



PUTUSAN

Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

Ir. H. ABDUL MADJID, HM., Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal

Jalan Sindang III No.7 RT.12 RW. 04, Jati Pulo
Gadung, Jakarta Timur, Pekerjaan Swasta;

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. M. Sholeh Amin, S.H.,M.Hum.;
2. Iim Abdul Halim, S.H.;
3. Yasir Arafat, S.H.;
4. Falaki K. Muhammad, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Advokat pada Law Firm "Sholeh, Adnan & Associates
(SA&A)" beralamat di Bina Sentra Lantai 1 R.114
Komplek Bidara Jalan Jenderal Gatot Subroto
Kav.71-73, Pancoran, Jakarta, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2019, untuk
selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
TIMUR.**

Berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang,
Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh
kuasanya:

Halaman 1 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Suharno, S.H. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan);
2. Yuniarto, S.H.,M.H. (Kasubsi Pengendalian Pertanahan);
3. Raden Gumilang Galihwasi, S.Kom. (Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
4. Eko Budi Setiawan, S.H.,M.Kn. (Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
5. Tri Agus Chandra Widagdo, S.Sit. (Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
6. Norta Simanjuntak, S.H. (Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
7. MZ. Erwinsyah, S.H. (Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
8. Taryati, S.H. (Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 721/SK-31.75/V/2019, tertanggal 6 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Halaman 2 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



II. PT. CITRA ABADI MANDIRI.

Beralamat di Puri Mansion Jalan Lingkar Luar Barat RT.002 RW.001 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Citra Abadi Mandiri Nomor 57, tertanggal 21 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H.,M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh NONO SAMPONO, Warga Negara Indonesia, sebagai Direktur PT Citra Abadi Mandiri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Yohannes Alexander Siagian, S.H.,M.H.;
2. Reza Adiguna Siagian, S.H.;
3. Suman Parhasian Tampubolon, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Siagian & Partners Lawyers", beralamat di Jalan Tanjung Duren Timur V No.37 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 017/SPL-SK/HUK/V/2019, tertanggal 14 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 70/PEN-DIS/2019/PTUN-JKT, tanggal 22 April 2019 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;

Halaman 3 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 70/PEN-MH/2019/PTUN-JKT, tanggal 22 April 2019 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 70/PEN-PPJS/2019/PTUN-JKT, tanggal 22 April 2019 tentang Penunjukan Panitia Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 70/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 23 April 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 70/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 23 Mei 2019 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Putusan Sela Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT, tanggal 29 Mei 2019 tentang Penetapan PT. Citra Abadi Mandiri sebagai pihak Tergugat II Intervensi, dalam perkara Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT;
- Berkas perkara dan mendengar pendapat ahli yang diajukan oleh Penggugat, dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi, serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 22 April 2019, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 April 2019, dengan Register Perkara Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 23 Mei 2019, Penggugat mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun yang menjadi objek sengketa adalah:

Halaman 4 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat HGB No. 00950/Kel. Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017 Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M2;

I. Tenggang Waktu Gugatan;

Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada bulan Juni 2017 dan baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 22 Januari 2019 setelah Penggugat meminta klarifikasi kepada Tergugat tentang adanya informasi pengalihan hak kepemilikan atas tanah-tanah sertipikat yang nota bene Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah sesuai dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986. "*gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*

Bahwa perhitungan tenggang waktu tersebut, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 pada romawi V angka 3 dinyatakan:

"bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.";

Selanjutnya, berdasarkan Perma No. 6 Tahun 2018 Pasal 5 ayat (2) tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dinyatakan:

Halaman 5 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu mengajukan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.";

Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju dalam Objek Sengketa, mengambil langkah hukum mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 April 2019 setelah terlebih dahulu menempuh upaya administratif. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

II. Kedudukan Dan Kepentingan Hukum Penggugat Yang Dirugikan;

1. Bahwa Penggugat adalah perseorangan, selaku pemilik sah atas tanah seluas 13.957 M2, yang terdiri atas 5 (lima) buah sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), namun secara tiba-tiba, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, tanah-tanah *aquo* telah beralih dengan penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat kepada pihak lain. Objek Sengketa telah berubah baik alas hak maupun subyek kepemilikannya menjadi atas nama pihak lain;

2. Bahwa Objek Sengketa, semula adalah tanah milik dari Anugrah Danuwibowo alias Ong (alm) yang terdiri dari 5 (lima) buah sertifikat, seluas 13.957 M2, yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik No. 195/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 99/4455/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 1.750 M2;

b. Sertifikat Hak Milik No. 196/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 101/4457/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 6.054 M2;

Halaman 6 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertipikat Hak Milik No. 197/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 97/4453/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 4.546 M2;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 198/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 121/1974 tanggal 25-02-1974, seluas 1.287 M2;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 199/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 100/4456/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 464 M2;

3. Bahwa tanah-tanah sertipikat milik Anugrah Danuwibowo alias Ong ("Tanah") *aquo* selanjutnya dibeli oleh Penggugat pada tanggal 07 Pebruari 1992, yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 37 ("Akta No. 37"), dibuat di hadapan Anasrul Jambi, Notaris di Jakarta;

4. Bahwa oleh karena terjadi sengketa terkait selisih pembayaran antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong, Penggugat selanjutnya melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Desember 2009, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2467 K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015, Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah *aquo*;

5. Bahwa sejak saat dilakukan pembelian atas tanah dari Anugrah Danuwibowo alias Ong, Penggugat telah menguasai phisik tanah sebagaimana dimaksud hingga sekarang demikian juga kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah dibayarkan oleh Penggugat ke kantor pajak;

6. Bahwa selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Penggugat merasa dirugikan dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh

Halaman 7 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat karena, penerbitan Objek Sengketa *aquo* telah mengenyampingkan hak Penggugat selaku pemilik yang sah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;

7. Penerbitan Objek Sengketa telah mengabaikan asas kepastian hukum yang seharusnya dijunjung tinggi oleh Tergugat. Oleh karena penerbitan Objek Sengketa telah mengabaikan hak Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah *aquo*, Penggugat nyata-nyata telah dirugikan sehingga, Penggugat memiliki alasan yang dibenarkan guna mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1) UU. No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

“Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi.”;

8. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat *a quo*, Penggugat menempuh upaya administratif sebagaimana ditentukan Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat melalui surat No. 16/IH-SAA/III/19 tanggal 14 Maret 2019 perihal Keberatan atas penerbitan Surat Keputusan No. 871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang pemberian HGB kepada PT. Astra Honda Motor No. 950/Cakung

Halaman 8 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Surat Ukur tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M2, namun Tergugat tidak memberikan tanggapan;

Selanjutnya, pada tanggal 9 April 2019, Penggugat mengajukan upaya banding kepada Atasan Tergugat melalui surat No. 025/IH-SAA/IV/19 tanggal 9 April 2019 namun, Atasan Tergugat sebagaimana dimaksud, juga tidak memberikan tanggapan;

III. Objek Sengketa Adalah Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

1. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Penggugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;

2. Bahwa Tergugat, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pasal 1 angka (8) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut merupakan suatu putusan tata usaha negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang

Halaman 9 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan
Tata Usaha Negara, yaitu:

1. *Konkrit*, karena surat keputusan tersebut nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan apa yaitu berupa Sertipikat HGB No. 00950/Kel. Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017 Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M²;
2. *Individual*, karena keputusan tersebut ditujukan tidak untuk umum, tetapi kepada PT. Citra Abadi Mandiri selaku pemilik yang tertera dalam Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat;
3. *Final*, karena surat tersebut sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan dari institusi lain dan menimbulkan suatu akibat hukum dimana akibat penerbitan Surat Keputusan tersebut telah mengakibatkan beralihnya kepemilikan atas tanah;

IV. Dasar-Dasar Gugatan;

1. Bahwa sebagaimana telah diterangkan, pada tanggal 07 Pebruari 1992, Penggugat telah melakukan perikatan jual beli tanah seluas 13.957 M² yang terdiri dari 5 (lima) bidang tanah dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 37 ("Akta No. 37"), dibuat di hadapan Anasrul Jambi, Notaris di Jakarta;
2. Bahwa Tanah seluas 13.957 M² sebagaimana dimaksud, terdiri atas lima buah sertipikat, masing-masing:
 - 1) Sertipikat Hak Milik No. 195/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 99/4455/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 1.750 M²;

Halaman 10 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Milik No. 196/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 101/4457/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 6.054 M2;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 197/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 97/4453/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 4.546 M2;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 198/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 121/1974 tanggal 25-02-1974, seluas 1.287 M2;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 199/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor : 100/4456/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 464 M2;

Kelima buah sertipikat tanah seluas 13.957 M2 (selanjutnya disebut "tanah") *aquo* diserahkan oleh Anugrah Danuwibowo kepada Penggugat bersamaan dengan pembuatan Akta No. 37;

3. Bahwa dalam perjalanannya, oleh karena telah terjadi perselisihan mengenai selisih harga dan Anugrah Danuwibowo alias Ong sulit ditemui dan tidak mau diajak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli, Penggugat mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan wan prestasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan meminta agar Pengadilan mengesahkan jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong sebagaimana tertuang dalam Perikatan Jual Beli No. 37;

4. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Ong, Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Putusannya No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Desember 2009 memutuskan:

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat konpensi untuk sebagian;

Halaman 11 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan jual beli berdasarkan Akta Notaris No. 37 Tahun 1992 Perikatan Jual Beli tertanggal 07 Pebruari 1992 adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan Tergugat Kompensi telah melakukan wanprestasi;

4. Menghukum Tergugat Kompensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 50.000.000,-;

5. Menolak gugatan Penggugat kompensi selebihnya;

II. DALAM REKONPENSİ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;

2. Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan ingkar janji/wan prestasi;

3. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda sebesar Rp. 18.678.000.000,- (delapan belas milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dan pelunasan utang sebesar Rp. 206.775.000,- (dua ratus enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

4. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang telah dilakukan dalam perkara ini;

5. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ;

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk membayar biaya dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.881.0000,- (satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Sedangkan dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Putusannya No. 68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 memutuskan:

MENGADILI

Halaman 12 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Dalam Kompensi;

- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Desember 2009 yang dimohonkan banding;*

Dalam Rekonpensi;

- *Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Desember 2009 yang dimohonkan banding;*

MENGADILI SENDIRI

- *Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi;*
- *Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan penetapan sita jaminan No. 148/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM jo. No. 10/CB/2009 tanggal 17 Desember 2009 tidak sah dan tidak berharga;*
- *Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengangkat kembali sita tersebut;*

Dalam Kompensi dan Rekonpensi;

- *Menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);*

Dan, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusannya No. 2467 K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015, telah memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

- *Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ANUGERAH DANUWIBOWO alias ONG, yang dilanjutkan oleh para ahli warisnya yaitu : 1. ROSEANA HANI, 2. BUDIJANTO ANUGRAH, 3. Dr. BUDIJANTI ANUGERAH, 4. BUDIARJO ANUGERAH, 5. ANUGRAH BUDIONO tersebut;*

Halaman 13 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Putusan Pengadilan *aquo*, Jual Beli tanah seluas 13.957 M2 yang terdiri dari 5 (lima) bidang tanah antara Anugrah Danuwibowo alias Ong dengan Penggugat berdasarkan Akta Notaris No. 37 Tahun 1992 Perikatan Jual Beli tertanggal 07 Pebruari 1992 ("Akta No. 37"), adalah sah dan Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik atas Tanah *a quo*;

6. Bahwa pada saat setelah Penggugat menerima sertipikat Tanah dari Anugrah Danuwibowo, Penggugat bermaksud mengalihkan hak kepemilikan atas Tanah *aquo* kepada PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) dan meminjamkan sementara sertipikat Tanah *aquo* kepada karyawan PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) bernama Suharto untuk diupayakan pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak-nya (SPH) karena sertipikat Tanah masih tercatat atas nama Anugrah Danuwibowo sedangkan Anugrah Danuwibowo sulit untuk ditemui;

7. Bahwa meskipun secara hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Desember 2009, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2467 K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015, Penggugat adalah sebagai pemilik atas Tanah *aquo*, namun hingga saat ini Penggugat belum menerima penyerahan kembali Sertipikat sebagaimana dimaksud dan bahkan ternyata sertipikat-sertipikat Tanah *aquo* telah dialihkan dan dibalik nama oleh Tergugat kepada PT. Citra Abadi Mandiri dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat;

Halaman 14 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 selanjutnya menegaskan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Jadi dapat dikatakan bahwa upaya untuk mewujudkan kepastian terhadap hak-hak atas tanah dilaksanakan antara lain dengan penerbitan suatu dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna yakni sertipikat hak atas tanah;

9. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat yang mengenyampingkan hak kepemilikan Penggugat atas Tanah, telah menciptakan ketidakpastian hukum dan tidak adanya perlindungan hukum serta tidak adanya tertib administrasi sehingga Objek Sengketa *aquo* harus dinyatakan batal atau tidak sah;

10. Bahwa meskipun telah diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat, namun sebagaimana telah dikemukakan, fisik atas Tanah hingga saat ini masih dalam penguasaan Penggugat dan Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ke kantor pajak;

11. Bahwa dalam menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). Alasan ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.

Halaman 15 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

A. Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat bertentangan dengan ketentuan perundangan;

1. Ketentuan di bidang pertanahan;

Menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1) e, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan:

(1). *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi;*

e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;

Selain hal tersebut, di dalam bagian Penjelasan Pasal 52 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan:

“Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.”;

Tergugat telah mengetahui, bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan, tidak ada pihak lain yang berwenang untuk melepaskan Tanah *aquo*, kecuali Penggugat. Namun, ternyata Tergugat telah melakukan peralihan hak atas Tanah kepada pihak lain dengan mengabaikan ketentuan di atas;

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Halaman 16 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Pasal 3;

- 1) *Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri;*
- 2) *Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk;*
- 3) *Keputusan pemberian dan penolakan hak atas tanah dibuat sesuai contoh Lampiran 1;*
- 4) *Permohonan Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan dibuat sesuai contoh Lampiran 2;*

Pasal 4;

- 1) *Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Bahwa Penggugat adalah pemilik Tanah seluas 13.957 M2 sebagaimana tersebut di dalam sertifikat;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas Tanah *aquo* adalah berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa sejak Penggugat membeli Tanah dari Anugrah Danuwibowo pada tanggal 07 Pebruari 1992, Penggugat telah menguasai tanah *aquo* dan tidak pernah mengalihkannya kepada

Halaman 17 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



siapapun. Bahkan, Penggugat telah melakukan pemagaran dengan menggunakan panel pagar beton pada Tanah *aquo*. Sejak dilakukan pembelian atas Tanah dari Anugrah Danuwibowo, selama hampir 27 tahun hingga saat ini Penggugat telah menguasai Tanah *aquo*. Dengan demikian, baik secara yuridis maupun secara fisik, Tanah *aquo* berada dalam penguasaan dan kepemilikan Penggugat;

Atas dasar uraian di atas, penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat dilakukan tanpa melalui prosedur adanya penguasaan tanah oleh PT. Citra Abadi Mandiri terlebih dahulu, sehingga melanggar ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Pasal 33;

1) *Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;*

2) *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:*

1. *Keterangan mengenai pemohon:*
 - a. *Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;*
 - b. *Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Halaman 18 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian); d. Rencana penggunaan tanah; e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);*
3. *Lain-lain : a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh;*
4. *Pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;*
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu;*

Mengacu kepada ketentuan tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah, untuk dapat diberikan suatu hak atas tanah dilakukan pemeriksaan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

Bahwa Tergugat dalam penerbitan objek sengketa *aquo* tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana diatur di dalam undang-



undang, yakni tidak melakukan pemeriksaan fisik terhadap tanah objek sengketa dengan memeriksa letak, batas-batas dan luasnya secara benar sesuai ketentuan karena Penggugat selaku pihak yang menguasai Objek Sengketa dan tanah-tanah yang berbatasan dengan Objek Sengketa tidak pernah dimintai persetujuan penetapan tanda batas tanah terhadap Objek Sengketa oleh Tergugat;

Pasal 62;

- (1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan;*
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain: a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti; c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan;*

Bahwa, Objek Sengketa, terbukti mengandung cacat yuridis, karena Tergugat telah melakukan proses peralihan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan mengabaikan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan bahwa pemilik atas Tanah adalah Penggugat;

Halaman 20 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;

Di dalam ketentuan mengenai penanganan sengketa, sebagaimana diatur dalam pasal 27 s.d. 46, pada prinsipnya menyebutkan beberapa tahapan yang harus dilalui apabila terjadi suatu sengketa atau adanya suatu pengaduan, sampai sebelum akhirnya Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dalam perkara *aquo*, yaitu antara lain harus melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Penelitian/pengelolaan data pengaduan;
- b. Penelitian lapangan;
- c. Penyelenggaraan gelar kasus;
- d. Penyusunan risalah pengolahan data;
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan atau
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan perkara;

Dan terhadap penelitian/pengelolaan data pengaduan harus

Dilakukan:

- a. Penelitian kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu;
- b. Penelitian data dari pengadu;
- c. Pencocokkan data yuridis dan data fisik dan data pendukung lainnya;
- d. Kajian kronologi sengketa dan;
- e. Analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi;

Faktanya yang terjadi Tergugat yang telah mengeluarkan Surat Keputusan berupa Objek Sengketa *aquo*, tidak melakukan tahapan-

Halaman 21 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahapan proses sebagaimana yang dipersyaratkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban No. 3/2011), karena Penggugat sebagai pemegang hak tanah yang sah sesuai hukum tidak pernah diberi tahu ataupun tidak pernah diajak gelar atau mediasi meskipun telah mengajukan keberatan atas penerbitan Objek Sengketa;

B. KTUN Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

1. Asas Kepastian Hukum:

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan, dalam Pasal 10 (1) a jo Penjelasan, menyatakan bahwa Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggara Pemerintahan. Bahwa jelas disini tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa, adalah suatu tindakan yang tidak patut dan tidak adil, dan tidak memberikan kepastian hukum, karena Penggugat sebagai satu-satunya pemilik hak atas Tanah yang sah sesuai hukum, telah nyata-nyata dirugikan baik secara materiil dan moril akibat tindakan Tergugat yang menerbitkan keputusan yang tidak sesuai dengan aturan pertanahan yang berlaku;

2. Asas Kecermatan:

Ketidakcermatan Tergugat, dapat dilihat dari:

- a. Adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30

Halaman 22 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2009, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2467 K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015, yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah sertipikat seluas 13.957 M2, namun Tergugat tidak mempertimbangkan masalah kepemilikan atas Tanah *aquo*, padahal sebelum perkara *aquo* berkecutan hukum tetap, Tergugat telah mengetahui adanya sengketa terhadap Tanah di Pengadilan yang kemudian diterbitkan menjadi Objek Sengketa. Penggugat telah melakukan permintaan pemblokiran jauh hari sebelumnya atas Tanah terhadap Tergugat agar tidak dilakukan peralihan hak karena Tanah *aquo* dalam sengketa;

b. Adanya kekhilafan Tergugat tidak mengikutsertakan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan Objek Sengketa dalam proses pengukuran. Padahal, persetujuan letak batas-batas tanah yang berbatasan langsung adalah prosedur formal yang harus ditempuh oleh Tergugat. Faktanya, baik tanah seluas 13.957 M2 yang diterbitkan Objek Sengketa maupun tanah sekelilingnya, adalah milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti, bahwa surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga sudah sepatutnya keputusan tata usaha negara Objek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah;

Halaman 23 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini kami memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, untuk memberikan Putusan terhadap perkara ini, yang amarnya:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat HGB No. 00950/Kel. Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017 Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M²;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat HGB No. 00950/Kel. Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017 Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M²;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 13 Juni 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

A. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 22 April 2019 dan diperbaiki tanggal 23 Mei 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;

B. *Obscuur Libel:*

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat pemilik sah tanah seluas 13.957 M², yang terdiri atas 5 (lima) buah sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Namun dalam posita dari Penggugat tidak menyebutkan letak tanah yang diakui oleh Penggugat, dan terdapat perbedaan luas tanah yang diklaim oleh

Halaman 24 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Objek Sengketa, maka dengan ini jelas Penggugat mendalilkan tidak berdasarkan pada kenyataan dilapangan yang mana gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur sehingga dapat membingungkan dalam penyelesaian keberadaan letak yang menjadi gugatan dalam perkara *a quo*;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada hal. 9, nomor 11, bahwa dalam menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). Alasan ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Tanggapan Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur):

- Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah No.950/Cakung Barat pada tanggal 27 Desember 2017 terdapat Peralihan Hak atas nama Perseroan Terbatas PT. Citra Abadi Mandiri, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 53/2017 tanggal 16-11-2017 yang dibuat oleh Bliamto Silitonga, S.H. selaku PPAT;
- Bahwa peralihan tersebut sudah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang berbunyi:

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Halaman 25 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

• Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

Maka dengan ketentuan ini jelas Akta Jual Beli Nomor 53/2017 tanggal 16-11-2017 yang dibuat oleh Bliamto Silitonga, S.H. selaku PPAT sah dimata hukum;

2. Bahwa mengenai petitum Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 950/Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017, Surat Ukur Nomor : 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M², harus ditolak karena ternyata dalil Penggugat tidak terbukti;

Halaman 26 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka cukup jelas dan cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa proses Peralihan Hak yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak atas tanah yang dijadikan objek gugatan dalam perkara *a quo*, telah dilakukan menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berarti bahwa dalil Penggugat mengenai penerbitan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud tidak sesuai prosedur dan mengandung cacat hukum, ternyata tidak terbukti dan oleh karena itu demi hukum ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai-berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 950/Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017, Surat Ukur Nomor : 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M² sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Bahwa dalam perkara ini Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari PT Citra Abadi Mandiri, beralamat di Puri Mansion Jalan Lingkar Luar Barat RT.002 RW.001 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Akta Risalah Rapat

Halaman 27 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Citra Abadi Mandiri Nomor 57, tertanggal 21 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H.,M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Nono Sampono, Warga Negara Indonesia, sebagai Direktur PT Citra Abadi Mandiri. Maksud dan tujuan Permohonan Intervensi adalah untuk masuk dan turut serta sebagai pihak dalam Perkara Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT dan Permohonan tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 Mei 2019, dengan Register Perkara Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT/INTV;

Bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut di atas, Pengadilan telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT, tanggal 29 Mei 2019 yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi tersebut dan menyatakan PT Citra Abadi Mandiri ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor 70/G/2019/PTUN-JKT;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 13 Juni 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Penggugat Sudah Tidak Lagi Mempunyai Kepentingan Yang Dirugikan/Legal Standing Dengan Diterbitkannya Objek Sengketa Oleh Tergugat;

Seperti diketahui bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat limitatif dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu

Halaman 28 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

Seperti diketahui pula bahwa dalam teori hukum acara Peradilan Administrasi dikenal dengan adagium “*Point d’interest, point d’action*” (ada kepentingan, maka ada gugatan), sehingga seseorang/badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut Undang Undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kerugian atas kepentingan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara, Kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi oleh hukum (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan), yang diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang/badan hukum yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Sedangkan secara prosedural kepentingan diartikan sebagai kepentingan berproses. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya adanya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dengan objek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan tersebut (Indroharto, SH, Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 2003, hlm. 37);

Di dalam bukunya berjudul “Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara” tersebut, Indroharto, SH berpendapat hukum pengertian kepentingan merujuk pada (i) suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, baik bersifat menguntungkan atau merugikan dan yang telah timbul atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya keputusan, (ii) suatu tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam mengajukan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan;

Halaman 29 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan nilai yang harus dilindungi oleh hukum, ditentukan oleh faktor-faktor antara lain:

- a. Kepentingan dalam kaitannya dengan yang hendak menggugat yaitu:
 1. Ada hubungan dengan Penggugat sendiri artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan Penggugat mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut;
 2. Kepentingan yang harus bersifat pribadi;
 3. Kepentingan itu harus bersifat langsung;
 4. Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya;
- b. Kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

Adapun Eksepsi Tergugat II Intervensi ini didasarkan atas alasan-alasan yang sah menurut hukum dan juga fakta-fakta yang tidak perlu diragukan lagi kebenarannya menurut hukum sebagai berikut, antara lain:

1. Bahwa Objek Sengketa, semula adalah tanah milik Anugrah Danuwibowo alias Ong (alm) yang terdiri dari 5 (lima) buah sertipikat, seluas 13.957 m², yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik No.195/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor: 99/4455/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 1.750 m²;
 - b. Sertipikat Hak Milik No.196/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor: 101/4457/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 6.054 m²;
 - c. Sertipikat Hak Milik No.197/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor: 97/4453/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 4.546 m²;

Halaman 30 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sertipikat Hak Milik No.198/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor: 121/1974 tanggal 25-02-1974, seluas 1.287 m²;
- e. Sertipikat Hak Milik No.199/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor: 100/4456/1980 tanggal 31-12-1980, seluas 464 m²;
2. Bahwa tanah-tanah sertipikat milik Anugrah Danuwibowo alias Ong ("Tanah") *a quo* selanjutnya dibeli oleh Penggugat pada tanggal 07 Pebruari 1992, yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No.37 ("Akta No.37"), dibuat dihadapan Anasrul Jambi, Notaris di Jakarta;
3. Bahwa oleh karena terjadi sengketa terkait selisih pembayaran antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong, Penggugat selanjutnya melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. tanggal 30 Desember 2009, jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 jo Putusan Mahkamah Agung RI No.2467 K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015 (Putusan);
4. Bahwa ("Akta No.37"), yang dibuat dihadapan Anasrul Jambi, Notaris di Jakarta tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
5. Bahwa sejak saat dilakukan pembelian atas Tanah dari Anugrah Danuwibowo alias Ong, Penggugat telah menguasai phisik Tanah sebagaimana dimaksud, demikian juga kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah dibayarkan oleh Penggugat ke Kantor Pajak;
6. Bahwa Penggugat mengakui pada saat setelah menerima sertipikat Tanah dari Anugrah Danuwibowo, Penggugat bermaksud mengalihkan hak kepemilikan atas Tanah *a quo* kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor);

Halaman 31 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa mengingat sertipikat Tanah berada di bawah penguasaan Penggugat dan fisik tanahnya juga dikuasai oleh Penggugat serta PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) sendiri sebelumnya telah membebaskan beberapa bidang tanah disekitar lokasi Tanah tersebut dari pihak lain, PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) setuju untuk menerima pengalihan hak atas Tanah tersebut dari Penggugat yang karena Penggugat menyampaikan alasan yang masuk akal yaitu untuk menghindari 2 (dua) kali pembayaran pajak, maka dibuatlah Surat Pernyataan Pelepasan Haknya (SPH) secara langsung dari Anugrah Danuwibowo alias Ong kepada PT. Astra Honda Motor (d/h. PT Federal Motor) tertanggal 24 Nopember 1994 yang dilegalisir tanggal 24-11-1994 No.98/1.711.1/1994 oleh Drs. H. Imam Handoko Camat/Kepala Kecamatan Cakung disaksikan oleh Lurah Cakung Barat dan Staf Kantor Kecamatan Cakung jo Surat Pernyataan yang dibuat diatas kertas bermaterai cukup tanggal 24-11-1994 5 (lima) bidang tanah yaitu Hak Milik No.195, 196, 197, 198 dan 199/Cakung Barat, oleh Anugrah Danuwibowo telah dilepaskan haknya kepada Budi Setiadharma, SH, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Federal Motor;
8. Bahwa pelunasan pembayaran atas 5 (lima) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.195, 196, 197, 198 dan 199/Cakung Barat, dengan total luas: 13.957 m² ("Tanah") yang dibayar dengan Giro No.BAC 103899, Bank Universal, Sunter, tanggal 10 Pebruari 1996, pada tanggal 10 Pebruari 1996 sebesar Rp 1.372.690.000.- (Satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diterima oleh Penggugat dan sejak saat itu, baik 5 (lima) sertipikat tersebut ("Tanah") maupun fisik tanahnya telah diserahkan oleh Penggugat kepada PT. Astra Honda Motor (d/h PT. Federal Motor);
9. Bahwa pada awalnya PT. Astra Honda Motor (d/h PT. Federal Motor) tidak mengetahui tentang masih adanya sengketa terkait selisih pembayaran

Halaman 32 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong yang berlanjut dengan dilakukannya gugatan oleh Penggugat terhadap Anugrah Danuwibowo alias Ong dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada awal tahun 2009 mengingat fisik tanahnya telah dikuasai oleh Penggugat, namun setelah PT. Astra Honda Motor (d/h Federal Motor) mendapat salinan Putusan Pengadilan dari ahli waris alm Anugrah Danuwibowo, barulah PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) mengetahui tentang masih adanya sengketa terkait selisih pembayaran antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong tersebut yang berjumlah sebesar Rp 206.775.000,- (dua ratus enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

10. Bahwa meskipun "Akta No.37" yang dibuat dihadapan Anasrul Jambi, Notaris di Jakarta, tertanggal 07 Pebruari 1992 sudah dinyatakan sah menurut hukum berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti, namun Putusan tersebut jelas tidak menghapus atau menghilangkan kewajiban Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran yang berjumlah sebesar Rp 206.775.000,- (dua ratus enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Anugrah Danuwibowo alias Ong;

11. Bahwa oleh dan antara PT. Astra Honda Motor dengan Tergugat II Intervensi telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli atas 5 (lima) bidang tanah Sertipikat Hak Milik yang luas seluruhnya 13.957 m², yaitu Sertipikat Hak Milik No.195, 196, 197, 198 dan 199/Cakung Barat, yang semuanya masih tercatat atas nama Anugrah Danuwibowo, dihadapan Edison Jingga, SH., MH., Notaris di Jakarta, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 65 tanggal 16 Mei 2017;

12. Bahwa terkait sengketa yang sedang berjalan antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo atas Tanah tersebut, para ahliwaris almarhum

Halaman 33 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anugrah Danuwibowo hendak mengakhiri persengketaan/perselisihan dan perkara yang sedang berjalan atas Tanah tersebut, maka oleh dan antara Nyonya (Janda) Roseana Hani dahulu bernama Tan Leng Hoa dan anak-anaknya selaku para ahliwaris almarhum Anugrah Danuwibowo sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II Intervensi (PT. Citra Abadi Mandiri) dan PT. Astra Honda Motor sebagai Pihak Kedua telah dibuat Perjanjian sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor: 128 tanggal 16 Pebruari 2017 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., MH., Notaris di Jakarta, dimana di dalam Perjanjian tersebut Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju dan mufakat untuk membuat Perjanjian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua setuju dan mufakat mengakhiri persengketaan/perselisihan atas Tanah yang telah memperoleh Putusan Pengadilan tersebut dengan cara Pihak Pertama melepaskan haknya untuk menuntut kepemilikan atas Tanah tersebut;

Pasal 2

Pihak Kedua akan memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama sebesar Rp 4.385.500.000,- (empat milyar tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), dengan menggunakan selebar cek PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, tertanggal 14-02-2017 (empat belas Pebruari tahun dua ribu tujuh belas) Nomor CF 289938, tertulis atas nama Anugrah Budiono;

Pasal 3

Dengan ditandatangani akta ini dan diterimanya kompensasi sebagaimana disebut dalam Pasal 2 tersebut di atas, maka Pihak Pertama menyatakan dan

Halaman 34 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin kepada Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua bahwa:

- a. Pihak Pertama tidak lagi berhak atas Tanah tersebut;
- b. - Pihak Pertama dengan ini menyatakan melepaskan dan/atau mengabaikan dan/atau mengesampingkan dan menyatakan tidak berlaku lagi semua isi Putusan Pengadilan dan Pihak Pertama menyatakan tetap tunduk dan terikat dengan isi Perjanjian ini;
- Pihak Pertama dan/atau para pengganti hak Pihak Pertama tidak dapat menuntut berupa dan dalam bentuk apapun juga atas Tanah baik terhadap Tuan Insinyur Abdul Majid bin Haji Mardani, maupun Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua baik sekarang maupun dikemudian hari dan semua hak-hak yang timbul di dalam Putusan Pengadilan tersebut;
- c. Pihak Pertama memberikan pembebasan dan pemberesan (*acquit et decharge*) kepada pihak Tuan Insinyur Abdul Majid bin Haji Mardani dan/atau Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua atas Tanah tersebut;
- d. Pihak Pertama dengan ini melepaskan sepenuhnya hak atas Tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua;
- e. Segala perjanjian/surat kuasa/surat apapun yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama dengan pihak lain dinyatakan dicabut/dibatalkan dan tidak berlaku serta tidak mengikat lagi dan semuanya merupakan tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya;
- f. Membebaskan Tuan Insinyur Abdul Majid bin Haji Mardani dan/atau Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dari segala

Halaman 35 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan/gugatan berupa apapun juga baik saat ini maupun dikemudian hari dari Pihak Pertama dan keturunannya;

- g. Menyerahkan semua surat/dokumen dan Putusan Pengadilan atas Tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta ini;
- h. Pihak Pertama wajib mengosongkan Tanah tersebut dari penguasaannya, paling lambat sejak penandatanganan Perjanjian ini;
- i. Pihak Pertama menjamin dan menyatakan bahwa segala perbuatan hukum termasuk Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, bawah tangan, tertanggal 24-11-1994 (dua puluh empat Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), bermaterai cukup, yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tuan Danuwibowo Anugrah (Anugrah Danuwibowo) dengan PT Federal Motor (sekarang bernama PT Astra Honda Motor), Pihak Pertama tidak keberatan dan tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun juga atas digunakannya Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut di atas sebagai dasar kepemilikan hak termasuk tetapi tidak terbatas pada permohonan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);

Pasal 4

1. Pihak Pertama dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua mewakili Pihak Pertama untuk:
 - a. Mengalihkan semua permasalahan dan perkara yang berkaitan dengan Tanah tersebut baik secara pidana maupun perdata;
 - b. Menghadap kepada Pengadilan baik Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, Kepolisian Republik Indonesia, Instansi

Halaman 36 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang, pejabat yang berwenang, pihak yang berwenang atau yang terkait, membuat, minta dibuatkan, meminta dan memberikan keterangan, meminta dan menerima semua dokumen dan putusan, menandatangani semua surat dan dokumen yang diperlukan, melakukan segala hal yang diperlukan guna mencapai maksud dan tujuan di atas;

2. Bilamana dikemudian diperlukan suatu kuasa khusus atau tersendiri, maka Pihak Pertama harus memberikannya kepada Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua;
3. Pihak Kedua dengan ini menyatakan menerima baik kuasa tersebut;

Pasal 5

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan ini menyatakan terhitung sejak ditandatangani akta ini, tidak ada dan tidak akan ada lagi perselisihan atau tuntutan lain baik Pidana maupun Perdata diantara Pihak Pertama dengan Tuan Insinyur Abdul Majid bin Haji Mardani dan/atau Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sehubungan dengan seluruh permasalahan persengketaan Tanah tersebut dan/atau seluruh permasalahan lainnya dianggap selesai dan diantara Pihak Pertama dengan Tuan Insinyur Abdul Majid bin Haji Mardani dan/atau Pihak Kedua dan/atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua tidak akan ada lagi saling gugat menggugat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya;

13. Bahwa dengan telah tercapainya penyelesaian mengenai sengketa/perselisihan atas Tanah antara para ahliwaris almarhum Anugrah Danuwibowo dengan Tergugat II Intervensi dan PT Astra Honda Motor tersebut, maka kemudian PT Astra Honda Motor mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah tersebut kepada Tergugat dan dengan

Halaman 37 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan yang mendalam, oleh Tergugat, An. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah ditetapkan Surat Keputusan Nomor: 871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21-06-2017 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Astra Honda Motor, Berkedudukan Di Jakarta Utara Atas Tanah Seluas 13.374 m² (Tiga belas ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Tipar Cakung RT 002/09 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur;

14. Bahwa selanjutnya dengan telah terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00950/Cakung Barat, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09-06-2017 Nomor: 00097/Cakung Barat/2017, seluas 13.374 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.04.10.06.00912, terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Cakung Barat, Jalan Tipar Cakung Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 09, oleh dan antara Nono Sampono, yang mewakili Direksi PT Citra Abadi Mandiri yang bertindak (a) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 03-10-2017 Nomor 6, yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., MH., Notaris di Jakarta, selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Astra Honda Motor, selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama, dengan (b) untuk dan atas nama PT Citra Abadi Mandiri, selaku Pembeli, selanjutnya disebut Pihak Kedua, telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 53/2017 tanggal 16-11-2017 dihadapan Bliamto Silitonga, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Timur;

Demikian, berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan di atas dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka terbukti bahwa Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kepentingan yang dirugikan/Legal Standing dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat, karena Penggugat tidak memiliki alas hak yang

Halaman 38 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah lagi sebelum objek sengketa diterbitkan yaitu sejak telah beralihnya hak atas 5 (lima) tanah-tanah Sertipikat milik Anugrah Danuwibowo ("Tanah") kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 24 Nopember 1994, yang pelunasan pembayarannya diterima oleh Penggugat pada tanggal 10 Pebruari 1996 sebesar Rp 1.372.690.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah), sehingga karenanya pula sudah tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa dan dengan tidak adanya lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa, maka tidak ada lagi kepentingan/hak gugat Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara gugatan Penggugat ini dengan putusan:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat Sudah Tidak Lagi Mempunyai Kepentingan Yang Dirugikan/Legal Standing dengan Diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Seandainya Majelis Hakim tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, Tergugat II Intervensi mohon agar segala apa yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini;
2. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis;

Halaman 39 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tergugat II Intervensi tidak ingin menyangkal atas hal-hal yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya angka Romawi IV Dasar-Dasar Gugatan angka 1 sampai dengan angka 4, akan tetapi Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil angka 5 Gugatan Penggugat yang beranggapan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan *a quo* yang menyatakan Akta No.37 adalah sah, seolah-olah Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik atas Tanah *a quo*, oleh karena sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam angka 6 Gugatan Penggugat yang menyatakan pada saat setelah Penggugat menerima Sertipikat Tanah dari Anugrah Danuwibowo, Penggugat bermaksud mengalihkan Tanah *a quo* kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) dan sesuai pula dengan apa yang Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian Eksepsi di atas bahwa faktanya Tanah *a quo* telah dialihkan oleh Penggugat kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat secara langsung oleh Anugrah Danuwibowo kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) pada tanggal 24 Nopember 1994 yang dilegalisir oleh Drs. H. Imam Handoko Camat/Kepala Kecamatan Cakung, tertanggal 24-Nov-1994 No.98/1.711.1/1994 disaksikan Lurah Cakung Barat dan Staf Kantor Kecamatan Cakung jo Surat Pernyataan Anugrah Danuwibowo tertanggal 24 Nov-1994 yang menyatakan telah melepaskan hak atas Tanah *a quo* kepada Budi Setiadharna, SH, yang bertindak untuk dan atas nama PT Federal Motor (sekarang PT Astra Honda Motor), yang uang pelunasan pembayaran harga Tanah *a quo* sebesar Rp 1.372.690.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) diterima oleh Penggugat pada tanggal 10 Pebruari 1996, sehingga karenanya Penggugat sudah tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan Tanah *a quo*;
4. Ditolak dengan tegas karena tidak benar dalil Penggugat angka 7 yang menyatakan hingga saat ini Penggugat belum menerima penyerahan kembali

Halaman 40 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Tanah *a quo* dan bahkan ternyata Sertipikat-Sertipikat Tanah *a quo* telah dialihkan dan dibalik nama oleh Tergugat kepada PT Citra Abadi Mandiri (i.c. Tergugat II Intervensi), oleh karena faktanya 5 (lima) Sertipikat Tanah *a quo* berikut fisik tanahnya telah diserahkan oleh Penggugat kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) setelah Tanah *a quo* beralih kepemilikannya kepada PT Astra Honda Motor (d/h PT Federal Motor) yang kemudian hak atas Tanah *a quo* dialihkan oleh PT Astra Honda Motor kepada PT Citra Abadi Mandiri (i.c. Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 65 tanggal 16 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., MH., Notaris di Jakarta jo Akta Jual Beli Nomor 53/2017 tanggal 16-11-2017 yang dibuat dihadapan Bliamto Silitonga, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Timur;

5. Ditolak dengan tegas karena sama sekali tidak benar dalil Penggugat angka 10 Gugatannya yang menyatakan meskipun telah diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat, fisik atas Tanah hingga saat ini masih dalam penguasaan Penggugat, oleh karena faktanya sejak Tergugat II Intervensi menerima pengalihan hak atas Tanah *a quo* dari PT Astra Honda Motor, fisik Tanah *a quo* telah berada dibawah penguasaan Tergugat II Intervensi;
6. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah KTUN Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan Asas Kecermatan, karena sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian Eksepsi di atas, proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00950/Kel.Cakung Barat atas nama PT Citra Abadi Mandiri tanggal 14 Juli 2017, Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017, luas 13.374 m², yang dijadikan sebagai Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, telah dilaksanakan menurut dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 41 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara ini dengan putusan:

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 Juni 2019, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Juli 2019 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Juli 2019, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-28k, sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Surat Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 01/IH-SAA//2018, tertanggal 7 Januari 2018 Perihal : Mohon Klarifikasi Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Sertipikat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2 : Surat Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 127/8-
Halaman 42 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.75/II/2019, tertanggal 22 Januari 2019 Perihal:
Mohon Klarifikasi Atas Pengalihan Hak Atas Tanah
Sertipikat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

-. Bukti P-3 a : Surat Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 16/IH-SAA/III/2019, tertanggal 14 Maret 2019 Perihal : Keberatan atas Penerbitan Surat Keputusan No.871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pemberian HGB kepada PT Astra Honda Motor No.950/Cakung Barat, Surat Ukur tanggal 09-06-2017 No.97/2017 luas 13.374 M2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-3 b : Tanda Terima Surat dari Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM Nomor : 16/IH-SAA/III/2019, tertanggal 14 Maret 2019 yang ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, diterima tanggal 14 Maret 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

-. Bukti P-4 a : Surat Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta Nomor : 025/IH-SAA/IV/2019, tertanggal 8 April 2019 Perihal : Permohonan Banding Terhadap Keberatan atas Penerbitan Surat Keputusan No.871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pemberian HGB kepada PT Astra Honda Motor No.950/Cakung Barat, Surat Ukur tanggal 09-06-2017

Halaman 43 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.97/2017 luas 13.374 M2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-4 b : Tanda Terima Surat dari Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM Nomor : 025/IH-SAA/IV/2019, tertanggal 8 April 2019 Perihal : Permohonan Banding Terhadap Keberatan atas Penerbitan Surat Keputusan No.871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pemberian HGB kepada PT Astra Honda Motor No.950/Cakung Barat, Surat Ukur tanggal 09-06-2017 No.97/2017 luas 13.374 M2. Yang ditunjukkan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta, diterima tanggal 8 April 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

-. Bukti P-4 c : Tanda Terima Surat dari Kuasa Hukum Ir. H. Abdul Madjid, HM Nomor : 025/IH-SAA/IV/2019, tertanggal 8 April 2019 Perihal : Permohonan Banding Terhadap Keberatan atas Penerbitan Surat Keputusan No.871/HGB/BPN-31.75/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pemberian HGB kepada PT Astra Honda Motor No.950/Cakung Barat, Surat Ukur tanggal 09-06-2017 No.97/2017 luas 13.374 M2. Yang ditunjukkan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta, diterima tanggal 10 April 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

-. Bukti P-5 : Perikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 7 Februari 1992 dibuat dihadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan salinan);

Halaman 44 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-6 a : Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor 99/4455/1980 tanggal 31 Desember 1980, Luas 1.750 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-6 b : Sertipikat Hak Milik Nomor 196/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor 101/4457/1980 tanggal 31 Desember 1980, Luas 6.054 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-6 c : Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor 97/4453/1980 tanggal 31 Desember 1980, Luas 4.546 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-6 d : Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor 121/1974 tanggal 25 Februari 1974, Luas 1.287 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-6 e : Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Cakung Barat, Gambar Situasi Nomor 100/4456/1980 tanggal 31 Desember 1980, Luas 464 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-7 : Tanda Terima 5 (lima) buah Sertipikat Hak Milik dari Ir. H. A. Madjid, HM, tertanggal 7 Februari 1992. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-8 : Surat dari Ir. H. Abdul Madjid. HM Nomor : 09/bks/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993 kepada Kepala Kantor BPN Jakarta Timur, Perihal : Mohon Pemblokiran atas Lima Buah Sertipikat Cakung Barat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 45 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-9 : Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, tertanggal 24 November 1994 dari Danuwibowo Anugrah (Anugrah Danuwibowo) kepada Budi Setiadharma, SH. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-10 : Surat dari DR. Amir Syamsuddin (Kuasa Hukum PT Astra Honda Motor) Nomor : 774/AS/08, tertanggal 25 Nopember 2008 kepada Kanit II Harda Bangtah selaku Penyidik Direktorat Reserse Umum Polda Metro Jaya, Hal : Penyimpanan Barang Bukti. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-11 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, tertanggal 30 Desember 2009. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti P-12 : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 68/PDT/2011/PT.DKI, tertanggal 3 Mei 2011. (fotokopi sesuai dengan salinan);
- . Bukti P-13 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2467 K/Pdt/2014, tertanggal 29 Mei 2015. (fotokopi sesuai dengan salinan);
- . Bukti P-14 : Keterangan Hak Waris Nomor : 011/Ket-Wrs/I/2014, tertanggal 13 Februari 2014. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-15 a : Surat dari Dir Reskrim Polda Metro Jaya Nomor : B/2282/II/2016/Datro, tertanggal 10 Februari 2016 kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, Perihal : Pemberitahuan Penghentian Penyidikan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 46 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-15 b : Surat Ketetapan Dir Reskrimum Polda Metro Jaya Nomor : S.Tap/214/II/2016/Dit Reskrimum, tertanggal 10 Februari 2016 tentang Penghentian Penyidikan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-16 : Surat dari Amiruddin Isa, SH (Kuasa Hukum Anugrah Danuwibowo) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, Nomor : 40/P/VII/08, tertanggal 31 Juli 2008 Perihal : Pemblokiran. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-17 : Berita Acara Penyitaan, tertanggal 3 Nopember 2008. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-18 : Akta Perjanjian Nomor 128, tertanggal 16 Februari 2017 dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta Utara. (fotokopi sesuai dengan salinan);
- . Bukti P-19 : Surat Tanda Bukti Laporan Pengaduan Nomor: 1064/K/X/2018/Restro JakTim, tertanggal 17 Oktober 2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-20 : Gambar Situasi Proyek Perluasan Kawasan Industri Pulo Gadung, Kp. Baru RT.00 RW.08 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Tanggal 25 September 1990 oleh Lurah Cakung Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-21 a : Photo. (*print out*);
- . Bukti P-21 b : Photo. (*print out*);

Halaman 47 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-22a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009, Nama Wajib Pajak : Mardani H, alamat Wajib Pajak: RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Jumlah Rp.7.224.000,- NOP : 31.72.060.006.006-0175.0 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-22b : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015, Nama Wajib Pajak : Mardani H, alamat Wajib Pajak: RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Jumlah Rp. 14.091.000,- NOP : 31.72.060.006.006-0175.0 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-22c : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015, Nama Wajib Pajak : Abdul Majid H, alamat Wajib Pajak: RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Jumlah Rp. 16.104.000,- NOP : 31.72.060.006.006-0176.0 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P-22d : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009, Nama Wajib Pajak : Mardani Haji, alamat Wajib Pajak: RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak objek pajak :

Halaman 48 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Jumlah
Rp. 8.256.000,- NOP : 31.72.060.006.006-0177.0
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti P-22e : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi
Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015,
Nama Wajib Pajak : Mardani Haji, alamat Wajib Pajak:
RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak
objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta
Timur, Jumlah Rp. 16.104.000,- NOP :
31.72.060.006.006-0177.0 (fotokopi sesuai dengan
aslinya);

- Bukti P-22f : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi
Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019,
Nama Wajib Pajak : Mardani Haji, alamat Wajib Pajak:
RT.000 RW.00 Cakung Barat Jakarta Timur, letak
objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta
Timur, Jumlah Rp. 35.100.000,- NOP :
31.72.060.006.006-0177.0 (fotokopi sesuai dengan
aslinya);

- Bukti P-23a : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-
0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000
RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak
2005, di Bank DKI, total bayar Rp. 4.808.540,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-23b : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-
0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000
RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak

Halaman 49 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, di Bank DKI, total bayar Rp. 5.564.820,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-23c : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2007, di Bank DKI, total bayar Rp. 7.274.220,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-23d : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2008, di Bank DKI, total bayar Rp. 8.310.220,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-23e : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2009, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.693.020,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-23f : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2010, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.693.020,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-23g : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2011, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.693.020,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 50 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-23h : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2012, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.693.020,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-23i : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2013, di Bank DKI, total bayar Rp. 9.537.180,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-23j : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0175.0, nama Mardani H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2014, di Bank DKI, total bayar Rp. 15.219.780,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-24a : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2005, di Bank DKI, total bayar Rp. 5.495.260,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-24b : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2006, di Bank DKI, total bayar Rp. 6.359.580,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-24c : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak :

Halaman 51 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2007, di Bank DKI, total bayar Rp. 8.313.180,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-24d : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2008, di Bank DKI, total bayar Rp. 9.497.180,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-24e : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2009, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-24f : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2010, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-24g : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2011, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

-. Bukti P-24h : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun

Halaman 52 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak 2012, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-24i : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2013, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.899.420,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-24j : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0176.0, nama Abdul Majid H, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2014, di Bank DKI, total bayar Rp. 17.393.820,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-25a : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2005, di Bank DKI, total bayar Rp. 5.495.260,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-25b : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2006, di Bank DKI, total bayar Rp. 6.359.580,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-25c : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2007, di Bank DKI, total bayar Rp. 8.313.180,-
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 53 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-25d : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2008, di Bank DKI, total bayar Rp. 9.497.180,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-25e : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2009, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-25f : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2010, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-25g : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2011, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-25h : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2012, di Bank DKI, total bayar Rp. 12.220.380,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-25i : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak :

Halaman 54 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2013, di Bank DKI, total bayar Rp. 10.899.420,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti P-25j : Resi Pembayaran SPPT, NOP : 31.72.060.006.006-0177.0, nama Mardani Haji, alamat objek pajak : RT.000 RW.09 Cakung Barat Jakarta Timur, Tahun Pajak 2014, di Bank DKI, total bayar Rp. 17.393.820,- (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P-26a : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2005, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 3.248.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26b : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2006, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 3.759.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26c : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2007, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 4.914.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26d : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2008, PBB

Halaman 55 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harus dibayar SPPT Rp. 5.614.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

- . Bukti P-26e : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2009, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 7.224.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26f : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2010, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 7.224.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26g : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2011, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 7.224.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-26h : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0175.0, Tahun Pajak 2012, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 7.224.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27a : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2006, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 4.296.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

Halaman 56 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-27b : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2006, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 4.296.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27c : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2008, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 6.416.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27d : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2008, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 6.416.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27e : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2009, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27f : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2010, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);
- . Bukti P-27g : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak

Halaman 57 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2011, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. *(print out)*;

-. Bukti P-27h : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2012, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. *(print out)*;

-. Bukti P-27i : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2013, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 28 Agustus 2013. *(print out)*;

-. Bukti P-27j : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0176.0, Tahun Pajak 2014, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 16.104.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 28 Agustus 2014. *(print out)*;

-. Bukti P-27k : Rincian Kekurangan Pembayaran, dikeluarkan oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah UPPRD Kelapa Gading, tertanggal 2 September 2019, Nama WP : Abdul Majid H, Alamat WP : Jln RT.000 RW.00, NOP: 31.72.060.006.006-0176.0. *(print out)*;

-. Bukti P-28a : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2005, PBB

Halaman 58 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harus dibayar SPPT Rp. 3.712.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

-. Bukti P-28b : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan
Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak
31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2006, PBB
yang harus dibayar SPPT Rp. 4.296.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

-. Bukti P-28c : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan
Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak
31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2007, PBB
yang harus dibayar SPPT Rp. 5.616.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

-. Bukti P-28d : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan
Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak
31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2008, PBB
yang harus dibayar SPPT Rp. 6.416.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

-. Bukti P-28e : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan
Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak
31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2009, PBB
yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

-. Bukti P-28f : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan
Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak
31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2010, PBB
yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal
Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. (*print out*);

Halaman 59 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P-28g : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2011, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. *(print out)*;
- . Bukti P-28h : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2012, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 15 Desember 2018. *(print out)*;
- . Bukti P-28i : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2013, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 8.256.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 28 Agustus 2013. *(print out)*;
- . Bukti P-28j : Rekap Pembayaran PBB dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah, Nomor Objek Pajak 31.72.060.006.006-0177.0, Tahun Pajak 2014, PBB yang harus dibayar SPPT Rp. 16.104.000,- tanggal Jatuh Tempo SPPT 28 Agustus 2014. *(print out)*;
- . Bukti P-28k : Rincian Kekurangan Pembayaran, dikeluarkan oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah UPPRD Kelapa Gading, tertanggal 2 September 2019, Nama WP : Mardani Haji, Alamat WP : Jln RT.000 RW.00, NOP: 31.72.060.006.006-0177.0. *(print out)*;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan

Halaman 60 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-13, sebagai berikut:

- . Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00950/Cakung Barat, Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 9 Juni 2017, Luas 13.374 m², atas nama PT Citra Abadi Mandiri. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-2 : Surat Permohonan Untuk Pengukuran/Gambar Situasi, tertanggal 29 Mei 2017 oleh Markus Widihandojo untuk dan atas nama PT. Astra Honda Motor. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-3 : Surat Pernyataan Markus Widihandojo untuk dan atas nama PT. Astra Honda Motor, tertanggal 29 Mei 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-4 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah oleh Markus Widihandojo untuk dan atas nama PT. Astra Honda Motor, tertanggal 29 Mei 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-5 : Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dari Danuwibowo Anugrah (Anugrah Danuwibowo) kepada Budi Setiadharna, SH., tertanggal 24 November 1994. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-6 : Surat Kuasa Nomor: 046/CSL-POA/VII/2016, tertanggal 26 Juli 2016. (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir);

Halaman 61 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti T-7 : Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tertanggal 3 Oktober 2017. (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
- . Bukti T-8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak PT. Citra Abadi Mandiri, tertanggal 10 November 2017. (fotokopi sesuai dengan tindasan);
- . Bukti T-9 : Akta Jual Beli Nomor 53, tertanggal 16 November 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-10 : Surat Kuasa dari Nono Sampono atas nama PT. Citra Abadi Mandiri kepada G. Satrio Oktavia K, tertanggal 16 November 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-11 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak oleh G. Satrio Oktavia K Sebagai Kuasa PT. Citra Abadi Mandiri. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-12 : Surat Pernyataan Bliamto Silitonga, S.H., Notaris/PPAT Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-13 : Buku Tanah Nomor 198/Cakung Barat atas nama Anugrah Danuwibowo, luas 1.287 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, dan diberi tanda T.II Intv-1a sampai dengan T.II Intv-5f, sebagai berikut:

Halaman 62 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti T.II Intv-1 a : Akta Perikatan Jual Beli Nomor 37, tertanggal 7 Februari 1992 dibuat dihadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta, dikeluarkan sebagai salinan oleh Ny. Laura Elisabeth Palilingan, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-1 b : Surat Haji Mardani b H. Bocrim kepada Budi Setiadharna, S.H, (Direktur Utama PT. Federal Motor Jalan Yos Sudarso-Sunter I) Nomor : 9/Ist/I/1992 Hal: Penawaran Tanah Sebagai Alternatif Pengganti Jalan Masuk. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 c : Tanda Terima, tertanggal 7 Februari 1992. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 d : Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, dari Danuwibowo Anugrah (Anugrah Danuwibowo) kepada Budi Setiadharna, SH, tertanggal 24 November 1994. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 e : Surat Pernyataan Danuwibowo Anugrah (Anugrah Danuwibowo), tertanggal 24 November 1994. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 f : Sertipikat Hak Milik Nomor 271/Cakung Barat, Luas 464 M2, Gambar Situasi Nomor : 100/4456/1980 atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 g : Sertipikat Hak Milik Nomor 234/Cakung Barat, Luas 1.750 M2, Gambar Situasi Nomor : 99/4455/1980 atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 63 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti T.II Intv-1 h : Sertipikat Hak Milik Nomor 233/Cakung Barat, Luas 6.054 M2, Gambar Situasi Nomor : 101/4457/1980 atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 i : Sertipikat Hak Milik Nomor 232/Cakung Barat, Luas 4.546 M2, Gambar Situasi Nomor : 97/4453/1980 atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 j : Sertipikat Hak Milik Nomor 235/Cakung Barat, Luas 2.225 M2, Gambar Situasi Nomor : 121/1974 atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 k : Bukti Pengeluaran dari PT Federal Motor sejumlah Rp 1.372.690.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) tertanggal 10 Februari 1996. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 l : Kuitansi dari PT Federal Motor sejumlah Rp 1.372.690.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) tertanggal 10 Februari 1996. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 m : Surat dari Kantor Advokat M. Said Muchtar & Rekan (Kuasa dari Ir. H. Abdul Madjid HM) kepada Pimpinan PT Astra Honda Motor Nomor : 0641/M/MSM/III/2017, tertanggal 17 Maret 2017 Hal : Permintaan Sertipikat Tanah Hak Milik No: 195, 196, 197, 198 dan 199

Halaman 64 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cakung Barat, Jakarta Timur atas nama Anugrah Danuwibowo. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti T.II Intv-1 n : Surat dari Kantor Advokat M. Said Muchtar & Rekan (Kuasa dari Ir. H. Abdul Madjid HM) kepada Pimpinan PT Astra Honda Motor Nomor : 0652/S/MSM/VII/2017, tertanggal 21 Juli 2017 Hal : Somasi (Peringatan). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 o : Surat dari Kantor Advokat M. Said Muchtar & Rekan (Kuasa dari Ir. H. Abdul Madjid HM) kepada Pimpinan PT Astra Honda Motor Nomor : 0654/S/MSM/VIII/2017, tertanggal 11 Agustus 2017 Hal : Somasi (Peringatan) Ke II. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 p : Surat dari PT Astra Honda Motor kepada H. M. Said Muchtar, S.H., MBL Kantor Advokat M. Said Muchtar & Rekan, tertanggal 29 Agustus 2017 Perihal : Somasi (Peringatan). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-1 q : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tertanggal 30 Desember 2009. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti T.II Intv-1 r : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 68/PDT/2011/PT.DKI, tertanggal 3 Mei 2011. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti T.II Intv-1 s : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2467 K/Pdt/2014, tertanggal 29 Mei 2015. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);

Halaman 65 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti T.II Intv-1 t : Surat Ketetapan Dir Reskrimum Polda Metro Jaya Nomor : S.Tap/214/II/2016/Dit Reskrimum, tertanggal 10 Februari 2016 tentang Penghentian Penyidikan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-2 : Akta Perjanjian Nomor 128, tertanggal 16 Februari 2017 dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta Utara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-3 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65, tertanggal 16 Mei 2017 dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta Utara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 871/HGB/BPN-31.75/VI/2017, tertanggal 21 Juni 2017 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Astra Honda Motor Berkedudukan di Jakarta Utara Atas Tanah Seluas 13.374 M2 (Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Meter Persegi) Terletak di Jalan Tipar Cakung RT.002/09 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T.II Intv-5 a : Akta Jual Beli Nomor 53/2017, tertanggal 16 November 2017 dibuat dihadapan Bliamto Silitonga, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Timur. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 66 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II Intv-5 b : Bukti Pembayaran SPPT Tahun 2018 atas nama wajib pajak PT Citra Abadi Mandiri tertanggal 15 Agustus 2018 melalui Bank DKI sebesar Rp. 194.506.250. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-5 c : Bukti Penerimaan Negara atas nama wajib pajak PT Citra Abadi Mandiri tertanggal 10 November 2017 melalui Bank DKI sebesar Rp. 1.568.782.400. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-5 d : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak PT Citra Abadi Mandiri sebesar Rp. 1.568.782.400. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-5 e : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00950/Cakung Barat, Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 9 Juni 2017, Luas 13.374 m2, atas nama PT Citra Abadi Mandiri. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-5 f : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018, atas nama wajib pajak PT Citra Abadi Mandiri sebesar Rp. 194.501.250. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Penggugat menghadirkan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. Iing R. Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn., dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama H. Jawahir dan Abd. Rahmat, yang memberikan pendapatnya dan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 67 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendapat Ahli (Dr. ling R. Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn);
 - Bahwa peralihan hak itu ada peralihan hak yang sudah terdaftar tanahnya, tanah terdaftar itu di dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA) yaitu hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan hak kepemilikan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Tahun 2011 dan juga tanah wakaf. Dulu peralihan hak atas tanah itu diatur dalam PP Nomor 61 tentang Pendaftaran Tanah kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran atas tanah. Kalau tanah terdaftar jenisnya ada jual beli, tukar menukar, hibah, *inbreng* pemasukan dalam perusahaan, pembagian harta bersama, pembagian hak milik atau HGB atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, itu kalau berasal dari hak yang sudah *title* atau yang sudah terdaftar, peralihannya kalau tanah milik adat, jual beli, tukar menukar, itu harus di hadapan PPAT;
 - Bahwa pelepasan hak adalah melepaskan hak. Pelepasan hak diatur dalam Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran tanah. Peralihan itu suatu perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan dari pihak pertama ke pihak lain;
 - Bahwa hak milik bisa dirubah, tadinya punya hak milik kemudian diturunkan hak milik itu menjadi HGB barulah dijual, ada juga melepaskan hak baik dihadapan notaris, baik dihadapan camat, baik dihadapan kepala kantor melepaskan hak itu menjadi tanah negara;
 - Bahwa permohonan hak ada tata caranya, operasional prosedur diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 kalau hak milik mulai sudah berubah batasnya harus diukur lagi kemudian ada namanya

Halaman 68 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



panitia A yang memeriksa subjek mengenai pemohonnya, kemudian mengenai tanahnya, objeknya, statusnya setelah selesai itu kewenangan ada namanya risalah panitia, jadi risalah panitia itu sebagaimana diatur di Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007, ada panitia B untuk HGU, ada panitia C untuk tanah, ada peneliti tanah, jadi macam-macam. Terhadap permohonan itu di Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007 yang meneliti data fisik dan data yuridis. Setelah diteliti memenuhi syarat barulah ada risalah panitia, kalau itu kewenangan kepala kantor sebagaimana diatur di Nomor 2 Tahun 2013;

- Bahwa setelah terbit ada kewajibannya, kalau hak baru itu ada kena uang pemasukan namanya BPHTB dulu diatur di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sekarang di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai penerimaan PNPB yang juga diatur dalam PP Nomor 128 Tahun 2015. Setelah kewajiban itu daftar menjadi *title* kalau itu HGB atau hak pakai, kalau sudah memenuhi *beschikking recthnya* itulah yang menjadi warkah. SK itu kalau sudah menjadi *title* itulah yang menjadi warkah. Warkah adalah dokumen diatur dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Warkah adalah dokumen yang merupakan alat bukti fisik dan data yuridis yang dijadikan dasar pendaftaran tanah;

- Bahwa warkah itu alas hak, definisi alas hak adalah bukti yuridis yang menentukan atau yang menetapkan adanya hubungan antara tanah dengan yang punya tanah, bisa girik, bisa peralihan, bisa jual beli, bisa penetapan, SK itu bukti yuridis memang tidak terpisah. Warkah terpisah dengan buku tanah dan sertipikat, cuma dalam cacatan buku tanah warkahnya sekian artinya barkode-barkodenya tersendiri warkah itu, tapi tidak menjadi lampiran. Kalau yang namanya *title* sertipikat itu yang diberikan kepada pemegang hak adalah salinan buku tanah dan surat

Halaman 69 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukur, sedangkan warkah itu terpisah, di administrasikan dengan rapih di kantor pertanahan masing-masing;

- Bahwa pemblokiran tanah yang terdaftar diatur dalam Peraturan Menteri Negara Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 126, apabila perorangan mengajukan blokir itu 30 hari, ada juga diblokir yang langsung, itu juga mengikat sebelum *inkrach* artinya itu blokir status *quo* oleh pengadilan sampai memperoleh kekuatan hukum tetap. Bagaimana kalau tidak ada pihak, bisa saja bersengketa BPN tidak menjadi pihak, harusnya pihak itulah yang mendaftarkan ke BPN, mendaftarkan bahwa objek tanah itu digugat di pengadilan dengan membayar catatan pemblokiran;
- Bahwa kalau ada sengketa di urailah mengenai riwayat sengketa itu dalam surat keputusan mulai tingkat pertama, kedua sampai tingkat kasasi. Itu artinya kalau ada sengketa, riwayat sengketa dalam pertimbangan alasan itulah yang harus diurai secara sistematis;

2. Keterangan Saksi (H. Jawahir);

- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Haji Abdul Madjid sejak tahun 1960 an, dari orang tua ke orang tua, orang tua Haji Abdul Madjid bernama Haji Mardani;
- Bahwa Haji Abdul Madjid mempunyai tanah di wilayah Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 13.000 (tiga belas ribu) meter;
- Bahwa tanah yang di Cakung Barat itu berupa hamparan tanah kosong, sekarang ditanami bayam, kangkung;
- Bahwa tanah tersebut bukan warisan dari Haji Mardani tetapi Haji Abdul Madjid membelinya dari Ong (Anugrah Danuwibowo) tahun 1993;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli ada surat ukurnya, yang mengukur adalah petugas dari Kantor Pertanahan Jakarta Timur;

Halaman 70 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut menyaksikan pengukuran tanah itu;
- Bahwa lokasi tanah tersebut sudah dipagar;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui apakah orang dari PT Astra Honda Motor atau orang dari PT Citra Abadi Mandiri datang ke lokasi tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Haji Abdul Madjid pernah menjual tanahnya kepada orang lain atau tidak;

3. Keterangan Saksi (Abd. Rahmat);

- Bahwa saksi kenal dengan Haji Abdul Madjid melalui Haji Jawahir pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau mendengar nama Anugrah Danuwibowo;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 195, 196, 197, 198,199/Cakung Barat;
- Bahwa menurut Haji Jawahir tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikatnya;
- Bahwa saksi pernah 2 (dua) kali datang ke lokasi tanah tersebut mendampingi Haji Jawahir pada saat terjadinya penggusuran dan setelah terjadinya penggusuran;
- Bahwa menurut Haji Jawahir tanah itu luasnya 1,3 hektare;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli dipersidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu secara patut;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Tergugat II Intervensi telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama Dicky Gondo Saputra, yang memberikan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 71 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Saksi (Dicky Gondo Saputra);

- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan Kelurahan Cakung Barat, sertifikat tersebut atas nama PT Astra Honda Motor dahulu namanya Federal motor;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Kelurahan Cakung Barat tersebut sekarang sudah beralih ke PT Citra Abadi Mandiri;
- Bahwa beralihnya pada tanggal 16 Februari 2017 tapi kesepakatannya terjadi tanggal 1 Agustus 2016;
- Bahwa saksi bekerja di bagian legal PT Astra Honda Motor;
- Bahwa latar belakang terbitnya Hak Guna Bangunan sehingga menjadi atas nama PT Astra Honda Motor yaitu pada saat PT Astra Honda Motor mendapatkan sertipikat atas tanah tersebut kemudian diajukan ke BPN untuk balik nama menjadi atas nama PT Astra Honda Motor;
- Bahwa sebelumnya ke 5 (lima) Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Anugrah Danuwibowo kemudian beralih ke PT Astra Honda Motor yang menjadi dasarnya adalah Surat Peralihan Hak dari Anugrah Danuwibowo ke PT Federal Motor dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 27 November 1994;
- Bahwa saksi mengetahui terkait Bukti T.II Intv-1 d, Bukti T.II Intv-1 k, Bukti T.II Intv-1 l, Bukti T.II Intv-1 m dan Bukti T.II Intv-4;
- Bahwa pada saat PT Federal Motor membeli tanah, hampir sebagian tanah diwilayah Cakung memakai perantara;

Bahwa pada hari Senin, tanggal 9 September 2019, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa di Jalan Tipar Cakung RT.002 RW.09 Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur;

Halaman 72 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 22 Oktober 2019, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) untuk dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Sertipikat HGB No. 00950/Kel. Cakung Barat atas nama PT. Citra Abadi Mandiri, tanggal 14 Juli 2017 Surat Ukur Nomor 00097/Cakung Barat/2017 tanggal 09-06-2017 luas 13.374 M2 (vide bukti T.1=T.II.Int.-5e);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 13 Juni 2019 yang di dalamnya memuat adanya eksepsi tentang gugatan *obscuur libel* dan memuat jawaban mengenai pokok perkara, yang isinya telah diuraikan pada duduknya perkara di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 13 Juni 2019 yang di dalamnya memuat adanya eksepsi tentang Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kepentingan yang dirugikan/*legal standing* dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, dan memuat jawaban pokok perkara, yang isinya telah diuraikan pada duduknya perkara di atas;

Halaman 73 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 Juni 2019 yang pada pokoknya membantah dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut di atas, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 18 Juli 2019 dan tanggal 03 Juli 2019 yang pada pokoknya membantah dalil Replik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan tanda bukti berupa P-1 sampai dengan P-28k, serta mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. ling R. Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn., dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama H. Jawahir dan Abd. Rahmat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan tanda bukti berupa T-1 sampai dengan T-13, tanpa mengajukan ahli maupun saksi meski Pengadilan telah memberikan waktu yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan tanda bukti berupa T-II.Intv-1 a sampai dengan Bukti T.II.Intv-5 f, dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama Dicky Gondo Saputra;

Menimbang, bahwa atas jawab jinawab Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, dalam sengketa *in casu* Pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi

Halaman 74 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sengketa diperiksa;

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

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi tentang gugatan *obscuur libel* dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tentang Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kepentingan yang dirugikan/*legal standing* dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, yang menurut hemat Pengadilan eksepsi-eksepsi tersebut termasuk bentuk eksepsi lain sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diuraikan di atas, dan tidak mengajukan eksepsi kewenangan Absolut Pengadilan maupun kewenangan relatif Pengadilan, oleh karenanya setelah Pengadilan meneliti dan mencermati jawab jinawab Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan keseluruhan bukti dan saksi serta ahli di persidangan, Pengadilan berpendapat meskipun Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diuraikan di atas, Pengadilan merasa perlu sebelum mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan kewenangan absolut Pengadilan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa *in casu* merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa kepemilikan dalam lingkup perdata,

Halaman 75 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan), yaitu:

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada kriteria tersebut, Pengadilan akan mengujinya dengan kriteria huruf c di atas yaitu apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 76 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati secara seksama jawab-jawab dikaitkan bukti surat, saksi dan ahli yang diajukan pihak-pihak dipersidangan, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perikatan jual beli tanah dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong atas objek tanah seluas 13.957 M2 yang terdiri dari 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 195/Cakung Barat, 196/Cakung Barat, 197/Cakung Barat, 198/Cakung Barat, dan 199/Cakung Barat, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 37 tanggal 7 Februari 1992. (vide bukti P-5=T.II.Intv-1a jo. P-6a, P-6b, P-6c, P-6d, P-6e jo. T.II.Intv-1f, T.II.Intv-1g, T.II.Intv-1h, T.II.Intv-1i, T.II.Intv-1j);
2. Bahwa pada tanggal 07 Februari 1992 saat setelah Penggugat menerima sertipikat Tanah dari Anugrah Danuwibowo, Penggugat bermaksud mengalihkan hak kepemilikan atas Tanah *aquo* kepada PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) dan meminjamkan sementara sertipikat Tanah *aquo* kepada karyawan PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) bernama Suharto untuk diupayakan pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak-nya (SPH) karena sertipikat Tanah masih tercatat atas nama Anugrah Danuwibowo sedangkan Anugrah Danuwibowo sulit untuk ditemui. (vide dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 6, vide bukti P-7=T.II.Intv-1c);
3. Bahwa kemudian Penggugat telah menerima uang dari PT. Federal Motor Jakarta sebesar Rp. 1.372.690.000- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah), untuk pembayaran pelunasan atas 5 (lima) bidang tanah Sertipikat

Halaman 77 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 195, 196, 197, 198 dan 199/Cakung Barat, dengan total luas 13.957 M2 terletak di Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dibayar dengan Giro No. BAC 103899, Bank Universal, Sunter Tanggal 10 Februari 1996, yang dimaksudkan sebagai harga jual beli. (vide bukti T.II.Intv-1k, T.II.Intv-1l, yang diakui Penggugat sebagaimana bukti T.II.Intv-1m, T.II.Intv-1n);

4. Bahwa oleh karena 5 (lima) bidang tanah yang dimaksud dalam sertipikat-sertipikat masih atas nama Anugrah Danuwibowo alias Ong, maka dibuatkan pelepasan hak atas tanah kepada PT. Federal Motor sekarang PT. Astra Honda Motor. (vide bukti T-5);

5. Bahwa atas pelepasan hak atas tanah sebagaimana angka 4 di atas, PT. Federal Motor sekarang PT. Astra Honda Motor selanjutnya telah mengajukan permohonan hak guna bangunan kepada Tergugat, dan Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Astra Honda Motor, yang selanjutnya Tergugat telah menerbitkan sertipikat objek sengketa atas nama PT. Astra Honda Motor yang selanjutnya dialihkan kepada Tergugat II Intervensi (vide bukti T.II.Intv-4, bukti T.1=T.II.Intv.-5e, bukti T.II.Intv.-5a);

6. Bahwa kemudian terjadi sengketa antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong terkait pembayaran dan luas tanah objek perikatan, sehingga Penggugat menggugat Anugrah Danuwibowo alias Ong ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, hal mana telah mendapatkan putusan atas sengketa tersebut sebagaimana Putusan No. 148/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. tanggal 30 Desember 2009 jo. Putusan No.68/PDT/2011/PT.DKI tanggal 03 Mei 2011 jo. Putusan No. 2467K/Pdt/2014 tanggal 29 Mei 2015, yang amar putusannya

Halaman 78 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berisi pada pokoknya "Akta Perikatan Jual Beli No. 37 tanggal 07 Februari 1992 adalah sah menurut hukum". (vide bukti P-11, P-12, P-13=T.II.Intv-1g, T.II.Intv-1r, T.II.Intv-1s);

7. Bahwa terkait sengketa antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong atas Tanah tersebut, para ahliwaris almarhum Anugrah Danuwibowo hendak mengakhiri persengketaan/perselisihan dan perkara yang sedang berjalan atas Tanah tersebut, maka oleh dan antara Nyonya (Janda) Roseana Hani dahulu bernama Tan Leng Hoa dan anak-anaknya selaku para ahliwaris almarhum Anugrah Danuwibowo sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II Intervensi (PT. Citra Abadi Mandiri) dan PT. Astra Honda Motor sebagai Pihak Kedua telah dibuat Perjanjian sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor: 128 tanggal 16 Pebruari 2017 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta. (vide bukti T.II.Intv-2);

8. Bahwa berdasarkan pada hasil pemeriksaan setempat lokasi tanah yang dimaksud dalam sertipikat HGB objekum litis, telah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi yang telah diland clearing tanah siap bangun dan dipagar dengan panel beton, serta dibangun jalan lingkungan beraspal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum di atas, dapat diketahui bahwa Penggugat memang bermaksud mengalihkan hak kepemilikan atas Tanah *aquo* kepada PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor), setelah pembelian tanah dari Anugrah Danuwibowo alias Ong selesai, hal ini diketahui dari dalil gugatan Penggugat dan bukti penerimaan uang oleh Penggugat dari PT. Federal Motor, serta bukti peminjaman 5 (lima) Sertipikat Hak Milik (Asli) kepada PT. Federal Motor oleh Penggugat, akan tetapi terdapat perselisihan

Halaman 79 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dan luas tanah antara Penggugat sebagai pembeli dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong sebagai penjual, yang terhadap sengketa tersebut telah diputus oleh Pengadilan yang pada pokoknya "Akta Perikatan Jual beli No. 37 tanggal 07 Februari 1992 adalah sah menurut hukum", yang apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris adalah bukan Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu bentuk Peralihan Hak atas tanah, karenanya untuk dapat dikatakan seseorang telah memiliki tanah yang sudah terdapat haknya, salah satunya adalah dengan peralihan Jual Beli yang dituangkan dengan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PPAT, sehingga untuk meningkatkan Perikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli haruslah terlebih dahulu pihak-pihak yang melakukan Perikatan Jual Beli saling memenuhi prestasinya sesuai dengan isi perikatannya, sementara dalam sengketa *in casu* Pengadilan tidak melihat adanya pemenuhan prestasi/kontra prestasi antara Penggugat dengan Anugrah Danuwibowo alias Ong atau ahli warisnya sebagaimana maksud "Akta Perikatan Jual Beli No. 37 tanggal 07 Februari 1992, dengan kata lain pernyataan sahnya "Akta Perikatan Jual Beli No. 37 tanggal 07 Februari 1992 oleh Pengadilan adalah bukan bentuk peralihan hak atas tanah, akan tetapi agar pihak-pihak yang melakukan perikatan tunduk dan taat pada klausul perikatannya, apabila terdapat perbedaan prestasi dengan kontra prestasinya dapat dilakukan kesepakatan baru;

Menimbang, bahwa lebih dari itu berdasarkan pada fakta hukum di atas, meskipun Penggugat belum mendasarkan kepemilikan 5 (lima) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 195, 196, 197, 198 dan 199/Cakung Barat, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat PPAT, namun Penggugat telah melakukan perbuatan hukum meminjamkan sertipikat-sertipikat tersebut kepada Suharto karyawan PT. Astra Honda Motor (d/h. PT. Federal Motor) dengan menerima kontra prestasi berupa uang Rp. 1.372.690.000- (satu milyar tiga ratus

Halaman 80 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh puluh dua juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) dari PT. Federal Motor Jakarta, sehingga terjadi pelepasan hak 5 (lima) bidang tanah tersebut yang masih atas nama Anugrah Danuwibowo alias Ong kepada PT. Federal Motor sekarang PT. Astra Honda Motor berdasarkan Surat Pernyataan (vide bukti T-5) karena pelepasan hak atas tanah oleh Penggugat memang tidak dapat dilakukan mengingat sertipikat hak milik atas tanah masih tercatat atas nama Anugrah Danuwibowo alias Ong, yang kemudian PT. Federal Motor sekarang PT. Astra Honda Motor berdasarkan pada Akta Jual beli No. 53/2017 tanggal 16 November 2017 telah mengalihkan SHGB kepada Tergugat II Intervensi (in casu PT. Citra Abadi Mandiri);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan menilai dari sekian banyak peristiwa hukum di atas, masih tersisa permasalahan hukum antara Penggugat dengan PT. Astra Honda Motor atau yang mendapat hak darinya yaitu PT. Citra Abadi Mandiri, dimana Penggugat menerima sejumlah uang dari PT. Astra Honda Motor dan meminjamkan 5 (lima) sertipikat dimaksud kepada PT. Astra Honda Motor, yang diawal dimaksudkan sebagai perbuatan hukum jual beli, namun belum mendapat penyelesaian yang menyeluruh, karenanya Pengadilan berpendapat untuk mendapatkan penyelesaian yang menyeluruh dan berkeadilan atas sengketa *in casu*, satu-satunya cara menyelesaikan sengketa *in casu* adalah dengan menyelesaikan perkara perdatanya terlebih dahulu terutama antara Penggugat dengan PT. Astra Honda Motor atau yang mendapat hak darinya yaitu PT. Citra Abadi Mandiri, sebagaimana maksud Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan), kriteria pada huruf c di atas;

Halaman 81 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, karenanya gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta pokok perkaranya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 jo. 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam sengketa ini pihak Penggugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti serta keterangan saksi dan pendapat ahli yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa, Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka setelah Pengadilan mempertimbangkan bukti-bukti, keterangan saksi dan pendapat ahli yang diajukan para pihak, hanya bukti yang relevan untuk dipertimbangkan dengan inti sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, yang diambil sebagai dasar pertimbangan Pengadilan, sedangkan bukti-bukti keterangan saksi dan pendapat ahli yang selebihnya yang tidak memiliki relevansi dengan inti sengketa *a quo*, tidak dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan, namun tetap menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Halaman 82 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.484.000,- (dua juta empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Jumat, **tanggal 1 November 2019** oleh kami **SUTIYONO, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **JOKO SETIONO, S.H., M.H.**, dan **Dr. NASRIFAL, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 5 November 2019** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **MULYATI, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM

KETUA MAJELIS,

JOKO SETIONO, S.H., M.H.

SUTIYONO, S.H., M.H.

Halaman 83 dari 84 halaman Putusan Nomor : 70/G/2019/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. NASRIFAL, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

MULYATI, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. ATK	Rp	125.000,-
3. Panggilan-Panggilan	Rp	151.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp	2.126.000,-
5. Meterai Putusan Sela	Rp	6.000,-
6. Redaksi Putusan Sela	Rp	10.000,-
7. Leges Putusan Sela	Rp	10.000,-
8. Meterai Putusan	Rp	6.000,-
9. Redaksi Putusan	Rp	10.000,-
10. Leges Putusan	Rp	10.000,-
----- +		
Jumlah	Rp	2.484.000,-

(dua juta empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah)