitasri Terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, (fotokopi sesuai asli);
47. Bukti T-47 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 611/KEP-604.34/VIII/2018, tanggal 3 Agustus 2018 tentang Pembentukan Tim Terpadu Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah,(fotokopi sesuai asli)
48. Bukti T-48 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 215/SK-34.MP.01/I/2020, tanggal 24 Januari 2020 tentang Pembentukan Tim Terpadu



Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah
Tahun 2020, (fotokopi sesuai asli)

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya, telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda T.II.I-01 sampai dengan T.II.I-12, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.I-01 : Akta Nomor : 70 tertanggal 10 Desember 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris GDE KERTAYASA, S.H., (fotokopi sesuai asli) ;
2. Bukti T.II.I-02 : Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 02-6032.HT.01.01.TH.1993 tanggal 12 juli 1993, (fotokopi sesuai fotokopi) ;
3. Bukti T.II.I-03 : Akta Nomor : 17, tertanggal 20 Mei 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BUANG AFFANDI, S.H.,M.Kn., (fotokopi sesuai asli);
4. Bukti T.II.I-04 : Surat Dirjen AHU Nomor : AHU-AH.01.03-0952490 tertanggal 28 Juli 2015, (fotokopi sesuai asli):
5. Bukti T.II.I-05 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25/1998 tertanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai asli);
6. Bukti T.II.I-06 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25A/1998 tertanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai asli);
7. Bukti T.II.I-07 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Penerimaan Ganti Ruginya Nomor : 580/25B/1998



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 Mei 1998, (fotokopi sesuai asli);

8. Bukti T.II.I-08 : Akta Perjanjian Kredit Nomor : 97, tertanggal 30 Juli 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris CHRIST ARYA MINARKA, SH.,(fotokopi sesuai asli)
9. Bukti T.II.I-09 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor : SP2HP/814/X/2019/ Ditreskrimum tertanggal 24 Oktober 2019, (fotokopi sesuai asli);
10. Bukti T.II.I-10 : Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bantul Nomor : 186/12/Kep/Bt/19 Tentang Pemberian Ijin Prinsip Pembangunan Perumahan di Dususn Jagan Lor, Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Daerah Tingkat II Bantul, tertanggal 14 Mei 1997, (fotokopi sesuai fotokopi);
11. Bukti T.II.I-11 : Surat Tanda Bukti Penerimaan Pembayaran Pajak/Retribusi Nomor : 720, tertanggal 12 Desember 1997, (fotokopi sesuai asli);
12. Bukti T.II.I-12 : Buku Pemeriksaan Peralihan Hak Atas Tanah Desa Bangunjiwo Tahun 1997 – 1998, Nomor : 112 tertanggal 27 November 1997, (fotokopi sesuai asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli, yang telah diperiksa dalam persidangan di bawah sumpah dan telah memberikan keterangan sebagaimana keterangan lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan;

1. Keterangan Saksi **KURNIAWAN BUDI SANTOSO, SH.**, lahir di Yogyakarta, 11 Juli 1968, Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jl.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 116

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

Purnakarya Barat Nomor 123, RT/RW. 005/002, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Agama Kristen, Pekerjaan Notaris yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana berikut:

- Bahwa PT Kreascipta Bukitasri telah melakukan proses permohonan Hak Guna Bangunan pada kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam dua tahap, tahun 2004 dan 2017, dan kesemuanya telah terbit sertifikatnya ;
 - Bahwa PT Kreascipta telah melakukan jual beli atas bidang tanah dengan Ny. Karyoutomo (Letter C nomor 1319), Ny. Sardiutomo (Letter C nomor 1318), dan Ny. Parjoutomo (Letter C nomor 1317) pada tahun 2004/2005, sedangkan untuk pendaftaran proses pelepasan hak atas tanahnya diproses di BPN Bantul pada tahun 2017;
2. Keterangan Saksi **SUYADI**, Lahir di Solo, 15 September 1957, Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Asrama Polisi Pathuk NG I/587.C, RT/RW : 029/006, Desa Ngampilan, Kec. Ngampilan, Kota Yogyakarta, Agama Katholik, Pekerjaan Purnawirawan Polisi, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana berikut :
- Bahwa saksi bekerja sebagai coordinator security di PT KSU (Karya Sejati Utama);
 - Bahwa lokasi objek sengketa berada di bagian depan kompleks perumahan Villa Gardenia yang dibangun PT KSU bekerja sama dengan PT Kreascipta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2018 ada spanduk yang dipasang disekitar objek sengketa, yang berisi mengenai kondisi tanah yang sedang dalam sengketa antara PT KSU dan PT Kreasicipta dengan PT Fajar Timur;
- Bahwa kondisi sekarang, pembanguna perumahan masih tetap berjalan, dan ada spanduk yang terpasang, dari Kanwil BPN DIY, terkait dengan Pembatalan HGB atas nama PT Kreasicipta;

Keterangan Ahli **Dr. JOHAN ERWIN ISHARYANTO, SH., MH.**, Lahir Sleman, 9 November 1967, Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Permata Griya mandiri RT 012 / RW -, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul, DI. Yogyakarta, Agama Islam, Pekerjaan Tenaga Edukatif Fakultas Hukum UNTAG Semarang, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana berikut:

- Bahwa mekanisme pendaftaran tanah harus dilakukan karena untuk kepastian hukum, yang meliputi : subyek hukum, obyek hukum, peralihan sejarah hukumnya sampai dengan kewenangan hukum yang didapat sampai terbitnya sertifikat, dan selain itu juga terkait dengan runtutan pajak, menyangkut aspek prosedur dan aspek kepastian hukum;
- Bahwa, hak hak yang bisa didaftarkan dalam aspek perolehan tanah meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik, hak pengelolaan;
- Bahwa prinsip prinsip dalam pendaftaran hak atas tanah : terjangkau: artinya untuk semua masyarakat di seluruh Indonesia dan tidak terlepas dari peran serta masyarakat, Sederhana : artinya prosedurnya sederhana dan mudah dipahami oleh masyarakat pada umumnya, dan Mutakhir: artinya data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, data tersimpan dalam situasi tanah yang di daftarkan;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 118



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikenal dua sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu publikasi positif (artinya selesai proses sertifikat tidak bisa diganggu gugat lagi)dan negatif (artinya perlindungan terhadap sertifikat masih belum begitu kuat dan masih bisa digugat),sedangkan di Indonesia menganut sisitem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya tidak menganut sistem publikasi murni, akan tetapi menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif;
- Bahwa kewenangan pembatalan hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri, yaitu melalui jalur Pengadilan, dan pembatalan atas kewenangan instansi terkait (BPN) terkait cacat administrasi;
- Bahwa SEMA 4 tahun 2016 mengatur tentang perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, bukan pemilik awal;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan 1(satu) orang saksi yang telah diperiksa dalam persidangan, di bawah sumpah, dan telah memberikan keterangan sebagaimana keterangan lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Keterangan Saksi **LUPITO**, Lahir Semarang, 31 Maret 1962, Laki-Laki, Tempat Tinggal Murangan VIII RT/RW : 016/033, Triharjo, Sleman, Agama Islam, Pekerjaan Purnawirawan Polisi, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan Purnawirawan Polisi (Maret 2020), yang sebelumnya pernah menjabat sebagai Direskrimsus di POLDA DIY;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 119



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat bertugas di POLDA DIY, saksi masuk menjadi anggota Tim Terpadu Pemberantasan Mafia Tanah;
- Bahwa Tim Terpadu Pemberantasan Mafia Tanah, terdiri atas unsur kepolisian sebagai bagian penyelidikan, dan unsur BPN untuk bagian administrasinya;
- Bahwa terkait dengan permasalahan antara PT Kreasicipta dengan PT Fajar Timur, Tim Terpadu Pemberantasan Mafia Tanah melakukan penyelidikan sampai kemudian memberikan hasil akhir berupa rekomendasi;

Bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah diperiksa dalam persidangan di bawah sumpah dan telah memberikan keterangan sebagaimana lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan; Keterangan ahli **Dr. W. RIAWAN TJANDRA, SH., M.Hum.**, lahir Madiun 16 Mei 1969, Kewarganegaraan Indonesia, Laki-laki, Tempat Tinggal Sono, Malangrejo RT/RW : 001/033, Kel. Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, agama Katholik Pekerjaan Dosen pada pokoknya sebagaimana berikut:

- Bahwa Pencabutan terhadap suatu keputusan tata usaha negara itu bisa dilakukan atas inisiatif pemerintah sendiri dengan mengedepankan asas-asas umum pemerintahan yang baik maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga bisa dilakukan oleh pemerintah atas perintah lembaga peradilan tata usaha negara;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 120



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pencabutan itu bisa dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan atau atas perintah Pengadilan ;
- Bahwa Diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 64 ayat (1) mengenai pencabutan dan pada Pasal 66 ayat (1) mengenai pembatalan yang berbunyi :
 - Pasal 64 ayat (1). Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat : a. wewenang, b. prosedur, dan / atau c. substansi;
 - Pasal 66 ayat (1). Keputusan hanya dapat dilakukan pembatalan apabila terdapat cacat a. wewenang, b. prosedur, dan/ atau c. substansi;
- Bahwa Untuk Hukum Administrasi Negara ada 2 klasifikasi untuk syarat terjadinya pembatalan surat keputusan antara lain : 1. Secara materiil, 2. Secara formil ;

Syarat secara Materiil meliputi :

- Menyangkut dasar kewenangan yang ditetapkan ;
- Menyangkut prosedur dan bentuk suatu penetapan ;
- Menyangkut isi dan tujuan ;

Syarat secara Formil meliputi :

- Kesiapan;
- Bentuk dan prosedur dalam suatu penetapan;

Pada undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara untuk mencabut keputusan tata usaha negara cukup didasarkan atas 2 (dua) alasan ;

Bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku dan Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 121



- Bahwa Didalam peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 2 ayat (1) disebutkan :
 - Bahwa pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;
 - Peraturan ini dibuat untuk menjadi pertimbangan Mahkamah Agung dalam prosesi upaya administratif, sehingga keadilan yang didapat oleh pencari keadilan dapat terpenuhi;
- Bahwa Bentuk KTUN yang ideal hanya memuat sebuah kriteria, Jelas siapa yang menetapkan, Ditujukan pada siapa, Cukup mengacu pada setiap undang-undang setoral, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Kesimpulannya secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan/ *e-court* pada Persidangan tanggal 17 November 2020, yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan tidak termuat dalam putusan, Majelis Hakim merujuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim menilai segala pembuktian yang diajukan para pihak telah cukup dan selanjutnya akan memutuskan sengketa ini berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana berikut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah **Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 Tentang Pembatalan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018, tanggal 19 Januari 2018 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, seluruhnya tercatat atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Semarang, terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta (vide bukti P-2=T-25);**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tanggal 17 Juni 2020 pada pokoknya mendalilkan tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 123



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban pada Persidangan Elektronik tanggal 18 Agustus 2020 yang turut memuat eksepsi yang pada pokoknya mendalikan bahwa objek sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada Persidangan Elektronik tanggal 18 Agustus 2020 yang memuat mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat mengenai eksepsi dan pokok perkara dan Jawaban Tergugat II Intervensi mengenai pokok perkara telah ditanggapi Penggugat melalui Repliknya pada Persidangan Elektronik tanggal 25 Agustus 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya pada Persidangan Elektronik tanggal 1 September 2020;

Menimbang, bahwa sebelum menilai dan mempertimbangkan pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu menilai dan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhdap apa yang menjadi alasan-alasan eksepsi dari Tergugat, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikannya lagi dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi, sebab telah termuat di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 124



Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, maka eksepsi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai kompetensi absolut;
2. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa untuk memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

(1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*

(2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketanya diperiksa;*

(3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketanya;*

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut di atas, terdapat eksepsi mengenai kompetensi absolut pengadilan, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan memperimbangkannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai Sengketa Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dengan mencermati batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut di atas, suatu sengketa dapat dikategorikan Sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, apabila setidaknya-tidaknya memenuhi unsur:

1. Objek yang disengketakan berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Penggugat merupakan orang atau badan hukum perdata dan Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;



3. Esensi permasalahan hukumnya harus timbul dalam bidang tata usaha negara (ranah hukum administrasi negara);

ad. 1. Objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara;

Menimbang, dalam menentukan apakah objek sengketa merupakan suatu keputusan tata usaha negara Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur:

- Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah 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”;

- Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;*
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa (vide bukti P-2= T-25) dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa telah merupakan keputusan tata usaha negara karena surat keputusan objek sengketa merupakan penetapan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta dengan berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, telah bersifat konkret dalam artian tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan, kemudian bersifat

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 128

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

individual karena objek sengketa tidak ditujukan untuk umum tetapi secara khusus ditujukan bagi PT Kreasicipta Bukit Asri *in casu* Penggugat serta telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum yakni telah menyebabkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara dengan demikian objek sengketa telah memenuhi unsur pertama ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Ad. 2. Penggugat merupakan orang atau badan hukum perdata dan Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Menimbang, bahwa Penggugat *in casu* atas nama PT Kreasicipta Bukitasri adalah subjek hukum yang berbentuk badan hukum dan Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan sehingga dari subjek hukum yang bersengketa telah memenuhi unsur kedua ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Ad. 3 esensi permasalahan hukumnya harus timbul dalam bidang tata usaha negara (ranah hukum administrasi negara)

Menimbang, bahwa mencermati posita Penggugat angka 1, 2, dan 3 pada pokoknya Penggugat mendalikan bahwa Penggugat sebagai pemegang hak keperdataan (HGB) atas lahan yang terletak di Desa Bangunjiwo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul yang diperolehnya dengan pelepasan hak oleh pemilik asal yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah yang telah dibatalkan sertipikatnya oleh Tergugat dalam surat keputusan objek sengketa merupakan bidang tanahnya;

Menimbang, bahwa mencermati surat keputusan objek sengketa yang menjadi dasar pertimbangan Tergugat pada konsideran menimbang angka 1 adalah adanya surat dari Rendra Supriadi, S.H selaku kuasa Rudy Adi Suryono (Direktur Utama PT Fajar Timur Barayatama) tertanggal 4 Juli 2019, pada intinya adalah permohonan pembatalan hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo atas nama PT Kreasicipta Bukitasri karena tanah Letter C Nomor 1317/Bangunjiwo, Letter C Nomor 1318/Bangunjiwo dan Letter C Nomor 1319/Bangunjiwo yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo atas nama PT Kreasicipta Bukitasri sebelumnya telah dilepaskan menjadi tanah Negara untuk kepentingan PT Fajar Timur Barayatama berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/25/1998 tanggal 22-05-1998, 580/25B/1998 tanggal 22-5-1998 dan 580/25A/1998 tanggal 22-05-1998 (*vide* bukti P-2=T-25);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam konsideran menimbang angka 3 dari surat keputusan objek sengketa, yang berkesesuaian dengan bukti T-14, T-15, T-16, T-17, dan T-18 dinyatakan bahwa sebagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo tersebut, saat ini telah dilakukan pemisahan menjadi:

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 130



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo Surat Ukur Nomor 19984/Bangunjiwo/2018 tanggal 06 September 2018 luas 142 M²;
- b. Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo Surat Ukur Nomor 19985/Bangunjiwo/2018 tanggal 06 September 2018 luas 145 M²;
- c. Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo Surat Ukur Nomor 19986/Bangunjiwo/2018 tanggal 06 September 2018 luas 150 M²;
- d. Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo Surat Ukur Nomor 19987/Bangunjiwo/2018 tanggal 06 September 2018 luas 186 M²;

Seluruhnya atas nama PT Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Semarang, sehingga Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo Surat Ukur Nomor 19530/Bangunjiwo/2017 tanggal 28-12-2017 atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Semarang tersisa seluas 1.257 M² (*vide* bukti P-2=T=25, T-14, T-15, T-16, T-17, dan T-18);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.I-5=T-2, T.II.I-7=T-1 dan T.II.I-6=T-3 diketahui bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanahnya dari pelepasan hak atas tanah kepada Negara dengan penerimaan ganti ruginya oleh Nyonya Pardjo Utomo, Nyonya Sardi Utomo, dan Nyonya Kariyo Utomo atas bidang tanah Letter C Nomor 1317/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V seluas 510 M² atas nama Nyonya Pardjo Utomo, Letter C Nomor 1318/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V luas 470 M² atas nama Nyonya Sardi Utomo, dan Letter C

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 131



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1319/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V luas 675 M² atas nama Nyonya Kariyo Utomo;

Menimbang, bahwa terhadap pemilik asal bidang tanah Tergugat II Intervensi tersebut pada Buku Pemeriksaan Hak Atas Tanah Desa Bangunjiwo Tahun 1997-1998 masih tercatat atas nama Ny. Pardjo Utomo, Ny. Sardi Utomo, dan Ny. Kariyo Utomo (*vide* bukti T.II.I-12):

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/33/BPN/2017, tanggal 4 Oktober 2017 (*vide* bukti T-5), Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/32/BPN/2017, tanggal 4 Oktober 2017 (*vide* bukti T-4), dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580/34/BPN/2017, tanggal 4 Oktober 2017 (*vide* bukti T-6) diketahui bahwa telah terjadi pelepasan hak atas tanah kepada Negara oleh Ny. Parjo Utomo, Ny Sardiotomo dan Ny. Kariyoutomo atas bidang tanah Letter C No. 1317 Persil 55.a Klas V, Luas 510 M² dan Persil 55 b, Klas VI luas 420 M² atas nama Ny. Parjoutomo, Letter C No. 1318 Persil 55 a Klas P.V luas 470 M² dan Persil 55.b Klas VI, luas 475 M² atas nama Ny Sardiotomo dan bidang tanah Letter C No. 1319 Persil 55 a Klas PV luas 675 M² dan Persil 55.b Klas VI luas 775 M² atas nama Ny. Kariyoutomo, untuk selanjutnya atas bidang tanah tersebut akan dimohonkan dengan sesuatu hak oleh Penggugat, yang mana Penggugat telah memberikan ganti ruginya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa bidang tanah yang diperolehnya adalah bukan bidang tanah yang telah terdapat hak pihak lain, Penggugat juga telah mengajukan bukti P-23 A, P-24A, P-25 A, P-26, P-27, P-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 yang mana dari bukti tersebut diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 13 Desember 2003, 15 Mei 2004, dan tanggal 17 Mei 2017, bidang tanah Letter C No. 1317 Persil 55.a Klas V, Luas 510 M² dan Persil 55 b, Klas VI luas 420 M² atas nama Ny. Parjoutomo, Letter C No. 1318 Persil 55 a Klas P.V luas 470 M² dan Persil 55.b Klas VI, luas 475 M² atas nama Ny Sardiutomo dan bidang tanah Letter C No. 1319 Persil 55 a Klas PV luas 675 M² dan Persil 55.b Klas VI luas 775 M² atas nama Ny. Kariyoutomo dalam administrasi pertanahan Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kapaten Bantul masih tercatat atas nama Ny. Parjoutomo, Ny Sardiutomo dan Ny. Kariyoutomo;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan fakta hukum tersebut di atas diketahui bahwa sebagian bidang tanah Penggugat dan bidang tanah Tergugat II Intervensi berasal dari bidang tanah yang sama yaitu bidang tanah Letter C Nomor 1317/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V seluas 510 M² atas nama Nyonya Pardjo Utomo, bidang tanah Letter C Nomor 1318/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V luas 470 M² atas nama Nyonya Sardi Utomo, dan bidang tanah Letter C Nomor 1319/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V luas 675 M² atas nama Nyonya Kariyo Utomo yang mana cara perolehannya sama sama diperoleh dari pelepasan hak atas tanah dan gantirugi dengan Nyonya Pardjo Utomo, Nyonya Sardi Utomo dan Nyonya Kariyo Utomo, sehingga dengan fakta hukum tersebut telah menunjukkan bahwa dalam sengketa *a quo* belum terdapat kejelasan mengenai kepemilikan atas bidang tanah yang surat keputusan pemberian haknya dan sertifikat haknya telah dibatalkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi permasalahan sengketa *a quo* mengenai kepemilikan atas bidang tanah maka Majelis Hakim berpendapat

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 133



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sengketa yang timbul dalam perkara *a quo* bukan merupakan sengketa dalam ranah hukum administrasi;

Menimbang, dari keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa bahwa dari segi objek dan subjeknya, sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi dari segi esensi permasalahan hukumnya merupakan sengketa hak atas tanah yang bukan berada dalam ranah hukum tata usaha (administrasi) negara, oleh karenanya sengketa *a quo* tidak memenuhi seluruh unsur Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998, Nomor: 252 K/TUN/2000, tanggal 13 November 2000, Nomor: 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, dan Nomor: 22 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, yang pada pokoknya menentukan bahwa objek sengketa yang diterbitkan berkaitan dengan suatu perbuatan hukum perdata, maka penilaian objek sengketa tersebut harus melalui ketentuan hukum perdata tersebut dan pengujian sertipikat harus menunggu kepastian pemilik yang sah dari Putusan Pengadilan Perdata;

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 134



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas dan sesuai ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta secara absolut tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;-

Menimbang, bahwa dengan demikian telah cukup beralasan hukum untuk menerima eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan, dan oleh karenanya terhadap eksepsi-eksepsi yang selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

II. DALAM PENUNDAAN.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut pengadilan dinyatakan diterima maka beralasan hukum untuk menolak permohonan Penggugat atas Penundaan Pelaksanaan surat keputusan objek sengketa;

III. DALAM POKOK SENGKETA.

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima dan terhadap pokok sengketanya tidak lagi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak diterima, sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 135



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 *Jo* Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum dalam sengketa antara Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya dipertimbangkan tidak relevan untuk dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

I. Dalam Penundaan:

Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 tentang Pembatalan Keputusan

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 136



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018, tanggal 19 Januari 2018 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri Berkedudukan di Kota Semarang Atas Tanah Terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02878/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03075/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03076/Bangunjiwo, Hak Guna Bangunan Nomor 03077/Bangunjiwo dan Hak Guna Bangunan Nomor 03078/Bangunjiwo, seluruhnya tercatat atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri berkedudukan di Semarang, terletak di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.

II. Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut pengadilan;

III. Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.592.000,00 (lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta pada hari Kamis, tanggal 19 November 2020 oleh Kami **AGUSTIN ANDRIANI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **LUTHFIE ARDHIAN S.H.**, dan **CAHYETI RIYANI, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, pada

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 137



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari **Selasa** tanggal **1 Desember 2020** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **GANJAR SUPARININGSIH S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

LUTHFIE ARDHIAN, S.H.

AGUSTIN ANDRIANI, S.H.

TTD

CAHYETI RIYANI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

GANJAR SUPARININGSIH, S.H.

Putusan Nomor 10/G/2020/PTUN.YK.

Halaman 138

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)



Rincian Biaya Perkara:

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp 30.000,-
2.	ATK Perkara.....	Rp 200.000,-
3.	Pemberkasan Bendel A.....	Rp 200.000,-
4.	Panggilan.....	Rp 90.000,-
5.	Panggilan/PNBP.....	Rp 20.000,-
6.	Surat Kuasa (2)/PNBP.....	Rp 20.000,-
7.	Meterai (2).....	Rp 12.000,-
8.	Redaksi.....	Rp 10.000,-
9.	Leges.....	Rp 10.000,-

----- +

Jumlah Rp 592.000,-

(lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)