



**PUTUSAN**

Nomor 201/G/2020/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, yang diselenggarakan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (Aplikasi e Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

1. **PT. CHANDRABHAKTI JASATAMA**, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian No. 17 tanggal 5 Oktober 1993 dihadapan Notaris Soekaimi, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Departemen Kehakiman No. C2-996 HT. 01.01 Tahun 1994 tanggal 24 Januari 1994 dengan Akta Perubahan terakhir No. 1 tanggal 2 Oktober 2017, dihadapan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, S.H., yang telah didaftarkan pada Depkumham No AHU-AH.01.03-0180377 tanggal 13 Oktober 2017, berkedudukan di Jakarta beralamat di Kawasan Berikat Nusantara Cabang Marunda, Jalan Marunda Raya Blok II-B1, No. 2, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Rintis Patar M Siregar, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Buletin Blok G No. 103, RT 006, RW 009, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Chandrabhakti Jasatama, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **PT. SURYANDRA NUSA BHAKTI**, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian No. 233 tanggal 23 Februari 1994 dihadapan Notaris Henny Singgih, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Departemen Kehakiman No. C2-8226. HT. 01.01 Tahun 1998 tanggal 2 Juli 1998, dengan Akta Perubahan terakhir No. 18 tanggal 29 Juli 2015, dihadapan Notaris Rini Yulianti, S.H., yang telah didaftarkan pada Depkumham No AHU-AH.01.03-0953073 tanggal 30 Juli 2015, berkedudukan di Jakarta beralamat di Kawasan Berikat Nusantara Cabang Marunda, Jalan Ambon Blok AI No. 1, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh S. Binsar M. L Tobing Siregar, selaku Direktur Utama, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Citra Gran Blok C/18-20, RT 002, RW 011,

Halaman 1 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jati Sampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Suryandra Nusa Bhakti, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

3. **PT. MECOSUPRIN GRAFIA**, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian No. 11 tanggal 6 Maret 1984 dihadapan Notaris Liliani Handajawati Tamzil, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Departemen Kehakiman No. C2-3679. HT. 01.01 Tahun 1984 tanggal 27 Juni 1984, dengan Akta Perubahan terakhir No. 31 tanggal 28 Desember 2018, dihadapan Notaris Kelaswara Chandrakirana, S.H., yang telah didaftarkan pada Depkumham No AHU-0000841.AH.01.02. Tahun 2019 tanggal 09 Januari 2019, berkedudukan di Jakarta beralamat di Kp. Baru RT 007 RW 011, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh S. Budi Mulyono, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Summagung II V-2, No. 14, RT 005 RW 019, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Mecosuprin Grafia, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
4. **PIPIT KURNIA WIBISANA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Pangeran Jayakarta 64, RT 010 RW 010, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;
5. **TOLLY PATRICE PUTIH**, (Ahli Waris Tusaman Putih, berdasarkan Akta Keterangan Waris No.7/VI/2004, tanggal 18 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Hustiati, S.H., Notaris di Jakarta), kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan P. Diponegoro No.4, Kelurahan Petisan Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**;
6. **PT. SUBENDWIPA JAYA**, yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dengan Akta Pendirian No. 38 tanggal 27 September 1989 dihadapan Notaris Gretha Liestijawatie, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Departemen Kehakiman No. C2-5320.HT.01.01-TH 90 tanggal 25 Agustus 1990, dengan Akta Perubahan terakhir No. 08 tanggal 18 Februari 2016, dihadapan Notaris Ilmiawan Dekrit Supatmo, S.H., yang telah didaftarkan pada Depkumham No AHU-.AH.01.10.-43233 Tahun 2016 tanggal 04 Maret 2016, berkedudukan di Jakarta beralamat di Kawasan Berikat Nusantara Blk. II B4/2, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Benyamin

Halaman 2 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Wiratno Kusumodiharjo, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Raden Patah 167 RT 001 RW 003, Mlatibaru, Semarang, Jawa Tengah bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Subendwipa Jaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI**; PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V dan PENGGUGAT VI, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Walidi, S.H.;
2. Made Sukarma, S.H.;

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Law Office "Wally.ID & Partners", beralamat di Kamp. Warudoyong RT 07 RW 08 No. 20A Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 7 September 2020, domisili elektronik lawyerwally@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Melawan:

## **DIREKTUR UTAMA PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO),**

Berkedudukan di Jalan Raya Cakung Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Dr. G. A. Gunadi, S.H.,M.H.;
2. Achmad Mawardi, S.H.,M.H.;
3. Supriyono, S.H.,M.H.;
4. Daud Adhi Suharto, S.H.,M.IP.;
5. Fajar Wahyu Dwi Setianto, S.H.;
6. Ricy Hermanto, S.H.;
7. Ardiyanti, S.H.;
8. Tri Wahyudi Prasetyo, S.H.;
9. Andrian Wicaksono, S.H.;

Semuanya Warga Negara Indonesia, sebagai Karyawan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) beralamat di Jalan Raya Cakung Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 098/SKK/DU.DUS4/11/2020, tertanggal 23 November 2020, domisili elektronik [bagianhukumkbn@gmail.com](mailto:bagianhukumkbn@gmail.com) untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Halaman 3 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

- Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 201/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 5 November 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa (Lolos Dismissal);
- Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 201/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 5 November 2020 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 201/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT, tanggal 6 November 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 201/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 6 November 2020 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 201/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 30 November 2020 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan;

## DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 5 November 2020 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 November 2020 dengan Register Perkara Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 November 2020, Para Penggugat mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. OBYEK GUGATAN (*OBJECK VAN GESCHIL*);

Bahwa yang menjadi obyek gugatan *a quo* adalah:

Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

### II. SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT *A QUO* ADALAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;

Halaman 4 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah surat penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa keputusan Tergugat berupa suatu Penetapan tertulis (*Beschikking*) yang berupa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang di keluarkan oleh Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
2. Bahwa Surat Keputusan Tergugat bersifat Konkrit, Individual dan Final dengan alasan sebagai berikut:
  - Konkret:  
Bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat selaku Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) adalah tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Keputusan tersebut telah merugikan Para Penggugat;
  - Individual:  
Bahwa Surat Keputusan Tergugat yang diterbitkan oleh Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut diperuntukkan secara tertentu di Kawasan Berikat Nusantara;
  - Final:  
Bahwa Surat Keputusan Tergugat yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut adalah surat keputusan yang sudah definitif, tidak memerlukan

Halaman 5 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan instansi atasan atau instansi lain, karenanya dapat menimbulkan akibat hukum;

3. Bahwa, dengan mendasarkan apa yang terurai di atas, telah jelas dan tegas bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sehingga Keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan sebagai berikut:

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

### III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF;

Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 dan terhadap perubahannya pada Undang-Undang Republik Indonesia No. 9 Tahun 2004 serta Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 serta terhadap perubahannya pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pengadilan Tata Usaha Negara”;*

Halaman 6 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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. Bahwa terkait dengan ketentuan hukum tersebut, Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), tidak pernah diperlihatkan dan atau diberikan kepada Para Penggugat, Para Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan Tergugat tersebut pada saat diterimanya Surat Somasi Ke-1 tanggal 13 Juli 2020 dan Surat Hasil Tindak Lanjut Mediasi tanggal 30 Juli 2020 dari Kuasa Hukum Tergugat yaitu Rekan Lina Novita, SH, MH & Rekan, Para Advokat pada Kantor Hukum LC & Co Advocates beralamat di Gedung Graha BIP lantai 6, Jalan Gatot Subroto Kav. 23, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan-12930 selaku Penerima Kuasa dari Tergugat, dan pada tanggal 17 Agustus 2020 Para Penggugat mengkonfirmasi kepada salah seorang Karyawan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) terkait dengan kebenaran Surat Keputusan Tergugat dan dinyatakan benar ada, yang kemudian pada tanggal 30 September 2020 Para Penggugat baru menerima berupa foto copy Surat Keputusan Tergugat dimaksud melalui salah seorang Karyawan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dimaksud;
3. Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi sebagai berikut:
  - 3.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, terkait dengan Upaya Administrasi dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2), dinyatakan:

    - (1). *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;*

Halaman 7 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



(2). *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*

- a. *Keberatan, dan*
- b. *Banding;*

Pasal 76 ayat (1), dinyatakan:

(1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;*

Pasal 77 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dinyatakan:

- (1). *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- (2). *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*
- (3). *Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;*
- (4). *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;*

3.2. Bahwa, tepatnya pada tanggal 30 September 2020 Para Penggugat baru menerima berupa foto copy Surat Keputusan Tergugat dimaksud melalui salah seorang Karyawan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), kemudian Para Penggugat setelah menerima, kemudian mempelajari secara seksama dan menyatakan sangat berkeberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/ 08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 *a quo*;

3.3. Bahwa atas keberatan dimaksud, kemudian Para Penggugat mengajukan Upaya Administratif Keberatan kepada Tergugat yakni Bapak H.M. Sattar Taba selaku Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tertanggal 12 Oktober 2020;

3.4. Bahwa atas pengajuan Upaya Administratif Keberatan tersebut oleh Para Penggugat, pada kenyataannya sikap Tergugat, sejak diajukan tertanggal 12 Oktober 2020 dan diterimanya Upaya Administratif

Halaman 8 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dari Para Penggugat tersebut tanggal 15 Oktober 2020, sampai dengan tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja yaitu tanggal 03 Nopember 2020, Tergugat tidak pernah menjawab dan/atau menanggapi keberatan-keberatan administrasi yang telah disampaikan Para Penggugat;

4. Bahwa oleh karena tidak dijawab dan/atau ditanggapinya Upaya Administratif Keberatan dari Para Penggugat oleh Tergugat, akhirnya Para Penggugat kemudian mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta pada tanggal 05 Nopember 2020;

Dengan demikian, Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan terakhir dirubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 jo SEMA No. 2 Tahun 1991 tertanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya pada Bagian V Tenggang Waktu (vide Pasal 55 );

#### IV. KEPENTINGAN MENGAJUKAN GUGATAN;

1. Bahwa Para Penggugat adalah Badan Hukum Perdata Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan yang terletak di Kawasan Berikat Nusantara, Cilincing, Jakarta Utara yang berada di bawah pengelolaan Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Syarat utama untuk memohon perpanjangan masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir masa berlakunya adalah harus mendapat persetujuan (Rekomendasi) dari Tergugat selaku Pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah itu;
3. Bahwa sebelum berakhirnya hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Para Penggugat telah mengajukan Permohonan persetujuan/rekomendasi untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat kepada Tergugat sebagaimana telah disebut di atas, akan tetapi Permohonan persetujuan/rekomendasi belum diproses oleh Tergugat hingga diajukannya gugatan ini;

Halaman 9 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

4. Bahwa untuk memperoleh Persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat, Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Para Penggugat;
5. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut sebelumnya tidak pernah disosialisasikan, dikomunikasikan dan dikoordinasikan terlebih dahulu dengan Para Penggugat selaku Perusahaan/Investor yang berada di Kawasan Berikat Nusantara;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut, Para Penggugat diharuskan membayar sebesar hasil appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Tergugat *a quo*;
7. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah tidak mengatur hak-hak yang berkenaan dengan tarif atau biaya rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, namun mengenai tata cara pemberian rekomendasi atas permohonan sesuatu hak di atas bidang tanah hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

Halaman 10 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



8. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan Keputusan Tergugat *a quo*, karena Sertifikat Hak Guna bangunan Para Penggugat berada di atas Hak Pengelolaan yang sebagian dimiliki oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Dengan demikian seharusnya Surat Keputusan tersebut mengacu dan berpedoman Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dimana dalam Pasal 1 Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, menyatakan hal sebagai berikut:

Pasal 1;

*"Ketentuan dalam Pasal 9 Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta (Berita Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015 Nomor 72175) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:*

*Pasal 9;*

*(1) Perhitungan besaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b sebagai berikut:*

*a. Perolehan atau perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau Hak lainnya di atas tanah HPL;*

*1. Untuk kegiatan usaha:*

*Dihitung berdasarkan rumus  $5\% \times (\text{luas tanah} \times \text{NJOP Tahun Berjalan, dan;}$*

*2. Untuk rumah tinggal:*

*Dihitung berdasarkan rumus  $2,5\% \times (\text{luas tanah} \times \text{NJOP Tahun Berjalan;}$*

9. Bahwa, di samping itu Surat Keputusan Tergugat *a quo* juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Surat Kementerian Badan Usaha Milik Negara Cq. Deputi Bidang Usaha Kontruksi dan Sarana dan Prasarana Perhubungan (Ahmad Bambang) Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 tentang Penyampaian Kajian Penentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada di BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);

## V. TERGUGAT SEBAGAI PEJABAT TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dimana Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Direksi yang mewakili PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) adalah yang membuat dan menandatangani Objek Sengketa Kesatu *a quo*, yaitu suatu Perusahaan Perseroan (Persero) BUMN yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 23 Tahun 1986, dimana Peraturan ini berisi pembentukan perusahaan baru yang merupakan hasil penggabungan dua Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Persero yaitu PT Bonded Warehouses Indonesia dan PT. Sasana Bhandra;
2. Bahwa, berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 26 Desember 1987 No. 00799/XII/1987 PT Pusat Perkayuan Marunda (Persero) ditunjuk dan sebagai Pemegang Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) seluas 4.100.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Cilincing, Jakarta Utara dan karenanya PT Pusat Perkayuan Marunda (Persero) adalah Pemegang Hak Pengelolaan Tanah (HPL) atas tanah sebagaimana tersebut di atas;
3. Bahwa, selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 31 Tahun 1990, Pemerintah melikuidasi PT Pusat Perkayuan Marunda (Persero) dan menggabungkan perusahaan ini dengan PT. KBN (Persero). Lalu pada tahun 1994 melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1994, pemerintah menerima hasil likuidasi PT Pengelola Kawasan Berikat Indonesia (PKBI) dan menggabungkannya dalam PT. KBN (Persero) maka sejak saat itu pemegang saham PT KBN (Persero) terdiri dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa, mendasarkan pada Keputusan Presiden RI Nomor 11 Tahun 1992 tanggal 11 Februari 1992 tentang Penunjukan dan Penetapan Wilayah Usaha Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara;
5. Bahwa, selanjutnya dalam Anggaran Dasar PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang didirikan dengan Akta Notaris Lies Rahalus Rusadi, S.H, No. 10 tanggal 28 Juni 1986 yang diubah terakhir dengan Akta Notaris Rudy Putranom Syafarullah, S.H., Nomor 4 tanggal 20 November 2017;

Halaman 12 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



6. Bahwa, terkait dengan pemegang saham PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang terdiri dari Pemerintah Pusat RI dan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta, dapat diuraikan sebagai berikut:

6.1. Pada tanggal 14 Agustus 2008, berdasarkan Keputusan Pemegang Saham di luar rapat, yang kemudian disahkan dengan Akta Notaris Sudiono Kuntjoro, S.H, M.H., No. 3, tanggal 12 September 2008, terjadi perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, dimana Modal Dasar Meningkatkan dari semula sebesar Rp. 800 milyar menjadi Rp. 1 trilyun dan Peningkatan Modal Dasar Disetor sebesar Rp. 100 milyar yang diambil dari cadangan perusahaan, sehingga komposisi Pemegang Saham dari Pemerintah Republik Indonesia menjadi sebesar Rp. 226.220.000.000,- (88,74%) dan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebesar Rp. 33.780.000.000,- (11,26%);

6.2. Pada tanggal 30 Maret 2010 Anggaran Dasar diubah lagi dengan penambahan modal Pemerintah DKI Jakarta sebesar Rp. 63.945.000.000,- modal Dasar Ditempatkan menjadi sebesar Rp. 363.945.000.000,- sehingga komposisi Pemegang saham dari Pemerintah Republik Indonesia sebesar Rp. 266.220.000.000,- dan Pemerintah DKI Jakarta sebesar Rp. 97.725.000.000,- dimana perubahan tersebut telah disahkan dengan Akta Notaris H. Umaman Mansjur, S.H, No. 8 tanggal 29 April 2010 dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No : AHU/0042869.AH.01.09 Tahun 2010 tanggal 7 Juni 2010;

6.3. Bahwa, kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 25 Tahun 2015 tentang Perubahan Struktur Kepemilikan Saham Negara melalui Penerbitan Saham Baru pada PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), maka komposisi pemegang saham perseroan adalah sebagai berikut:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Lembar Saham</b>	<b>% Kepemilikan</b>	<b>Jumlah</b>
Pemerintah RI	266.220	73,15	266.220.000.000
Pemerintah DKI Jakarta	97.725	26,85	97.725.000.000
<b>Total</b>	<b>363.945</b>	<b>100,00</b>	<b>363.945.000.000</b>

7. Bahwa Tergugat selaku Pengelola Kawasan Industri Berikat Nusantara adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagaimana dimaksud dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 1 angka 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, dimana dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003, dinyatakan:

*"Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan";*

Berikutnya, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003, lebih lanjut dinyatakan:

*"Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan";*

8. Bahwa dengan berpedoman pada kepemilikan saham di atas dan dapat dilihat pada webside resmi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yaitu [www.kbn.co.id](http://www.kbn.co.id), maka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);
9. Bahwa selanjutnya, Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena untuk mencapai maksud dan tujuannya PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) telah memperoleh tanah dengan Hak Pengelolaan;
10. Bahwa selain itu, parameter untuk menilai apakah seseorang atau sesuatu pihak disebut sebagai Badan atau jabatan tata usaha negara adalah fungsi yang dilaksanakan, bukan pada nama sehari-hari yang digunakan, dan bukan pula pada kedudukan strukturalnya dalam salah satu lingkungan kekuasaan dalam negara. Pelaksanaan urusan pemerintahan di negara kesejahteraan bukan melulu monopoli pemerintah di bawah Presiden. Badan-badan atau organisasi swasta pun dapat saja oleh peraturan perundang-undangan diberi tugas melaksanakan urusan pemerintahan;
11. Bahwa menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,

Halaman 14 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ditegaskan:

(1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah;

(2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah;

12. Bahwa merujuk dan/atau mendasarkan pada ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada pemerintah dan badan-badan hukum milik pemerintah. Hal ini dikarenakan Hak Pengelolaan merupakan realisasi dari Hak Menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok-pokok Agraria, yang berarti bahwa Negara atau Pemerintah Pusat sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah tertinggi memiliki wewenang untuk membuat kebijakan nasional di bidang pertanahan dan berwenang pula mengatur peruntukan dan penggunaan tanah, salah satu diantaranya adalah memberikan kepada instansi atau badan-badan hukum pemerintah dengan Hak Pengelolaan. Dengan perkataan lain, bahwa wewenang pemegang Hak Pengelolaan bersumber dari Hak Menguasai dari Negara, sehingga kewenangan pemegang Hak Pengelolaan bersifat publik;
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka telah jelas dan terang benderang Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## VI. DASAR DAN ALASAN HUKUM PENGAJUAN GUGATAN;

Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini oleh Para Penggugat adalah berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah perusahaan-perusahaan yang memiliki gedung dan pabrik di atas lahan di Kawasan Industri Berikat Nusantara di bawah pengelolaan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang telah memperoleh bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan setempat untuk dan atas nama masing-masing Para Penggugat yaitu sebagai berikut:

1.1. Bahwa Penggugat I adalah PT. Chandrabhakti Jasatama selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 102/Desa Cilincing, tanggal 24 Maret 1993 atas nama PT. Chandrabhakti Jasatama berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 746/1995, tanggal 14 Maret 1995 dengan luas 9.007 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi, yang terletak di Komplek Kawasan Berikat Nusantara Blok II-B. 1, Kav. I, berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 Agustus 2013;

Penggugat I telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat berdasarkan Surat Nomor 003/DIR-CBJ/II/2012, tanggal 23 Februari 2012;

1.2. Bahwa Penggugat II adalah PT. Suryandra Nusa Bhakti selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 103/Desa Cilincing, tanggal 20 Agustus 1995 atas nama PT. Suryandra Nusa Bhakti berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 746/1995, tanggal 14 Maret 1995 dengan luas 9.007 m<sup>2</sup>. dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi, yang terletak di Komplek Kawasan Berikat Nusantara Blok II-B. 1, Kav. No.2, Seb, berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 Agustus 2013;

Penggugat II telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat berdasarkan Surat Nomor 004/DIR-SNB/II/2012 tanggal 27 Februari 2012;

Halaman 16 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.3. Bahwa Penggugat III adalah PT. Mecosuprin Grafia selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 137/Desa Cilincing, tanggal 24 Agustus 1993 atas nama PT. Mecosuprin Grafia berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 752/1995, tanggal 14 Maret 1995 dengan luas 2.415 m2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi, yang terletak di Komplek Kawasan Berikat Nusantara Blok II-B. 1, Kav. No.13 A, berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 Agustus 2013;  
Penggugat III telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat berdasarkan Surat Nomor 0126/MG/SKL/II/13, tanggal 7 Februari 2013 dan Nomor 03/III/CPCI/2012, tanggal 2 Maret 2012;
- 1.4. Bahwa Penggugat IV adalah Pipit Kurnia Wibisana adalah selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan:
  - 1.4.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 114/Desa Cilincing, Nama Jalan/Persil: Komp. KBN Marunda Blok II-B-3, Kav.No. 5-A, pemisahan dari B. 74/Cilincing, dengan Gambar Situasi No. 761/1995, tanggal 14 Maret 1995, seluas 2.580 m2 (dua ribu lima ratus delapan puluh) meter persegi atas nama Pipit Kurnia Wibisana, berdasarkan Akta Jual Beli No. 775/Cilincing/1995, tanggal 30 Nopember 1995 yang dibuat dihadapan Agus Madjid, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;
  - 1.4.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 115/Desa Cilincing, Nama Jalan/Persil: Komp. KBN Marunda Blok II-B-3, Kav.No. 5-A, pemisahan dari B. 74/Cilincing, dengan Gambar Situasi No. 762/1995, tanggal 14 Maret 1995, seluas 2.150 m2 (dua ribu seratus lima puluh) meter persegi, tercatat atas nama Pipit Kurnia Wibisana, berdasarkan Akta Jual Beli No. 558/Cilincing/1996, tanggal 10 Juni 1996 yang dibuat dihadapan Agus Madjid, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;
  - 1.4.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 116/Desa Cilincing, Nama Jalan/Persil: Komp. KBN Marunda Blok II-B-3, Kav.No. 6-A, pemisahan dari B. 74/Cilincing, dengan Halaman 17 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Gambar Situasi No. 763/1995, tanggal 14 Maret 1995, seluas 2.150 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus lima puluh) tercatat atas nama Pipit Kurnia Wibisana, berdasarkan Akta Jual Beli Notaris-PPAT Paulina Nataatmadja, S.H., tanggal 8 Juli 2002 No. 185/2002 jo. Rekomendasi tanggal 16 September 2002 No. 232/DIRUT/KBN/IX/2002;

Penggugat IV telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat, tanggal 14 Juni 2013;

1.5. Bahwa Penggugat V adalah Tolly Patrice Putih, beralamat di Jalan P. Diponegoro No.4, Kelurahan Petisan Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Medan, selaku pemegang hak atau pemilik tanah HGB berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 367/Cilincing, Nama Jalan/Persil: Jalan Jepara/Jalan Indramayu Blok II. A8, Kav. No. 1, asal persil pemisahan dari B. 342/Cilincing, dengan Gambar Situasi No. 6726/1997, tanggal 8 Desember 1997, seluas 4.365 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus enam puluh lima) meter persegi, tercatat atas nama Tusaman Putih berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Agus Madjid, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta, tanggal 4 September 1997, No. 855/Cilincing/1997; Penggugat V telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat berdasarkan surat tanggal 20 Agustus 2015;

1.6. Bahwa Penggugat VI adalah PT. Subendwipa Jaya, selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 108/Desa Cilincing, tanggal 18 Mei 1994 atas nama PT. Subendwipa Jaya berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 782/1995, tanggal 14 Maret 1995 dengan luas 4.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi, yang terletak di Komplek Kawasan Berikat Nusantara Blok II-B. 4, Kav. No. 2, berakhir masa berlakunya pada tanggal 17 Mei 2014; Penggugat VI telah mengajukan permohonan izin/rekomendasi guna perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat berdasarkan Surat Nomor 07/SDJ/II/2012, tanggal 17 Februari 2012;

Halaman 18 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengacu kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 35 ayat (1) dan (2) mengatur bahwa:
  - (1) *Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;*
  - (2) *Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun;*
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur bahwa Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;
4. Bahwa berdasarkan pada Peraturan Pemerintah tersebut di atas Para Penggugat telah mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat kepada Tergugat;
5. Bahwa Tergugat tidak menjawab surat permohonan dari Para Penggugat melainkan Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan *a quo*, yang telah secara sepihak tanpa melalui proses sosialisasi, komunikasi dan koordinasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat selaku Perusahaan/Investor dengan telah menetapkan secara sepihak, Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Para Penggugat, yang mana hal itu sangat memberatkan Para Penggugat dimana Para Penggugat dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diharuskan membayar sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Tergugat *a quo*;
6. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat karena untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat, Para Penggugat diharuskan membayar sejumlah uang kepada

Halaman 19 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



Tergugat yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

7. Bahwa, apabila situasi dan kondisi seperti ini berjalan terus, maka dipastikan akan timbul akibat hukum yang secara nyata merugikan Para Penggugat selaku perusahaan/investor yaitu yang bisa berakibat Para Penggugat dapat dikeluarkan dari tanah tersebut dimana di atasnya telah berdiri bangunan perusahaan/pabrik milik Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak dapat melanjutkan bisnis/usahanya, yang secara efek domino akan terjadi Pembubaran PT (Perusahaan Terbatas) milik Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat lagi mengganggu/menjamin sertifikat tanahnya untuk penambahan modal perusahaanya ke Perbankan sebagai Jaminan Hak Tanggungan kepada Bank dan terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) para karyawannya;
8. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) oleh Tergugat telah melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 51 Tahun 2009, yaitu:
  - 8.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah hanya menentukan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, tidak mengatur biaya yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan, tidak mengatur biaya berapa yang harus dibayar oleh pihak yang mengajukan permohonan;

Halaman 20 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diterbitkan oleh Tergugat, telah dengan secara sepihak menetapkan Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL), sangat memberatkan dan merugikan Para Penggugat dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mengharuskan Para Penggugat membayar biaya sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) sebagaimana dimaksud dalam Keputusan *a quo*;

- 8.2. Bahwa Tergugat dalam penerbitan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), telah dengan secara sepihak menetapkan Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL), sangat memberatkan dan merugikan Para Penggugat dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mengharuskan Para Penggugat membayar biaya sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) sebagaimana dimaksud dalam Keputusan *a quo*, telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tersebut, besarnya uang pemasukan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah Hak Pengelolaan adalah sebesar  $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ ;

Halaman 21 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



8.3. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut selain tidak mempertimbangkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, juga telah melanggar peraturan Perundang-undangan yaitu: Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan, Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sebagai berikut:

1. UUD Tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. UU/Perppu;
4. Peraturan Presiden;
5. Peraturan Daerah Propinsi;
6. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Bahwa berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 2011, penyusunan peraturan harus didasarkan pada hierarki atau tata urutan penjenjangan setiap jenis Peraturan Perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dan dalam pembentukan keputusan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan dan pelaksanaannya bersifat transparan dan terbuka;

8.4. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL)

Halaman 22 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut selain tidak mempertimbangkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, juga telah melanggar peraturan Perundang-undangan yaitu: Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, ternyata dan terbukti Surat Keputusan Tergugat *a quo* juga dalam menetapkan dan memberlakukan tarif kepada Investor termasuk dalam hal ini kepada Para Penggugat untuk perpanjangan/pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

Pasal 59;

*Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan;*

8.5. Bahwa, Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan *a quo* ternyata juga telah bertindak sepihak dan sewenang-wenang dengan melanggar dan bertentangan dengan apa yang menjadi dasar dan pertimbangan dikeluarkan Surat Keputusan Tergugat sendiri, yaitu utamanya di dalam Konsideran "*Menimbang*" angka 3, Jo. Konsideran "*Memperhatikan*" angka 2, adalah sebagai berikut:

*Menimbang : 3. Menindaklanjuti arahan Kementerian Badan Usaha Milik Negara Cq. Deputy Bidang Usaha Kontruksi dan Sarana dan Prasarana Perhubungan bahwa Hasil Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik tersebut dapat dijadikan sebagai acuan untuk besaran tarif*

Halaman 23 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



*perpanjangan/pembaharuan PPTI di BUMN  
Kawasan Industri;*

*Memperhatikan: 2. Surat Kementerian Badan Usaha Milik Negara  
Cq. Deputi Bidang Usaha Kontruksi dan Sarana  
dan Prasarana Perhubungan Nomor : S-  
13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018  
tentang Penyampaian Kajian Penentuan  
Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan  
Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI)  
pada di BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa  
Penilai Publik (KJPP);*

8.6. Bahwa, surat yang menjadi dasar dalam “pertimbangan” dan “memperhatikan” Surat Keputusan Tergugat *a quo* yaitu Surat Keputusan Kementerian Badan Usaha Milik Negara Cq. Deputi Bidang Usaha Kontruksi dan Sarana dan Prasarana Perhubungan (Ahmad Bambang) Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 tentang Penyampaian Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada di BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), akan kami kutip isinya selengkapnya sebagai berikut:

*“...Sehubungan dengan surat Saudara Nomor: 202/PPI/2/2018, tanggal 27 Februari 2018 tentang Biaya Penggunaan Lahan Kawasan Industri BUMN, dan memperhatikan temuan Badan Pemeriksa Keuangan di beberapa BUMN Kawasan terkait dengan tarif perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) yang tidak berdasarkan kajian memadai dan memperhatikan pula banyak terjadinya dispute antara tenant dan pengelola kawasan terkait dengan perpanjangan PPTI yang berujung pada tuntutan hukum dengan ini dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:*

- 1. BUMN Kawasan (terdiri dari 5 perusahaan) telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Independen melalui tender untuk menyusun kajian tarif perpanjangan PPTIU (HGB di atas HPL) yang wajar;*
- 2. Rekomendasi hasil kajian KJPP MBPRU mengenai besaran tarif perpanjangan PPTI yang wajar di wilayah 5 (lima) BUMN Kawasan berdasarkan Nilai Pasar atau NJOP yaitu:*

Halaman 24 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



- a. *PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) : 10,05% Nilai Pasar atau 19,06 NJOP;*
  - b. *PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung : 10,05% Nilai Pasar atau 11,65% NJOP;*
  - c. *PT. Kawasan Industri Medan (Persero) : 12,56% Nilai Pasar atau 17,55% NJOP;*
  - d. *PT. Kawasan Surabaya Estate Rungkut : 5,78% Nilai Pasar atau 19,93% NJOP;*
  - e. *PT. Kawasan Industri Makasar (Persero) : 15,34% Nilai Pasar atau 15,22% NJOP;*
3. *Berkenaan dengan butir 2 tersebut di atas, terlampir kami sampaikan resume hasil kajian KJPP mengenai besaran tarif perpanjangan PPTI (HGB di tasa HPL) dari 5 (lima) BUMN Kawasan tersebut yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan kebijakan terkait. Selanjutnya sekiranya diperlukan pendalaman lebih lanjut mengenai materi tersebut saudara dapat menghubungi PIC dari BUMN terkait;*
4. *Selanjutnya setiap BUMN terkait dapat secara langsung mengimplementasikan hasil kajian KJPP tersebut secara B to B, kecuali jika kemudian terbit aturan dari regulator/pemerintah yang mengatur mengenai materi yang sama;*  
*Demikian kami sampaikan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.”;*

8.7. Bahwa, namun pada faktanya isi Surat Keputusan Tergugat *a quo* ternyata telah dengan sengaja melanggar dan bertentangan dengan apa yang menjadi dasar dan pertimbangan dikeluarkan Surat Keputusan Tergugat sendiri, yaitu di dalam Konsideran “Menimbang” angka 3, Jo. Konsideran “Memperhatikan” angka 2, dimana Tergugat tidak memperhatikan dan mengikuti isi Surat Kementerian BUMN Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018, angka 2 huruf a, dan angka 4 dimana hasil kajian dan rekomendasi bagi Pengelola HPL dalam penentuan tarif yang wajar dan seharusnya pelaksanaan atau implementasi hasil kajian KJPP tersebut dilakukan B to B antara Tergugat dengan Para Penggugat agar tidak terjadi dispute kembali, akan tetapi dalam Surat Keputusan Tergugat *a quo* dalam “Diktum Pertama”, menentukan

Halaman 25 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



besaran tarif yang berbeda untuk Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang diputuskan sebagai berikut oleh Tergugat yaitu:

*(Luas Tanah (m<sup>2</sup>) X NJOP (Tahun Berjalan) X 19,1%;*

Padahal berdasarkan Surat Kementerian BUMN Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018, angka 2 huruf a, dinyatakan : Rekomendasi hasil kajian KJPP MBPRU mengenai besaran tarif perpanjangan PPTI yang wajar di PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) adalah:

*(Luas Tanah (m<sup>2</sup>) X NJOP X 19,06%, yang mana dalam pelaksanaannya diminta untuk dibicarakan B to B antara Tergugat selaku Pengelola HPL dengan Para Penggugat selaku Pemegang HGB di atas HPL;*

- 8.8. Bahwa, Para Penggugat sangat keberatan dan dirugikan dengan penetapan sepihak dan sewenang-wenang dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, senyatanya Surat Keputusan Tergugat *a quo* telah melampaui wewenang, mengingat dalam penetapan isi Surat Keputusan Tergugat *a quo* terkait dengan pencantuman prosentase yang berbeda dari Rekomendasi hasil kajian KJPP MBPRU mengenai besaran tarif perpanjangan PPTI yang wajar di PT Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Kementerian BUMN Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018, angka 2 huruf a yaitu:

8.8.1. Bahwa terkait dengan *besaran prosentase yang seharusnya 19,06% tetapi Tergugat mencantumkan dengan besaran 19,1%;*

8.8.2. Bahwa, selain itu dalam *Surat Kementerian BUMN Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018, angka 2 huruf a hanya dicantumkan NJOP saja, tetapi Tergugat mencantumkan NJOP (dengan tambahan Tahun Berjalan);*

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, telah jelas dan tegas tindakan Tergugat telah bertindak sepihak dan melampaui wewenang dengan “mencantumkan penetapan prosentase yang berbeda dan menambahkan “NJOP” dengan tambahan “NJOP

Halaman 26 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



(Tahun Berjalan)”, adalah menghambat implementasi sebagaimana dimaksud dalam Surat Kementerian BUMN Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018, angka 2 huruf a, yang juga seharusnya dibicarakan B to B yang berarti kedua belah pihak mencari konsesualisme atau kesepakatan antara Tergugat dan Para Penggugat mengingat sampai saat ini belum terbitnya aturan dari Regulator/Pemerintah yang mengatur mengenai Tarif Perpanjangan PPTI atas HGB yang berdiri di atas HPL;

9. Bahwa fakta yang terjadi sebagaimana terurai di atas, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan Surat Keputusan Tergugat *a quo*, sangat memberatkan dan mempersulit Para Penggugat selaku perusahaan/investor di dalam berinvestasi dan berusaha dengan kebijakan-kebijakan yang diterapkan oleh Tergugat selaku pemegang hak pengelolaan lahan di Kawasan Berikat Nusantara Marunda, *dimana kebijakan yang diambil jauh dari maksud dan tujuan Investasi yaitu adanya jaminan kepastian hukum, adanya perlakuan yang berkeadilan dan menjamin terselenggaranya Investasi yang berkelanjutan* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
10. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018, tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut, juga telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yaitu: Pasal 5 ayat (1) huruf a butir 3 dan butir 4, Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, menentukan sebagai berikut:

Pasal 5 ayat 1 huruf a butir 3 dan butir 4, bahwa:

(1). *Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan ditetapkan dengan rumus:*

a. *Untuk jangka waktu 30 tahun;*

3. *Lebih dari 600 m2 sampai dengan 2000 m2;*

*2 % X Luas Tanah X Harga Dasar;*

4. *Lebih dari 2000 m2;*

*3 % X Luas Tanah X Harga Dasar;*

Halaman 27 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



Pasal 5 ayat (4);

*"Untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama Hak Guna Bangunan tersebut sesuai dengan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu Dikenakan uang pemasukan sebagaimana dimaksud pada ayat ini dengan harga dasar yang berlaku pada waktu penetapan keputusan pemberian hak tersebut";*

11. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut, juga telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yaitu: Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 47, Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menentukan:

Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

1. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memberikan sosialisasi kepada pihak-pihak yang terlibat mengenai dasar hukum, persyaratan, dokumen, dan fakta yang terkait sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan yang dapat menimbulkan beban bagi Warga Masyarakat;*
2. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melakukan klarifikasi dengan pihak yang terkait secara langsung;*

Pasal 47 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menentukan:

*"Dalam hal Keputusan menimbulkan beban bagi Warga Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib memberitahukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali diatur lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan";*

Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2) UU. No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

Halaman 28 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;

(2). Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

12. Bahwa keputusan Tergugat tersebut merupakan keputusan sepihak dimana Keputusan Tergugat *a quo* dimana dalam Konsideran "Mengingat" jelas mendasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1986 tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bonded Warehouse Indonesia & Perusahaan Perseroan PT. Sasana Banda serta Pendirian Perusahaan (Perseroan) dalam Bidang Pengusahaan Kawasan Berikat (Bonded Zone Jo. Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 1990 tanggal 17 Juli 1990 tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Pusat Perakayuan Marunda Dan Penambahan Penyertaan Modal Negara Yang Berasal Dari Kekayaan Negara Hasil Likuidasi Perusahaan Perseroan (Persero) tersebut ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tanggal 17 Juni 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Jo. Keputusan Presiden RI No. 11 Tahun 1992 tanggal 11 Februari 1992 tentang Penunjukan dan Penetapan Wilayah Usaha Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara Jo. Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-01/MBU/2011 tanggal 01 Agustus 2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) yang bersifat hukum publik; Sehingga Keputusan Tergugat tersebut adalah Keputusan yang lahir dari ketentuan hukum publik bukan bersifat perdata;
13. Bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut, juga telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yaitu: Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor : PER-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance*) Pada Badan Usaha Milik Negara yang menghendaki terkait prinsip dan tujuan Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Halaman 29 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



Yang Baik (*Good Corporate Governance*) Pada Badan Usaha Milik Negara dimaksud diselenggarakan berdasarkan prinsip dan tujuan sebagai berikut:

1. Transparansi (*transparency*), yaitu keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam mengungkapkan informasi material dan relevan mengenai perusahaan;
  2. Akuntabilitas (*accountability*), yaitu kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban organ sehingga pengelolaan perusahaan terlaksana secara efektif;
  3. Pertanggungjawaban (*responsibility*), yaitu kesesuaian di dalam pengelolaan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat;
  4. Kemandirian (*independency*), yaitu keadaan di mana perusahaan dikelola profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh/tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat;
  5. Kewajaran (*fairness*), yaitu keadilan dan kesetaraan di dalam memenuhi hak-hak Pemangku Kepentingan (*stakeholders*) yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan;
14. Bahwa disamping itu, perbuatan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), telah melanggar beberapa Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), khususnya:
- a. Asas Kepastian Hukum, dimana Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) telah bertindak sewenang-wenang dalam menentukan biaya atau tarif perolehan persetujuan (rekomendasi) untuk perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), telah mengharuskan para pengusaha/investor untuk membayar biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) secara sepihak dan sewenang-wenang dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan. Berdasarkan ketentuan UU ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sebagai berikut:

Halaman 30 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



1. UUD Tahun 1945;
  2. Ketetapan MPR;
  3. UU/Perppu;
  4. Peraturan Presiden;
  5. Peraturan Daerah Propinsi;
  6. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
  - Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
- b. Asas Keterbukaan, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara, dimana Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) *a quo* diambil dan disusun tidak secara terbuka, Para Pengusaha/Investor baru mengetahui adanya Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) *a quo* yaitu pada saat Para Pengusaha/Investor mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing perusahaan/investor, dengan demikian tindakan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut telah melanggar Asas Keterbukaan yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (APUB);
- c. Asas Pengharapan Yang Wajar, bahwa Para Pengusaha/Investor dalam menjalankan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Berikat Nusantara, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing di atas Hak Pengelolaan atas nama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), mereka dengan itikad baik telah mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan mereka yang akan habis masa berlakunya, sehingga

Halaman 31 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pengusaha/investor sudah selayaknya mendapat prioritas untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) guna keperluan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan mereka, oleh karena itu apabila Pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) menolak permohonan dimaksud, maka tindakan Pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut telah melanggar Asas Pengharapan Yang Wajar yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

- d. Asas Pelaksanaan Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif, bahwa Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) *a quo*, telah tidak mengambil secara aspiratif, akomodatif dan selektif dengan memanggil para pengusaha/investor yang berada dalam lingkungan Hak Pengelolaan Lahan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), sehingga tindakan Pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut bertentangan dengan Asas Pelaksanaan Kepentingan Umum yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
- e. Asas Kesewenang-wenangan, dimana Tergugat bertindak tidak adil, sewenang-wenang dan tidak proporsional, karena dengan diterbitkannya Keputusan tersebut, Para Penggugat harus membayar biaya Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) guna memperpanjang Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat yang telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mengenakan biaya yang sangat membebani dan memberatkan sampai berpuluh milyar, selain itu juga dibebani dengan *Development Charge* yang meliputi : Harga tanah kavling, biaya pengurangan, sumbangan untuk memperlancar pengadaan prasarana : jalan, lampu jalan, air, drainage, listrik, telepon dan sistim pemadam kebakaran dan biaya pemeliharaan (*maintenance fee*), pungutan parker, sehingga tindakan Tergugat merupakan tindakan sewenang-wenang dan sepihak (*partial*);
- f. Asas Kecermatan (*Principle of Carefulness*), dimana tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan tersebut tidak cermat, tidak hati-hati, dan tidak memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan di Kawasan Industri Berikat Nusantara dalam hal ini adalah Para

Halaman 32 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



Penggugat; Bahwa sebelum mengambil keputusan, seharusnya Tergugat menurut hukum harus meneliti semua fakta dan memasukkan semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya; Sehingga terbukti Keputusan Tergugat tersebut bertentangan dengan Asas Kecermatan (*Principle of Carefulness*);

- g. Asas Akuntabilitas, dimana Tergugat dalam menerbitkan Keputusan tersebut tidak memenuhi Asas Akuntabilitas dalam melakukan verifikasi Administrasi yang faktanya sangat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat memenuhi kriteria untuk mengajukan gugatan sebagai badan hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) Para Penggugat mempunyai kedudukan hukum dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan;
16. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), selain melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 51 Tahun 2009, maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan Tergugat tersebut;

## VII. PERMOHONAN PENUNDAAN;

1. Bahwa menurut Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No 51 Tahun 2009, Permohonan Penundaan dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat bila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tetap dilaksanakan;
2. Mengingat kepentingan Para Penggugat untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas yang belum diproses dan belum diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan keresahan yang sangat

Halaman 33 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



merugikan Para Penggugat, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di atas Tanah Hak Pengelolaan milik Para Penggugat juga ada yang dijadikan Jaminan Pinjaman di Bank untuk Penambahan Modal Perusahaan, sehingga apabila Tergugat tidak memberikan Surat Persetujuan (Rekomendasi) dimaksud maka Sertifikat Hak Guna Bangunan akan jatuh tempo dimana pihak Bank akan menuntut jaminan pengganti milik Para Penggugat yang dapat dijadikan agunan Bank;

3. Bahwa Surat Keputusan *a quo* sangat merugikan Para Penggugat karena untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunannya, Para Penggugat diharuskan membayar sejumlah uang yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016, tanggal 1 Nopember 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa apabila Para Penggugat tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, akan berakibat Para Penggugat dapat dikeluarkan dari Tanah tersebut dimana di atasnya telah berdiri bangunan perusahaan/pabrik milik Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak dapat melanjutkan usahanya;
5. Bahwa, apabila situasi dan kondisi seperti ini berjalan terus, maka akan timbul akibat hukum yang secara nyata merugikan Para Penggugat selaku perusahaan/investor yaitu Pembubaran PT (Perusahaan Terbatas), dan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) para karyawannya, yang secara efek domino menimbulkan akibat hukum lainnya berupa akibat Ekonomi dan Sosial secara meluas di Kawasan Berikat Nusantara pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya, apabila Surat Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan dan diterapkan berlaku kepada Para Penggugat;
6. Bahwa oleh karena itu, sangatlah beralasan bagi Para Penggugat untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri

Halaman 34 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), dengan tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga yang merugikan Para Penggugat sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain di kemudian hari;

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

## DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan dari Para Penggugat;
2. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain dikemudian hari;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada persidangan tanggal 21 Desember 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) TERGUGAT;

Halaman 35 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 butir 7 dan butir 8 menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 1 butir 7;

“Tata Usaha Negara adalah administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah”;

Pasal 1 butir 8;

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku”;

2. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana dalam Pasal 1 butir 8 tersebut di atas, melainkan berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menyatakan sebagai berikut:

Pasal 11;

“Terhadap Persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas”;

Catatan : Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007;

3. Bahwa Tergugat selaku Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

4. Bahwa, meskipun Tergugat sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) akan tetapi tidak melaksanakan Urusan Pemerintahan sebagaimana dikuatkan dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan sebagai berikut:

Pasal 12;

“Maksud dan tujuan pendirian Persero adalah:

- a. Menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat;
- b. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan”;

Halaman 36 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



5. Bahwa yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara dalam Rangka untuk melaksanakan urusan pemerintahan sedangkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) adalah bukan dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan melainkan dalam rangka menetapkan uang pemasukan atas pembebanan HGB di atas HPL PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang bersifat keperdataan dan karena terletak di lapangan Hukum Perdata;
6. Bahwa besaran uang pemasukan atas pembebanan HGB di atas HPL PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut terjadi berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan selanjutnya akan dituangkan dalam bentuk Perjanjian secara Notaril seperti halnya Perjanjian Nomor : 573, Perjanjian Nomor : 13 dan Perjanjian Nomor : 575;
7. Bahwa dengan demikian perbuatan penerbitan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) merupakan perbuatan hukum dalam lapangan Hukum Privat/Hukum Perdata bukan keputusan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintah;
8. Bahwa oleh karena penerbitan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya berada dalam wilayah hukum perdata maka berdasarkan Pasal 2 butir a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:  
Pasal 2 butir a;  
"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:  
a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata";

Halaman 37 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



9. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

## II. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT:

10. Bahwa dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

Pasal 26 ayat (2);

“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan”;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut, perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) bukan merupakan kewajiban hukum melainkan Hak Keperdataan untuk memperoleh uang pemasukan karena Para Penggugat hendak menggunakan Hak Pengelolaan Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) dengan membebani Hak Guna Bangunan;

12. Bahwa atas penggunaan Hak Guna Bangunan tersebut Para Penggugat harus membayar ganti rugi kepada Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)), karena Hak Pengelolaan Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) dapat digunakan sendiri oleh Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));

13. Bahwa dengan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri merupakan perbuatan hukum dilapangan Hukum Perdata dan bukan dilapangan Hukum Administrasi dan tegas bukan dalam rangka pelaksanaan pemerintahan;

14. Bahwa baik berdasarkan *Legal Standing* maupun karena penerbitan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) berada dalam di lapangan hukum perdata maka perkara ini masuk dalam kompetensi absolute Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Utara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

### III. GUGATAN PARA PENGGUGAT *NE BIS IN IDEM*:

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan:

Pasal 1917

“Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat Positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*.”;

17. Bahwa adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata tersebut adalah:

- a. Apa yang digugat sudah pernah di perkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Putusan bersifat positif;
- d. Subjek atau pihak perkara sama;
- e. Objek Gugatan sama;

18. Bahwa terkait dengan persyaratan butir 17 huruf a tersebut di atas, yaitu apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, Para Penggugat terkait penetapan Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sebelumnya telah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara Nomor : 173/G/2013/PTUN-Jkt;

19. Bahwa pada tingkat Pertama yaitu pada Pengadilan Tata Usaha Negara Gugatan Para Penggugat diterima. Selanjutnya putusan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 155/B/2014/PT.TUN.Jkt dan dikuatkan oleh Putusan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 493 K/TUN/2014;

20. Bahwa atas putusan tersebut Tergugat mengajukan upaya Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 171 PK/TUN/2016 telah membatalkan putusan Nomor : 493 K/TUN/2014. Dengan Demikian putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In Kracht*);

Halaman 39 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

21. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya halaman 439 sampai dengan 443 yang dimaksud dengan *Ne Bis In Idem* adalah “suatu kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan Gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.”;
22. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 588K/SIP/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapatkan putusan dari Mahkamah Agung, maka dalam gugatan yang baru telah melekat *Ne Bis In Idem*, sehingga Gugatan baru tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

23. Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan/dalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian/dalil dalam perkara ini;
24. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum;
25. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan TUN yang bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku;
26. Bahwa seperti telah dikemukakan pada bagian Eksepsi tentang kompetensi absolute “persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB)” Para Penggugat merupakan Hak bukan Kewajiban Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan;
27. Bahwa dalam Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:  
Pasal 35 ayat (1) huruf a;  
1. Hak Guna Bangunan hapus karena:

Halaman 40 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
28. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a, Hak Guna Bangunan (HGB) Para Penggugat di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat telah hapus demi hukum karena telah berakhir masa berakhirnya;
29. Bahwa Hak guna Bangunan (HGB) Para Penggugat di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat yang telah berakhir dan telah hapus demi hukum yaitu:
- 1) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Chandrabhakti Jasatama (Penggugat I) Nomor : 103/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 23 Agustus 2013;
  - 2) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Suryandra Nusa Bhakti (Penggugat II) Nomor : 102/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 23 Agustus 2013;
  - 3) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Mecosuprin Grafia (Penggugat III) Nomor : 137/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 23 Agustus 2013;
  - 4) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pipit Kurnia Wibisana (Penggugat IV):
    - 4.1 Hak Guna Bangunan Nomor : 114/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 3 Mei 2014;
    - 4.2 Hak Guna Bangunan Nomor : 115/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 3 Mei 2014;
    - 4.3 Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 3 Mei 2014;
  - 5) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Sdr. Tusaman Putih/Tolly Patrice Putih (Penggugat V) Nomor : 367/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 17 Agustus 2017;
  - 6) Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Subendwipa Jaya (Penggugat VI) Nomor : 108/Cilincing berakhir masa berlaku pada tanggal 17 Mei 2014;
30. Bahwa dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:
- Pasal 38;

Halaman 41 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik”;

31. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Para Penggugat di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) telah berakhir dan telah hapus demi hukum dan seharusnya diserahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) dalam kasus *a quo* Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));
32. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan persetujuan/rekomendasi untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Para Penggugat di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat;
33. Bahwa Tergugat telah memberikan himbauan kepada Para Penggugat untuk segera melakukan pembayaran Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) sesuai surat:
  - 1) Surat Nomor : 143/SBA/DKU.5.3/08/2019 tanggal 08 Agustus 2019 perihal Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 102/Cilincing dan HGB No. 103/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero);
  - 2) Surat Nomor : 146/SBA/DKU.5.3/08/2019 tanggal 08 Agustus 2019 perihal Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 137/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero);
  - 3) Surat Nomor : 144/SBA/DKU.5.3/08/2019 tanggal 08 Agustus 2019 perihal Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 114/Cilincing, HGB No. 115/Cilincing, HGB No. 116/Cilincing, HGB No. 370/Cilincing dan HGB No. 371/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero);

Halaman 42 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



- 4) Surat Nomor : 149/SBA/DKU.5.3/08/2019 tanggal 08 Agustus 2019 perihal Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 367/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero);
- 5) Surat Nomor : 108/SBA/DKU.5.3/08/2019 tanggal 08 Agustus 2019 perihal Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 108/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero);
34. Bahwa dalam Surat Himbauan tersebut mengacu terhadap Surat Kementerian BUMN RI Nomor : S-13/D4.MBU/03/2018 tanggal 08 Maret 2018 perihal Penyampaian Resume Kajian Penentuan Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar Atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan Oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang juga sebagai acuan dalam penyusunan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/ Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
35. Bahwa dengan telah diterimanya surat himbauan tersebut kepada Para Penggugat sudah sebagai awal komunikasi dan koordinasi dengan Para Penggugat, namun Para Penggugat tidak menanggapi niat baik dari Tergugat;
36. Bahwa Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016 tanggal 01 November 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* karena Hak Guna Bangunan berada di atas tanah Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));
37. Bahwa Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016 tanggal 01 November 2016 tersebut hanya berlaku atas tanah hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja yang merupakan milik/dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sedangkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cilincing dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2/Cilincing merupakan Hak Eksklusif Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) bukan hak milik/dikuasai oleh Pemerintah DKI Jakarta;
38. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) bukanlah melaksanakan *urusan pemerintahan*. Tindakan (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) tidak dalam katagori hukum publik tetapi termasuk dalam tindakan hukum perdata. (*vide* Buku Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, S.F. Marbun dan Moh. Mafhud MD, halaman 68–89, Penerbit Liberty Yogyakarta, 2009);
39. Bahwa urusan pemerintahan di bidang hukum public (*publieksrechtelijk*) mengandung pengertian bahwa tindakan hukum tersebut sejatinya dalam rangka menyelenggarakan urusan pemerintah pada pelayanan publik (*public service*), sedangkan di bidang tindakan hukum perdata (*privaat rechthandeling*) lebih kepada tindakan dalam melaksanakan tugas serta pekerjaan seperti menyelenggarakan perjanjian-perjanjian dengan Pihak Swasta;
40. Bahwa dilihat dari Pengertian tersebut di atas, tindakan Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang menjadi objek sengketa adalah termasuk dalam ranah hukum perdata, bukan hukum publik. Oleh karena merupakan tindakan hukum perdata maka menjadi ranah Peradilan Negeri bukan Peradilan Tata Usaha Negara;
41. Bahwa dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, menyatakan:  
Pasal 1 Angka 1;  
Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan;
42. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara menyebutkan *terhadap Perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur di dalam UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang*

Halaman 44 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



*Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;*

43. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat bukanlah tindakan hukum publik (*publiceksrehtelijk*), sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tetapi merupakan tindakan hukum perdata dalam rangka mengejar keuntungan (vide Pasal 1 ayat (2) Huruf (b) Undang- Undang Badan Usaha Milik Negara);
44. Bahwa Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) diangkat dan diberhentikan melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dan pengangkatan dan pemberhentian Direksi ditetapkan oleh Menteri selaku Pemegang Saham dan sesuai Pasal 11 Undang-Undang Badan Usaha Milik Negara, PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas;
45. Merujuk pada 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, dalam Pasal 1 angka 3, menyatakan:
- Pasal 1 angka 3;
- Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegangnya;
46. Pengertian dari "hak menguasai negara" berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi dalam pertimbangan hukum Putusan UU Migas, UU Ketenagalistrikan, dan UU Sumber Daya Air (UU SDA) bukan dalam makna Negara memiliki, tetapi dalam pengertian bahwa Negara hanya merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*) dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*);
47. Dalam rangka Negara merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*) dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*) terkait hak pengelolaan tersebut, maka Negara berdasarkan Pasal 1 Angka 3 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



tersebut dapat melimpahkan kewenangannya kepada Badan Usaha Milik Negara;

48. Bahwa pengertian pelimpahan kewenangan disini dimaknai dalam hukum administrasi Negara sebagai wewenang delegasi, Philipus M. Hadjon dalam Bukunya Pengantar Hukum Administrasi Indonesia:

*“Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris. Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas “contraries actus”. Artinya setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang-undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau lebih tinggi”;*

49. Bahwa merujuk pendapat Philipus M. Hadjon di atas maka kewenangan Negara dalam merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*) dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*) terkait Hak Pengelolaan tersebut telah beralih seutuhnya kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagai delegataris. Demikian juga apabila dikaitkan dengan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cilincing dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 2/Cilincing tersebut Negara telah memberikan kewenangan delegasi kepada Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) untuk melakukan pengelolaan terhadap tanah sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));

50. Bahwa Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Direksi Tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) adalah dalam rangka merumuskan kebijakan (*beleid*), melakukan pengaturan (*regelendaad*) dan melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*) yang telah didelegasikan oleh Negara kepada Tergugat;

51. Bahwa walaupun Negara telah mendelegasikan kewenangan kepada Tergugat untuk melakukan Hak Pengelolaan berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cilincing dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2/Cilincing, tidak berarti pendelegasian tersebut dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan;
52. Bahwa Tergugat selaku Badan Usaha Milik Negara tunduk pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Negara pada Pasal 1 angka 1, Badan Usaha Milik Negara mempunyai kekayaan Negara yang dipisahkan. Kemudian Pasal 11, Badan Usaha Milik Negara tunduk dan patuh pada prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan;
53. Bahwa berdasarkan hal tersebut tindakan hukum Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) mengeluarkan Surat Keputusan Direksi bukanlah berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), tetapi sebagai Direksi Badan Usaha Milik Negara;
54. Bahwa sebagai Direksi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) menerbitkan Surat Keputusan Direksi yang menjadi objek sengketa bukanlah tindakan hukum publik (*publieksrechtelijk*) sebagai Pejabat tata Usaha Negara, tetapi merupakan tindakan hukum privat/perdata (*rechthandeling*), sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Negara dalam rangka mengejar keuntungan serta memberikan sumbangan pada perekonomian nasional dan tindakan tersebut tidak dapat disamakan dengan menjalankan fungsi urusan pemerintahan;
55. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a, Hak Guna Bangunan (HGB) Para Penggugat di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat telah hapus demi hukum karena telah berakhir masa berakhirnya;
56. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) telah berakhir dan telah hapus demi hukum dan seharusnya diserahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) dalam kasus *a quo* Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) namun Para Penggugat masih menempati, menguasai dan memanfaatkan lahan Hak Guna Bangunan tersebut;
57. Bahwa surat yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya, merupakan surat pada saat Para Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak

Halaman 47 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara tanggal 14 Maret 2012 yang terdaftar dalam Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor Perkara :173/G/2013/PTUN-Jkt tanggal 04 November 2013;

58. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor : 171 PK/TUN/2016 tanggal 15 Desember 2016 Jo. Putusan Perkara Nomor : 493 K/TUN/2014 tanggal 23 Februari 2015 Jo. Putusan Perkara Nomor : 155/B/2014/PT.TUN.Jkt tanggal 18 Juli 2014 Jo. Putusan Perkara Nomor : 173/G/2013/PTUN-Jkt tanggal 25 Maret 2014 dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 493 K/TUN/2014 tanggal 23 Februari 2015;

## MENGADILI KEMBALI

- Menolak Gugatan Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus rupiah);

59. Bahwa seharusnya Para Penggugat patuh atas Putusan tersebut di atas dengan melakukan pembayaran perpanjangan perjanjian sesuai Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara tanggal 14 Maret 2012;

Halaman 48 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



60. Bahwa sebagian besar Para Penggugat pada Perkara Nomor : 171 PK/TUN/2016 tanggal 15 Desember 2016 Jo. Putusan Perkara Nomor : 493 K/TUN/2014 tanggal 23 Februari 2015 Jo. Putusan Perkara Nomor : 155/B/2014/PT.TUN.Jkt tanggal 18 Juli 2014 Jo. Putusan Perkara Nomor : 173/G/2013/PTUN-Jkt tanggal 25 Maret 2014 patuh terhadap putusan perkara tersebut dengan membayar biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));
61. Bahwa Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 217 Tahun 2016 tanggal 01 November 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta yang didalilkan Para Penggugat pada dasarnya tidak mengikat Tergugat;
62. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, menyatakan: Pasal 1 angka 17;  
Uang Pemasukan adalah Pembayaran ke Kas Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang berasal dari penerimaan akibat pemberian rekomendasi (persetujuan tertulis) terhadap permohonan Hak di atas tanah Hak Pengelolaan Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja;
63. Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf a Peraturan Gubernur Nomor : 217 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, menyatakan: Pasal 9 ayat (1) Huruf a;  
Perhitungan besaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Huruf b sebagai berikut:
- a. Perolehan atau perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau hak lainnya di atas tanah HPL;
1. Untuk kegiatan usaha:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dihitung berdasarkan rumus  $5\% \times (\text{luas tanah} \times \text{NJOP tahun Berjalan})$ ; dan

2. Untuk rumah tinggal:

Dihitung berdasarkan rumus  $2,5\% \times (\text{luas tanah} \times \text{NJOP tahun Berjalan})$ ;

64. Bahwa berdasarkan Pasal 30 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

Pasal 30 huruf a;

Pemegang Hak Guna Bangunan Berkewajiban:

a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya; Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

65. Bahwa Uang Pemasukan sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Huruf a tersebut di atas dijelaskan pada Ketentuan Umum Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

Pasal 1 angka 4;

Uang Pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya;

66. Bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan Hak Guna Bangunan atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;

67. Bahwa mencermati point 54-59 tersebut di atas, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa terkait Tarif Perpanjangan Perjanjian Tanah Industri di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) tidak terkait dengan Peraturan Gubernur Nomor : 217 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

68. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor : 217 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata

Halaman 50 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, hanya merujuk pada tanah-tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sedangkan Tanah Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) yang dibebankan Hak Guna Bangunan oleh Para Penggugat ini merupakan asset atau tanah milik dan dikuasai langsung oleh Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) sebagai pemegang Hak Pengelolaan serta bukan tanah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

69. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tersebut, uang pemasukan masuk ke Kas Daerah Provinsi DKI Jakarta, namun pada kenyataannya Uang pemasukan dalam perkara *a quo* masuk dalam Kas Bendahara Negara sebagai pemegang saham terbesar Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) sesuai Pasal 1 angka 4 dan Pasal 30 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

70. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas Peraturan Gubernur Nomor : 217 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor : 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tidak relevan untuk membatalkan objek sengketa karena Tergugat tidak tunduk pada Peraturan Gubernur tersebut melainkan tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

71. Bahwa antara uang pemasukan dan uang pemanfaatan lahan di atas tanah Hak Pengelolaan adalah dua hal yang berbeda. Dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

Pasal 59 ayat (1);

Besarnya uang pemasukan untuk memperoleh Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai termasuk perpanjangan atau pembaharuan haknya, ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72. Bahwa uang pemasukan diberikan kepada Negara sedangkan uang pemanfaatan lahan merupakan tarif yang dikenakan khusus berdasarkan kebijakan atau kesepakatan Tergugat yang harus dipenuhi oleh Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai pihak yang telah memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan;
73. Bahwa uang pemanfaatan lahan atau yang dalam hal ini dikenal sebagai Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena merupakan kewajiban hukum dari para pemegang HGB yang berbeda dengan uang pemasukan menurut Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
74. Berdasarkan hal tersebut di atas uang pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta Perpanjangan dan Pembaharuan, sedangkan uang pemanfaatan lahan (*fee*) adalah keputusan yang muncul dari kewenangan pemegang HPL berkenaan dengan nilai ekonomis pemanfaatan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));
75. Bahwa Keputusan Direksi tidak termasuk tindakan Tata Usaha Negara berupa penetapan, izin, rencana dan norma jabaran yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan;
76. Bahwa penetapan yang dilakukan Direksi dalam menentukan Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang dituangkan dalam Objek Sengketa bukan dalam rangka membuat penetapan dalam pejabat Tata Usaha Negara yang didasarkan pada wewenang mengurus pemerintah menurut peraturan perundang-undangan, tetapi didasarkan pada hak untuk mengurus perusahaan perseroan. Dengan demikian keputusan Direksi sebagai perbuatan hukum perdata yang didasarkan pada haknya mengurus perseroan tidak termasuk perbuatan hukum publik atau urusan pemerintahan karena tidak dilahirkan oleh peraturan perundang-undangan dan wewenang yang bersifat publik;
77. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1992 tentang Penunjukan dan Penetapan Wilayah Usaha Perusahaan (Persero)

Halaman 52 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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)



PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) berhak mengelola tanah seluas kurang lebih 198 Ha (seratus sembilan puluh delapan hektar) beserta bangunan di atasnya terletak di Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara sebagai Kawasan Berikat (*Bonded Zone*) dan menjadi wilayah usaha Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero));

78. Bahwa berdasarkan hal tersebut Surat Keputusan Direksi yang menjadi objek perkara *a quo* terkait Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) merupakan Perintah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Negara dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu mengejar keuntungan dan memberikan sumbangan terhadap perekonomian Negara melalui pengelolaan tanah kawasan berikat (*Bonded Zone*) sesuai Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1992 tentang Penunjukan dan Penetapan Wilayah Usaha Perusahaan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

79. Bahwa berdasarkan uraian di atas Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) bukan merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dan Surat Keputusan yang dibuatnya tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara;

#### TENTANG PENUNDAAN KEPUTUSAN:

1. Bahwa seperti telah dikemukakan di atas bahwa selain karena Tergugat bukan Pejabat Tata Usaha Negara dan juga karena materiil perkara ini bukan perkara Tata Usaha Negara melainkan perkara perdata yang menjadi kompetensi Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Utara, juga oleh karena apabila keputusan Tergugat utamanya Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) ditunda maka akan terjadi Kerugian pada keuangan negara yang berlarut-larut oleh karena income Tergugat merupakan keuangan Negara;
2. Kerugian Keuangan Negara dikarenakan ditundanya pelaksanaan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)

Halaman 53 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 78.237.753.298,- (tujuh puluh delapan milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu dua ratus sembilan puluh delapan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- 1) PT. Chandrabhakti Jasatama (Penggugat I) selaku pemegang HGB Nomor : 103/Cilincing;
  - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 16.322.770.883,- (enam belas milyar tiga ratus dua puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah);
- 2) PT. Suryandra Nusa Bhakti (Penggugat II) selaku pemegang HGB Nomor : 102/Cilincing;
  - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 16.353.627.642,- (enam belas milyar tiga ratus lima puluh tiga juta enam ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus empat puluh dua rupiah);
- 3) PT. Mecosuprin Grafia (Penggugat III) selaku pemegang HGB Nomor : 137/Cilincing;
  - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 4.374.802.472 (empat milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus dua ribu empat ratus tujuh puluh dua rupiah);
- 4) Pipit Kurnia Wibisana (Penggugat IV) selaku pemegang HGB Nomor : 114/Cilincing, HGB Nomor : 115/Cilincing dan HGB Nomor : 116/Cilincing;
  - Selaku pemegang HGB Nomor : 114/Cilincing;
    - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 5.129.842.197,- (lima milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh dua ribu seratus sembilan puluh tujuh rupiah);
  - Selaku pemegang HGB Nomor : 115/Cilincing;
    - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 4.364.339.830,- (empat milyar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah);
  - Selaku pemegang HGB Nomor : 116/Cilincing;
    - Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 4.275.701.803,- (empat milyar dua ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus seribu delapan ratus tiga puluh rupiah);
- 5) Tolly Patrice Putih/Tusaman Putih (Penggugat V) selaku pemegang HGB Nomor : 367/Cilincing;

Halaman 54 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 7.590.005.752,- (tujuh milyar lima ratus sembilan puluh juta lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);
- 6) PT. Subendwipa Jaya (Penggugat VI) selaku pemegang HGB Nomor : 108/Cilincing;
- Kerugian Negara untuk 20 tahun Rp 7.546.607.249,- (tujuh milyar lima ratus empat puluh enam juta enam ratus tujuh ribu dua ratus empat puluh sembilan rupiah);
- 3. Bahwa berhubung karena terjadi kerugian Negara yang berkelanjutan karena ditundanya pelaksanaan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), maka Tergugat memohon supaya permohonan penundaan Surat Keputusan Direksi Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) untuk tidak dikabulkan;
- 4. Bahwa mengenai besaran uang pemasukan terhadap tanah Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) yang dibebani Hak Guna Bangunan tersebut sebagian besar pemegang Hak Guna Bangunan tersebut telah menaati dan membayar biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas nama Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sesuai perhitungan/penilaian dalam Surat Keputusan Direksi Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan;
- 5. (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) berdasarkan hasil perhitungan Appraisal Independent;

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

## TENTANG PENUNDAAN KEPUTUSAN:

1. Menolak permohonan penundaan dari Para Penggugat;
2. Menyatakan Surat Keputusan Direksi Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian

Halaman 55 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL)  
PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tetap berlaku;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Surat Keputusan Direksi Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
3. Memerintahkan Para Penggugat untuk tunduk dan patuh Surat Keputusan Direksi Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018 tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
4. Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat;

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 4 Januari 2021, selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 11 Januari 2021, 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, Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dinazegelen serta telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dengan diberi tanda Bukti P1 - 1A sampai dengan Bukti P8 - A, sebagai berikut:

- Bukti P1 - 1A : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Chandrabhakti Jasatama, Nomor : 17, tanggal 28 Februari 2015 dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P1 - 1B : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0003425.AH.01.02 Tahun 2015, tanggal 5 Maret 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas

Halaman 56 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

PT Chandrabhakti Jasatama. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti P1 - 1C : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Chandrabhakti Jasatama, Nomor : 01, tanggal 2 Oktober 2017 dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - 1D : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0180377, tanggal 13 Oktober 2017 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Chandrabhakti Jasatama. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - 1E : Kartu Tanda Penduduk atas nama Rintis Patar M. Siregar NIK : 3175031301660005. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - 1F : Surat Direktur PT. Chandrabhakti Jasatama Nomor : 003/DIR-CBJ/II/2012, tanggal 23 Februari 2012 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - 1G : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 746/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 9.007 m2, atas nama PT. Suryandra Nusa Bhakti. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - 1H : Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - A : Tanda Terima Surat dari PT. Chandrabhakti Jasatama, Nomor : 006/L-SCBJ/DIR-RPM/X/2020, tanggal 12 Oktober 2020, Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan

Halaman 57 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan fotokopi).  
Lampiran: Surat dari Dirketur PT. Chandrabhakti Jasatama Nomor : 006/L-SCBJ/DIR-RPM/X/2020, tanggal 12 Oktober 2020 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

- . Bukti P1 - B : Tanda Terima Surat dari PT. Suryandra Nusa Bhakti, Nomor : 012/L-SNB/DIRUT-SBT/X/2020, tanggal 12 Oktober 2020, Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan fotokopi).  
Lampiran: Surat dari Dirketur PT. Suryandra Nusa Bhakti Nomor : 012/L-SNB/DIRUT-SBT/X/2020, tanggal 12 Oktober 2020 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri

Halaman 58 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

(PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

- Bukti P1 - C & D : Tanda Terima Surat dari Pipit Kurnia Wibisana dan Tolly, tanggal 15 Oktober 2020. (fotokopi sesuai dengan fotokopi, stempel tanda terima sesuai dengan aslinya). Lampiran: Surat dari Tolly Patrice Putih, tanggal 12 Oktober 2020 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/ Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

- Bukti P1 - E : Tanda Terima Surat dari Direktur PT. Mecosuprin Grafia, tanggal 15 Oktober 2020, Surat Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018. (fotokopi sesuai dengan fotokopi, tanda terima sesuai dengan aslinya). Lampiran: Surat dari Direktur PT. Mecosuprin Grafia, tanggal 12 Oktober 2020 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

- Bukti P1 - F : Tanda Terima Surat dari Direktur PT. Subendwipa Jaya, tanggal 15 Oktober 2020, berupa 1 (satu) amplop surat. (fotokopi sesuai dengan aslinya, tanda terima sesuai dengan aslinya). Lampiran: Surat dari Direktur

Halaman 59 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

PT. Subendwipa Jaya, tanggal 12 Oktober 2020 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Pernyataan Permohonan Keberatan atas Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

- . Bukti P1 - G : Surat dari Wally.Id & Partners Law Office (Kuasa Hukum Para Penggugat) tanggal 5 November 2020 kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Perihal : Gugatan Tata Usaha Negara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P1 - H : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 217 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 239 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan Tanah Eks Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P1 - i : Surat Deputi Bidang Usaha Konstruksi dan Sarana dan Prasarana Perhubungan, Kementerian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor : S-12/D4.MBU/03/2018, tanggal 8 Maret 2018 kepada Direktur Jenderal Pengembangan Perwilayahan Industri Kementerian Perindustrian RI, Hal : Penyampaian Resume Kajian Penentuan Besaran Tarif Wajar Atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) pada BUMN Kawasan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 60 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P2 - 1A : Akta Perseroan Terbatas PT. Suryandra Nusa Bhakti, Nomor : 233, tanggal 23 Februari 1994 dibuat dihadapan Ny. SP. Henny Shidki, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P2 - 1B : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0953073, tanggal 30 Juli 2015 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Suryandra Nusa Bhakti. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P2 - 1C : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Suryandra Nusa Bhakti, Nomor : 18, tanggal 29 Juli 2015 dibuat dihadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P2 - 1D : Kartu Tanda Penduduk atas nama S. Binsar M.L Tobing NIK : 3275100406640021. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P2 - 1E : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 746/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 9.007 m2, atas nama PT. Suryandra Nusa Bhakti. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P2 - 1F : Surat Direktur PT. Suryandra Nusa Bhakti Nomor : 004/DIR-SNB/II/2012, tanggal 27 Februari 2012 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P3 - 1A : Akta Perseroan Terbatas PT. Mecosuprin Grafia, Nomor : 11, tanggal 6 Maret 1984 dibuat dihadapan Liliani Handajawati Tamzil, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P3 - 1B : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0000841.AH.01.02 Tahun 2019, tanggal 9 Januari 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Mecosuprin Grafia. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 61 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi). Lampiran 1 : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0010133, tanggal 9 Januari 2019 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Mecosuprin Grafia. Lampiran 2 : Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0000841.AH.01.02 Tahun 2019, tanggal 9 Januari 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Mecosuprin Grafia;

- . Bukti P3 - 1C : Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Mecosuprin Grafia di Luar Rapat Umum Pemegang Saham (Sirkuler), Nomor : 31, tanggal 28 Desember 2018 dibuat dihadapan Kelaswara Chandrakirana, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P3 - 1D : Kartu Tanda Penduduk atas nama S. Budi Mulyono NIK : 3172062901570002. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P3 - 1E : Surat Direktur Utama PT. Mecosuprin Grafia Nomor : 0126/MG/SKL/II/13, tanggal 7 Februari 2013 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P3 - 1F : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 752/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.415 m2, atas nama PT. Mecosuprin Grafia. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P4 - 1A : Kartu Tanda Penduduk atas nama Pipit Kurnia Wibisana NIK : 3171021104500001. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P4 - 1B : Surat Pipit Kurnia Wibisana, tanggal 14 Juni 2013 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Permohonan

Halaman 62 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti P4 - 1C : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 114/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 761/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.580 m2, atas nama Pipit Kurnia Wibisana. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P4 - 1D : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 115/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 762/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.150 m2, atas nama Pipit Kurnia Wibisana. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P4 - 1E : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 763/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.150 m2, atas nama Pipit Kurnia Wibisana. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P5 - 1A : Kartu Tanda Penduduk atas nama Tolly Patrice Putih NIK : 1271191710790001. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P5 - 1B : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 367/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 6726/1997, tanggal 8-12-1997 Luas 4.309 m2, atas nama Tusaman Putih. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti P6 - 1A : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Subendwipa Jaya, Nomor : 38, tanggal 27 September 1989 dibuat dihadapan Nyonya Gretha Liestijawatie, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2.5320.HT.01.01-Th'90, tanggal 25 Agustus 1990 tentang Persetujuan Atas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Subendwipa Jaya;
- . Bukti P6 - 1B : Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.10-43233, tanggal 4 Maret 2016 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Subendwipa Jaya. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 63 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bukti P6 - 1C : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Subendwipa Jaya, Nomor : 08, tanggal 18 Februari 2016 dibuat dihadapan Miawan Dekrit S, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P6 - 1D : Kartu Tanda Penduduk atas nama Benyamin Wiratno K NIK : 3374031405610003. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P6 - 1E : Surat Direktur Utama PT. Subendwipa Jaya Nomor : 07/SDJ/II/2012, tanggal 17 Februari 2012 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), Perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti P6 - 1F : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 782/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 4.000 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Subendwipa Jaya. (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran 1 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 10058/IMB/1995, tanggal 29 Agustus 1995 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Lampiran 2 : Akta Jual Beli Nomor : 153/Cilincing/1997, tanggal 2 Mei 1997;
- . Bukti P7 - A : Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor : Per-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance*) Pada Badan Usaha Milik Negara. (fotokopi dari *print out*);
- . Bukti P8 - A : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri. (fotokopi dari *print out*);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-33, sebagai berikut:

Halaman 64 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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-1 : Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Industri di Dalam Kawasan Industri Perkayuan Marunda, Nomor : 13, tanggal 8 Juni 1990 dibuat dihadapan Drs. H. Ade Rachman Maksudi, S.H.,M.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti T-2 : Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Industri di Dalam Kawasan Industri Perkayuan Marunda, Nomor : 573, tanggal 26 Juni 1990 dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti T-3 : Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Industri di Dalam Kawasan Industri Perkayuan Marunda, Nomor : 575, tanggal 26 Juni 1990 dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
- . Bukti T-4 : Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 1241 Tahun 1989, Luas 961.187 m2, tanggal 25 April 1989 atas nama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-5 : Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 148 Tahun 1992, Luas 1.807.970 m2, tanggal 29 Januari 1992 atas nama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 1116/31.72-300.7/VII/2013, tanggal 12 Juli 2013 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Perihal : Mohon Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 2287/31.72-300.7/XII/2013, tanggal 19 Desember 2013 kepada Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Perihal :

Halaman 65 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Mohon Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti T-8 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 171 PK/TUN/2016, tanggal 15 Desember 2016. (*print out*);
- . Bukti T-9 : Surat Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik No. Lap : 0276-A/C/MBPRU-JKT/MTQ/VIII/2017, No. Proy : 0276-A/KBN/VIII/2017, tanggal 29 Agustus 2017 Perihal : Laporan Penentuan Besaran Tarif yang Wajar atas Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran : Pernyataan Penilai (*Compliance Statement*);
- . Bukti T-10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 103/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 747/1995, Luas 8.990 m2, atas nama PT. Chandrabhakti Jasatama. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 746/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 9.007 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 752/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.415 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 114/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 761/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.580 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-14 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 115/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 762/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.150 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 116/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 763/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 2.150 m2. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 367/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 6726/1997, tanggal 8-12-1997

Halaman 66 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

Luas 4.309 m<sup>2</sup>. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- . Bukti T-17 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 108/Cilincing, Gambar Situasi Nomor 782/1995, tanggal 14-3-1995 Luas 4.000 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Subendwipa Jaya. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- . Bukti T-18 : Akta Perusahaan Perseroan (Persero) Perseroan Terbatas PT. Kawasan Berikat Nusantara, Nomor 10, tanggal 28 Juni 1986. (fotokopi sesuai salinan resmi);
- . Bukti T-19 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara, Nomor 3, tanggal 12 September 2008. (fotokopi sesuai salinan resmi);
- . Bukti T-20 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara, Nomor 04, tanggal 18 November 2020. (fotokopi sesuai salinan resmi/*print out*);
- . Bukti T-21 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 25 Maret 2014. (*print out*);
- . Bukti T-22 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 155/B/2014/PT.TUN-JKT, tanggal 18 Juli 2014. (*print out*);
- . Bukti T-23 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 493 K/TUN/2014, tanggal 23 Februari 2015. (*print out*);
- . Bukti T-24 : Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Suryandra Nusa Bhakti & PT. Chandra Bhakti Jasatama Nomor : 143/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019 Perihal : Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 102/Cilincing dan HGB No.103/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. KBN (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 67 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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-25 : Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Mecosuprin Grafia Nomor : 146/SBA/DKU.5.3/ 08/2019, tanggal 8 Agustus 2019 Perihal : Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 137/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-26 : Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Sdr. Pipit Kurnia Wibisana Nomor : 144/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019 Perihal : Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 114/Cilincing, HGB No. 115/Cilincing, HGB No. 116/Cilincing, HGB No. 370/Cilincing dan HGB No. 371/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-27 : Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Sdr. Tusaman Putih Nomor : 149/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019 Perihal : Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 367/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T-28 : Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Subendwipa Jaya Nomor : 147/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019 Perihal : Himbauan Untuk Segera Membayar Biaya Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) atas HGB No. 108/Cilincing di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero). (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 68 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-29 : Tanda Terima Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Suryandra Nusa Bhakti & PT. Chandra Bhakti Jasatama Nomor : 143/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019, yang diterima tanggal 14 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-30 : Tanda Terima Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Mecosuprin Grafia Nomor : 146/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019, yang diterima tanggal 14 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-31 : Tanda Terima Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Sdr. Tusaman Putih Nomor : 149/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019, yang diterima tanggal 14 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-32 : Tanda Terima Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Sdr. Pipit Kurnia Wibisana Nomor : 144/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019, yang diterima tanggal 23 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-33 : Tanda Terima Surat Direktur Keuangan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) kepada Pimpinan PT. Subendwipa Jaya Nomor : 147/SBA/DKU.5.3/08/2019, tanggal 8 Agustus 2019, yang diterima tanggal 14 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Para Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama **Mochamad Ali Akbar, S.H.**, dan **Nurus Sobah**, yang memberikan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi **Mochamad Ali Akbar, S.H;**
  - Bahwa saksi selain sebagai HRD juga sebagai General Affair (GA) di Perusahaan Milik Pipit Kurnia Wibisana;
  - Bahwa saksi mengetahui alasan Para Penggugat melakukan gugatan yaitu tidak setuju dan menyatakan keberatan terhadap SK Direksi KBN

Halaman 69 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

sehingga berat untuk membayar HPL;

- Bahwa terkait dengan surat keputusan Direksi KBN tersebut saksi mengetahuinya yaitu mengenai tarif penentuan HPL;
- Bahwa saksi mengetahui peraturan Gubernur DKI Jakarta mengenai tarif yang wajar dan itu yang menjadi patokan Pipit Kurnia Wibisana;
- Bahwa saksi membenarkan ada surat invoice (tagihan);
- Bahwa saksi membenarkan ada surat dari Kejaksaan Jakarta Utara mengenai harus membayar;
- Bahwa Pipit Kurnia Wibisana sudah mengajukan permohonan perpanjangan HGB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat dari BUMN mengenai pemberitahuan biaya perpanjangan HGB dan HPL;

## 2. Keterangan Saksi **Nurus Sobah**;

- Bahwa saksi sebagai staf keuangan PT. Subendwipa Jaya sejak tahun 2014 sampai sekarang;
- Bahwa tugas bagian keuangan adalah mengenai tagihan-tagihan dan keluar masuk pembayaran;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor :146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
- Bahwa saksi mengetahui tarif perpanjangan tersebut pada saat keluar somasi dari Kuasa Hukum KBN yang isi dari somasi itu adalah mengenai kenaikan tarif;
- Bahwa PT. Subendwipa Jaya menyatakan keberatan yang disampaikan secara tertulis kepada KBN, namun tidak ada tanggapan dari KBN;
- Bahwa keberatan PT. Subendwipa Jaya terhadap KBN itu mengenai besaran tarif yang tinggi;
- Bahwa HGB PT. Subendwipa Jaya habisnya itu tanggal 17 Mei 2014, di tahun 2012 itu PT. Subendwipa Jaya pernah mengajukan surat permohonan rekomendasi untuk perpanjangan HGB;
- Bahwa tarif yang wajar itu yang saksi ketahui sesuai yang diajukan di tahun 2012 adalah  $19,6 \times \text{luas} \times \text{NJOP}$  tahun 2014 disaat masa berlaku HGB habis, jadi bukan NJOP berjalan;
- Bahwa kalau tarif yang disomasi itu adalah  $19,1 \times \text{luas} \times \text{NJOP}$  berjalan;

Halaman 70 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SK Direksi itu tidak pernah disosialisasikan;
- Bahwa saksi mengetahui dari dokumen mengenai perpanjangan HGB itu dilakukan tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada orang KBN datang ke PT. Subendwipa Jaya agar segera melakukan pembayaran biaya perpanjangan PPTI;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Tergugat telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama **Rudi Hartono H.A.**, yang memberikan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Keterangan Saksi **Rudi Hartono H.A.**;

- Bahwa saksi Karyawan PT KBN dikawasan Marunda sejak tahun 2012 sampai sekarang sebagai Staf Akuntansi dibagian penagihan;
- Bahwa saksi bertugas membuat tagihan invoice berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati, tanggal 1 sampai 10 itu membuat tagihan, sebelum tanggal 10 itu tagihan sudah harus dipastikan sampai ke investor yang dituju;
- Bahwa tagihan tersebut adalah tagihan sewa lahan termasuk service charge;
- Bahwa SK Direksi yang menentukan besarnya tarif itu adalah dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);
- Bahwa penilaian yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik itu di sosialisasikan;
- Bahwa ada surat dari bagian hukum PT KBN kepada investor mengenai somasi;
- Bahwa KBN Cakung dengan KBN Marunda itu unitnya berbeda, manajemennya berbeda-beda, penagihanya juga berbeda-beda, atasanya ada GM itu juga berbeda beda;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat ini keberatan terhadap pemberlakuan nilai tarif perpanjangan SHGB dari SK Direksi KBN;
- Bahwa saksi mengetahui PPTI (Perjanjian Penggunaan Tanah Industri), ada perjanjian setelah memperpanjang SHGB maka dibuatkanlah perjanjian itu, lalu KBN memberikan rekomendasi perpanjangannya;
- Bahwa SK Direksi KBN mengenai penentuan tarif perpanjangan atau pembaharuan SHGB yaitu luas lahan dikali NJOP tahun berjalan dikali 19,1;

Halaman 71 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 26 April 2021 maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

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

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara ini dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 146/SKD/DRT.5.3/08/2018, tanggal 15 Agustus 2018 tentang Tarif Perpanjangan/ Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero); (*vide bukti P1 – 1H*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang disampaikan melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tertanggal 21 Desember 2020 yang didalamnya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa:

1. Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum (Legal Standing Tergugat);
2. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut, Para Penggugat telah pula mengajukan Replik melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal 04 Januari 2021, yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat, serta atas Replik Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Duplik melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada persidangan tanggal 11 Januari 2021, yang pada pokoknya menyatakan menolak Replik Para Penggugat serta berketetapan pada dalil-dalil jawabannya semula;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan eksepsi Tergugat tersebut di atas dapat digolongkan sebagai eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi

Halaman 72 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

lain, sebagaimana maksud Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia 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 tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*
- (3). *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, Pengadilan sebelum memberikan pertimbangan terhadap pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi, Tergugat, sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat akan dipertimbangkan dengan mendahulukan eksepsi terkait kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat, mengingat eksepsi ini akan menentukan apakah Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa in casu lebih lanjut, dan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa in casu merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa kepemilikan dalam lingkup perdata, maka Pengadilan akan 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 memberikan rumusan kriteria untuk 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;

Halaman 73 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai berdasarkan kriteria di atas, Pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 dan 9 jo. Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

Pasal 47 : Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 1 angka 10 : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Pasal 1 angka 9 : 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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal 2 : Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 74 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/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

- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di Pusat maupun di Daerah, mengenai hasil pemilihan umum;

Pasal 49 : Pengadilan Tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan:

- a. dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam, atau keadaan luar biasa yang membahayakan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati jawab jinawab Para pihak dikaitkan dengan seluruh bukti, menurut hemat Pengadilan yang harus dipertimbangkan dalam sengketa in casu adalah apakah surat keputusan objek sengketa tata usaha negara a quo merupakan surat keputusan tata usaha negara yang dapat dijadikan objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya harus diuji berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya adanya unsur "Tindakan Tata Usaha Negara", dan apakah surat keputusan a quo juga tidak dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati objek sengketa in casu ternyata berisi Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tentang Tarif Perpanjangan/Pembaharuan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang didalamnya memuat penghitungan besaran tarif Penggunaan Tanah Industri di atas Hak Pengelolaan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), yang ditujukan bagi investor yang akan menggunakan tanah atau Perpanjangannya atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);

Halaman 75 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum di atas, Pengadilan menilai bahwa Surat Keputusan tersebut adalah prasyarat untuk dilakukannya perjanjian penggunaan tanah industri (PPTI) di atas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero), dimana Pemegang HPL yang nota bena Badan Usaha Milik Negara dalam rangka mencari keuntungan bagi Pemasukan Negara, maka dalam konteks ini tindakan dari Tergugat in casu adalah dalam rangka mempersiapkan besaran nilai kontrak kepada Para Investor, karenanya bukan merupakan Tindakan Tata Usaha Negara, lebih dari itu Tindakan yang demikian termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, karenanya Pengadilan berkesimpulan bahwa surat keputusan objektum litis merupakan tindakan perdata dan merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, 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 pada huruf c di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya sengketa in casu, sehingga eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan beralasan hukum dan harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan diterima, dan Eksepsi Tergugat lainnya tidak dipertimbangkan lagi, maka terhadap pokok perkaranya termasuk Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objektum litis Para Penggugat juga tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankeljk Verklaard*);

Halaman 76 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti 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 dan saksi yang diajukan para pihak, hanya bukti dan saksi yang relevan untuk dipertimbangkan dengan inti sengketa Tata Usaha Negara a quo, sedangkan bukti, keterangan saksi yang selebihnya dipertimbangkan tidak memiliki relevansi dengan inti sengketa a quo, namun tetap menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lain yang terkait;

## M E N G A D I L I

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;

### II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 516.500,- (Lima ratus enam belas ribu lima ratus rupiah);

Halaman 77 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Jumat tanggal 7 Mei 2021 oleh Kami SUTİYONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. NASRIFAL, S.H., M.H., dan TAUFİK PERDANA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 10 Mei 2021, melalui persidangan secara elektronik (*e-Court*) yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh MULYATI, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan diberitahukan secara elektronik kepada Para Penggugat dan Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

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

SUTİYONO, S.H., M.H.

ttd

TAUFİK PERDANA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

MULYATI, S.H., M.H.

## Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran. ....	Rp	30.000,-
2. ATK. ....	Rp	125.000,-
3. Surat Panggilan. ....	Rp	79.500,-
4. Sumpah. ....	Rp	30.000,-
5. Fotokopi Gugatan dan PNBP Surat Kuasa	Rp	222.000,-
6. Meterai Putusan. ....	Rp	10.000,-
7. Redaksi Putusan. ....	Rp	10.000,-
8. Leges Putusan. ....	Rp	10.000,-

-----+  
Jumlah. .... Rp 516.500,-

(Lima ratus enam belas ribu lima ratus rupiah)

Halaman 78 dari 78 halaman Putusan Nomor 201/G/2020/PTUN-JKT