



P U T U S A N

Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ISKANDAR ZULKARNAIN., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta,

beralamat di Jalan Rambutan No. 16 RT.005 RW.010

Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur,

dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada :

1. SILVESTER MANIS, S.H. ;-----

2. L. JARO DIOGO, S.H. ;-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat

pada "YAYASAN BINA BANTUAN HUKUM VERITAS",

beralamat di Jalan Kayu Manis I Lama, Gang II No.1,

Kelurahan Palmariam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 September

2013, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT ;-----

Melawan :

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, tempat

kedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. ANDJAR SETIANA, S.H. ;-----
2. DIDIK BANGUN RESTUAJI, S.H. ;-----
3. SITTI HAFSIAH, S.H ;-----
4. SUWARDI, S.H ;-----
5. WAHYU ARTHAMAJI STIA WIDODO, S.H ;-----
6. SERI MAHARANI Br KARO, S.H ;-----
7. CHRISNING THYAS MANIK, S.H ;-----
8. BUGI RIYANTORO, S.H ;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 48/Sk/ IX/2013, tertanggal 30 September 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ; -----

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,

tempat kedudukan di Jalan Tanah Abang I No.1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : ----

1. NUR IHWAN, S.H. ;-----
2. SURITO, S.H. ;-----
3. HERI WIDODO, B.A ;-----
4. SYARIFUDDIN, S.H ;-----
5. SUGANDI, S.H ;-----
6. SAMSI FITRIYANI, S.H ;-----
7. YAYAN, S.H ;-----

PAGE



8. EDISON SITUNGKIR, S.H ;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di
Jalan Tanah Abang I No.1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor 2299/14-31.71-600/VIII/2013,
tertanggal 30 Agustus 2013, untuk selanjutnya disebut
sebagai TERGUGAT II ; -----

3. PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan
hukum di Jakarta, beralamat di Perkantoran Gandaria 8 Lantai
3 R.E Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan 12240, yang didirikan berdasarkan Undang-Undang
Republik Indonesia, yang anggaran dasar dan perubahannya
sebagaimana termuat dan telah diumumkan dalam akta
pendirian Nomor 15, tanggal 17 Januari 1995 yang dibuat
dihadapan Ny. Ruksamanti Hardjasatya, Sarjana Hukum,
akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri
Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan
Nomor C2-5.622.HT.01.01.TH.95, tanggal 5 Mei 1995,
anggaran dasar tersebut telah beberapa kali diubah dan telah
d disesuaikan dengan Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas,
sebagaimana Akta Nomor 10, tanggal 22 Mei 2009, yang
dibuat oleh Laurensia Siti Nyoman, Sarjana Hukum, Notaris
di Jakarta, dan terakhir dengan akta Nomor 20, tanggal 23
Mei 2011 yang dibuat oleh Edwar, Sarjana Hukum, Notaris di
Jakarta, akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU- 38745.AH.01.02 Tahun 2011, dan berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (2) huruf b Akta Nomor 20, tanggal 23 Mei 2011, diwakili oleh EDI SUSILO WIDJAJA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Mardhika Artha Upaya, beralamat di Jalan Kembang Wangi K VII, Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :-----

1. Hj. SITI AMINAH, S.H., M.H. ;-----

2. FIRMAN DWINANTO, S.H. ;-----

3. FARIDA HANUM, S.H. ;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum "SITI AMINAH & REKAN", beralamat di PGC Cililitan P-5, Jalan May. Jend, Soetoyo No.76, Cililitan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/SK.KHS/PTUN/ X/2013, tertanggal 18 Oktober 2013, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ; -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/PEN-DIS/2013/PTUN-JKT, tanggal 12 September 2013, Tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/PEN/2013/PTUN-JKT, tanggal 12 September 2013, Tentang Penunjukan Susunan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Sengketa ini ;-----

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/PEN-HS/2013/PTUN-JKT, tanggal 16 September 2013, Tentang Penetapan Hari Sidang ;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 6 November 2013;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 12 Desember 2013;-----
- Telah mendengar keterangan Ahli yang diajukan oleh Penggugat dan keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan;-----
- Telah membaca dan memeriksa Bukti-Bukti tertulis maupun Surat-Surat lainnya yang diajukan oleh Para Pihak yang bersengketa dipersidangan;-----
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;-----

TENTANG DUDUKNYA SENKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 30 Juli 2013, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2013, dengan Register Perkara Nomor : 135/G/2013/ PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 8 Oktober 2013, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;-----

I OBYEK

SENKETA :-----

- 1 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat

Halaman 5 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. : SK 158/ HP/ DA/1972 Tanggal 4 Agustus 1972 tentang pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan penegasan batalnya Hak Guna bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan Nomor : 138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (Vide Bukti Terlampir) ; -----

- 2 Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, atas obyek tanah seluas 7. 100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (Vide Bukti terlampir) ;-----

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

- 1 Merupakan penetapan tertulis, karena jelas bahwa Obyek Sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis ;-----
- 2 Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu : 1) Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;-----

PAGE



- 3 Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain. *ic.* Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-tergugat sesuai tugas dan kewenangan yang ada pada mereka yang karena tindakan mereka menimbulkan hak bagi PT. Mardhika Artha, akan tetapi dengan demikian itu mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat;-----
- 4 Bersifat konkrit, yaitu berkenaan dengan obyek yang nyata-nyata ada, tidak abstrak, berwujud, dan tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berupa surat keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek tanah milik Penggugat dan ahliwaris lain, dari almh Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar, seluas 7. 100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;-----
- 5 Bersifat individual, yaitu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan tertentu, yaitu dalam hal ini ditujukan kepada PT. Mardhika Artha. yang dengan demikian itu senyatanya menimbulkan kerugian bagi individu tertentu pula yakni salah satunya adalah Penggugat ;-----
- 6 Bersifat final, yaitu Keputusan *a quo* sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegangnya, yaitu sebagai dasar untuk melakukan kegiatan-kegiatan, sesuai muatan dari Obyek Sengketa tersebut ;-----

II TENGANG

WAKTU :-----

Bahwa Obyek Sengketa : 1) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 dan 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya tersebut baru diketahui oleh Penggugat melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Republik Indonesia, Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, Perihal : Penyampaian Hasil Penelitian Terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 serta Pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih Atas Nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB 138/Kebon Sirih Atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang tembusannya disampaikan pula kepada Penggugat melalui kuasanya, sdr. C. Suhadi, S.H. dkk. Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi & Partner. (Vide Bukti

terlampir);-----

Bahwa Surat dimaksud dikeluarkan berdasarkan Surat Permohonan Perlindungan Hukum dari Penggugat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN - RI), melalui Surat Nomor : 056/CSP-JKT/IV/2013 tanggal 17 April 2013, perihal : *Mohon Perlindungan Hukum* (Vide Bukti P-4) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : *Permohonan Perlindungan*

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum terkait permasalahan tanah ex. SHM 60/Gambir. (Vide Bukti terlampir)

Yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, sdr. C. Suhadi, S.H. dkk.

Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi &

Partner ;-----

Bahwa oleh karena itu tanggal Surat Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, dimaksud

yakni tanggal 30 Juli 2013, menjadi dasar/pedoman untuk menghitung tenggang

waktu yang patut berdasarkan syarat administrasi dan ketentuan hukum yang

berlaku ;-----

Oleh karenanya pengajuan Gugatan perkara ini telah memenuhi tenggang waktu,

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU Peradilan Tata Usaha

Negara ;-----

III ALASAN

GUGATAN :-----

Penggugat Adalah Ahli Waris dari (Almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim Binti

Ali Akbar ;-----

1 Adapun hubungan hukum antara Penggugat dengan (almarhumah) Dahniar Zainul

Anwar Binti Ali Akbar, yakni bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris

dari Al-marhumah Dahniar Zainul Anwar Binti Ali Akbar, sesuai Surat

Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/ PAJP, pada pengadilan Agama

Jakarta Pusat ;-----

2 Bahwa adapun silsilah yang dimuat dan menjadi dasar pertimbangan penetapan

Ahli waris dalam Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/ Pdt.P/2010/PAJP,

adalah sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR meninggal dunia pada tanggal 8 April 2005, berdasarkan Surat Kematian No. 20/Disp/Jp/2005;-----
- 2 Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR merupakan anak dari suami istri ALI AKBAR dan MAIMUNAH yang keduanya sudah meninggal lebih dahulu daripada (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR;---
- 3 Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR semasa hidupnya menikah hanya satu kali. Yaitu dengan (almarhum) ZAINUL ANWAR SALIM, dan telah meninggal lebih dahulu dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR, pada tanggal 2 April 1985;-----
- 4 Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR dengan (almarhum) ZAINUL ANWAR SALIM dalam pernikahannya tersebut memiliki 2 (dua), 1 (satu) orang meninggal sejak kecil dan 1 (satu) orang anak lagi bernama YARNI NURBAITI binti ZAINUL ANWAR SALIM; -----
- 5 Bahwa (almarhumah) YARNI NURBAITI binit ZAINUL ANWAR SALIM telah meninggal dunia lebih dahulu dari (Almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR, pada tanggal 18 Juli tahun 2000 dan telah menikah dengan seorang laki-laki dan telah bercerai serta tidak mendapatkan keturunan; -----
- 6 Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR mempunyai seorang saudara kandung perempuan satu-satunya

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bernama (almarhumah) JULIAR MANAN BINTI ALI
AKBAR;-----

7 Bahwa (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 2002 dan semasa hidupnya pernah menikah dengan ABDUL MANAN bin SALIM yang juga telah meninggal dunia lebih dahulu, yaitu pada bulan Januari 1981;-----

8 Bahwa dari pernikahan almarhumah JULIAR MANAN binti ALI AKBAR dan almarhum ABDUL MANAN bin SALIM telah dikaruniai 10 (sepuluh) orang anak, satu diantaranya yang bernama (almarhum) MUHAMAD HANAFIAH BIN ABDUL MANAN telah meninggal dunia jauh lebih dahulu, yaitu pada tanggal 11 November 1983 dan memiliki 3 orang anak , yaitu M. Ibrahim bin Muhammad Hanafiah, Mega Fitriah binti Muhammad Hanafiah dan yang lainnya keturunan dari almarhumah JULIAR MANAN binti ALI AKBAR dan almarhum ABDUL MANAN BIN SALIM adalah :-----

1 Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;-----

2 Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (Perempuan) ;-----

3 Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);-----

4 Lily Dahlia Emir biinti Abdul Manan (Perempuan) ;-----

5 Elly Soraya Manan binti abdul Manan (perempuan) ;-----

6 Johan Manan bin Abdul manan (laki-laki) ;-----

7 Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----

8 Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----

9 Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----

Halaman 11 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa dengan demikian ahli waris (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR yang masih hidup adalah anak-anak dari saudara perempuan sekandung dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR yang bernama (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR;-----

4 Bahwa dengan meninggalnya (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR maka yang menjadi ahliwaris satu-satunya dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR adalah keturunan dari (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR yang masih hidup adalah :-----

- 1 Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;-----
- 2 Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (perempuan) ;-----
- 3 Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);-----
- 4 Lily Dahlia Emir biinti Abdul Manan (Perempuan) ;-----
- 5 Elly Soraya Manan binti abdul Manan (perempuan) ;-----
- 6 Johan Manan bin Abdul manan (laki-laki) ;-----
- 7 Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----
- 8 Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----
- 9 Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;-----

5 Dalam diktum Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/ 2010/PAJP, ditetapkan bahwa : -----

“... Pemohon I, Pemohon II, Pemohon III, Pemohon IV, Pemohon V, Pemohon VI, Pemohon VII, Pemohon VIII dan Pemohon IX, adalah ahli waris almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar

PAGE



sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar;-----

6 Bahwa adapun salah satu permohonan dalam Surat Penetapan Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, adalah Pemohon VIII, yakni Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki), yang adalah Penggugat dalam perkara ini ;-----

7 Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat adalah salah satu ahli wari dari *almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar ;-----*

IV KASUS POSISI : -----

1 Bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa adalah senyatanya adalah 1. tanah warisan dari *almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar;*

2 Bahwa awal mulanya, almarhumah NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar membeli sebidang tanah dari Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, sesua dengan Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir tanggal 19 April 1990 di hadapan Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH; ----

3 Bahwa asal-usul terbitnya Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir tanggal 19 April 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH, adalah bermula dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 1967 yang dibuat di notaris Adlan Yulizar antara Bapak Zainul Anwar Salim dengan Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Balowel, dengan surat persetujuan waris dan surat kuasa waris, atas bidang tanah SHM No. 60/Gambir, seluas 7.100 m² ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa kemudian, dengan tanpa sepengetahuan Bapak Zainul Anwar Salim, ternyata pada tanggal 3 Agustus 1968, Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Baloewel menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA ;-----
- 5 Bahwa atas perbuatan Ny. Fetum menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA, maka Bapak Zainul Anwar Salim mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta ;-----
- 6 Bahwa namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/ HP/DA/1972, yang isinya :-----

MEMUTUSKAN :

PERTAMA : -----

Menerima pelepasan hak atas tanah milik sertifikat no. 60/ Gambir, seluas 7.100 m2 terletak di Djl. Kebon sirih no. 48 dan no. 50 dan Djl. H.A.Salim (d/h Djl. Sabang) no. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, kelurahan Gambir, Wilayah Djakarta Pusat, tertajat atas nama FETUM bin ABDULLAH bin SALEH AL-KATIRI Cs sehingga menjadi tanah yang di kuasai kembali oleh Negara ;-----

PAGE



KEDUA : -----

menginstruksikan kepada Kepala Sub. Direktorat Agraria daerah Jakarta Pusat/Seksi Pendaftaran Tanah di Jakarta untuk menghapus dari buku daftar tanah, hak milik dimaksud dalam diktum PERTAMA dan mentjatat tanahnja sebagai tanah jang dikuasai langsung oleh Negara ;-----

KETIGA : -----

Memberikan kepada KODAM V / DJAYA alamat di Jakarta, Hak Pakai atas tanah jang di maksud dalam diktum PERTAMA, jang akan dipergunakan untuk kepentingan KODAM V / DJAYA dengan ketentuan2 serta sjarat2 seperti tersebut dibawah ini :-----

1 Segala akibat, ...dst ;-----

2 Hak Pakai tersebut ...dst ;-----

7 Bahwa kemudian turun Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI atas perkara gugatan yang diajukan oleh Bapak Zainul Anwar Salim tersebut, yaitu putusan Nomor : 1523 K/SIP/1982, yang amarnya berbunyi :-----

MEMUTUSKAN :

Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi: ZAINUL ANWAR SALIM tersebut;-----

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Mei 1976 No. 159/1975/PT. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 1972 No. 212/ 1971 G. ;-----



DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM INTERVENSI :-----

1 Menyatakan gugatan intervensi dari KODAM V JAYA tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :-----

2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

3 Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk meminta pelaksanaan Perjanjian

Jual Beli sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 1967 terhadap

Tergugat atas persil

sengketa;-----

4 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; ---

8 Setelah putusan Mahkamah Agung Nomor : 1523 K/SIP/1982 tersebut

berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), maka berdasarkan putusan

tersebut antara Ny. FETUM Binti ABDULLAH Bin SALEH ALKATIRI

dengan para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny.

DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM,

dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM, menandatangani Akta Jual Beli No. 4/

Gambir/1990 yang dibuat dihadapan Ny. Hajjah MEITRA WIRDUNA, SH.,

Notaris dan PPAT di Jakarta ;-----

9 Namun kemudian, pada waktu para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar

Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL

ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM akan mengurus surat

Sertifikat, barulah diketahui bahwa di atas tanah yang telah dibeli tersebut

ternyata oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah diterbitkan 2(dua) surat

Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 138/Kebon Sirih yang semula berasal dari SHGB No. 100/Kebon Sirih. Sedangkan SHGB No. 100/Kebon Sirih tersebut berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih, yang diterbitkan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;-----

10 Setelah mengetahui adanya SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang diterbitkan diatas tanah SHM No. 60 tahun 1966 tersebut, para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang terdaftar dibawah Reg No. 010/G/1991/PTUN-JKT untuk membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih serta SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, dan perkara a quo telah diproses sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI di bawah Reg. No. 01 PK/TUN/1994 dan telah diputus pada tanggal 12 Oktober 1994, yang amarnya pada angka 5, 6, 7, dan 8 adalah sebagai berikut :

5 Menyatakan batal :-----

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 116/Kebon Sirih atas nama Turut

Tergugat I (PT. Jaman Sentosa);

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 138/Kebon Sirih atas nama Turut

Tergugat II (PT. Sari Graha

Mandala) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 SK Tergugat I (Menteri Dalam Negeri RI) No. SK 158/HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 ;-----

6 Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut kembali kedua sertifikat dan Surat Keputusan tersebut diatas ;-----

7 Menyatakan batal :-----

1 Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711, tanggal 7 Mei 1990 ;-----

2 Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5, tanggal 22 Nopember 1990 ;-----

8 Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) tersebut diatas ;-----

11 Berbekal Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No : 01

PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung

RI No : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Februari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi

Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT tanggal 27 Januari

1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/

PTUN.JKT tanggal 17 Oktober 1991, yang telah memperoleh kekuatan hukum

tetap (Inkracht Van Gewijsde), ahli waris dari almarhumah Ny. DAHNIAR

Binti AKBAR yang diwakili oleh Bapak ISKANDAR ZULKARNAIN telah

mengajukan Permohonan Eksekusi tertanggal 06 Agustus 2012, dan Pengadilan

Tata Usaha Negara Jakarta telah menindak lanjuti Permohonan Eksekusi

tersebut sebagaimana suratnya No. W2.TUN1.102/HK.06/ VIII/2012 tanggal 31

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2012, yang ditujukan kepada : 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan 2) Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Perihal : Pengawasan Pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;-----

12 Bahwa dalam proses tindak lanjut Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh ahli waris dari almarhumah Ny. DAHNIAR Binti AKBAR yang diwakili oleh Bapak ISKANDAR ZULKARNAIN tersebut, diperoleh fakta bahwa :

1 Ternyata pada tahun 1995 Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 tentang : *Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama KODAM V JAYA dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. JAMAN SENTOSA serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang) Jakarta Pusat ;-----*

Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut :-----

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;-----



2 Ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. BHRANTACAkti, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas 5.552 m2, dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. BHRANTACAkti ;-----

Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :-----

TANAH NEGARA, bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/ Kebon Sirih, yo. Pengumuman No. 156/JP/1994 tgl. 21-2-1994 yang dimuat pada Surat Kabar MERDEKA tgl. 22 Februari 1994, halaman 2 dan No. 104/JP/1995 tgl. 7 April 1995 yang dimuat pada Surat Kabar SUARA PEMBARUAN tgl. 8 April 1995 ;-----

V PERMASALAHAN :-----

Bahwa dari kasus posisi di atas, ditemukan beberapa kesalahan mendasar yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara juga termasuk Tergugat dalam perkara ini. Pihak-pihak yang melakukan Perbuatan melawan Hukum Oleh Negara (onrechtmatige overheids daad), antara lain adalah :-

I Menteri Dalam Negeri ;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/

DA/1972, yang isinya : -----

MEMUTUSKAN :

PERTAMA : Menerima pelepasan hak atas tanah milik sertifikat no. 60/ Gambir, seluas 7.100 m2 terletak di Djl. Kebon sirih no. 48 dan no. 50 dan Djl. H.A.Salim (d/h Djl. Sabang) no. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, kelurahan Gambir, Wilayah Jakarta Pusat, tertjatat atas nama FETUM bin ABDULLAH bin SALEH AL-KATIRI Cs sehingga mendjadi tanah jang di kuasai kembali oleh Negara ;-----

KEDUA : menginstruksikan kepada Kepala Sub. Direktorat Agraria daerah Djakarta Pusat/Seksi Pendaftaran Tanah di Djakarta untuk menghapus dari buku daftar tanah, hak milik dimaksud dalam diktum PERTAMA dan mentjatat tanahnja sebagai tanah jang dikuasai langsung oleh Negara ;-----

KETIGA : Memberikan kepada KODAM V / DJAYA alamat di Djakarta, Hak Pakai atas tanah jang di maksud dalam diktum PERTAMA, jang akan dipergunakan untuk kepentingan KODAM V / DJAYA dengan ketentuan2 serta sjarat2 seperti tersebut dibawah ini :-----

3 Segala akibat, ...dst.;-----

4 Hak Pakai tersebut ...dst.;-----

Bahwa ketika Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/ HP/

DA/1972, keluar, pihak KODAM V JAYA sedang digugat oleh Bapak Zainul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anwar Salim ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta, Namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, ternyata Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/ HP/DA/1972, dimaksud ;-----

Bahwa perbuatan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara terkait dengan objek yang sedang digugat dan proses perkara yang sedang berjalan, masuk kategori perbuatan melawan hukum oleh negara. (*onrechtmatige overheits daad*);-----

2 Badan Pertanahan Nasional/Tergugat I ;

1 Menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 116/ Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang semula berasal dari SHGB No. 100/Kebon Sirih. Sedangkan SHGB No. 100/Kebon Sirih tersebut berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih, yang diterbitkan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/ HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;-----

Bahwa walaupun kemudian perbuatan melawan hukum oleh Badan Pertanahan Nasional/Tergugat I ini, dibatalkan dengan Putusan Peninjauan Kemali Mahkamah Agung RI Reg. No. 01 PK/TUN/1994 dan telah diputus pada tanggal 12 Oktober 1994, yang amarnya sebagai berikut :

Menyatakan batal :-----

PAGE



- 1 *Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 116/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat I (PT. Jaman Sentosa) ;-----*
- 2 *Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 138/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat II (PT. Sari Graha Mandala) ;-----*
- 3 *SK Tergugat I (Menteri Dalam Negeri RI) No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;-----*

Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut kembali kedua sertifikat dan Surat Keputusan tersebut diatas ;-----

Menyatakan batal : -----

- 1 *Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990 ;-----*
- 2 *Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990 ;-----*

Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) tersebut diatas ;-----

Dan Ternyata pada tahun 1995 Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 tentang : *Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama KODAM V JAYA dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan No. 116/ Kebon Sirih atas nama PT. JAMAN SENTOSA serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang) Jakarta Pusat ;-----*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Namun celakanya pada Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut :

BPN RI mengaskan : -----

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;-----

3 Bahwa sesungguhnya menurut hukum, menunjuk kepada Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/ TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), maka segala hal yang terjadi antara lain : adanya penerbitan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, menjadi BATAL ;-----

4 Demikian juga segala bentuk hak-hak yang timbul diatas tanah tersebut yang berasal dari SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, SHGB No. 116/Kebon Sirih, SHGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, dengan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendirinya BATAL dan tidak mempunyai nilai serta kekuatan hokum ;-----

- 5 Oleh karena itu secara yuridis dengan batalnya SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/ Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, maka secara otomatis status tanah a quo, bukan lagi menjadi tanah negara, kami ulangi, bukan lagi menjadi tanah negara, akan tetapi sudah dengan sendirinya terpulihkan menjadi tanah hak milik yang awal mulanya berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 60/Gambir yang kemudian beralih kepemilikannya kepada ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM, berdasarkan :

- 1 Pengikatan Jual beli tertanggal 2 Mei 1967;-----
- 2 Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 1523 K/SIP/1982;
- 3 Akta Jual Beli Nomor 4/Gambir/1990;-----
- 4 Putusan Peninjauan Kebali mahkamah Agung RI, dibawah Register Nomor : 01 PK/TUN/1994, tertanggal 12 Oktober 1994;
- 6 Bahwa lagi-lagi, ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/ HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. BHRANTA CAKTI, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas 5.552 m2, dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. BHRANTA CAKTI ;-----

Halaman 25 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :

TANAH NEGARA, bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/

Kebon Sirih, yo. Pengumuman No. 156/JP/1994 tgl. 21-2-1994 yang

dimuat pada Surat Kabar MERDEKA tgl. 22 Februari 1994,

halaman 2 dan No. 104/JP/1995 tgl. 7 April 1995 yang dimuat pada

Surat Kabar SUARA PEMBARUAN tgl. 8 April

1995 ;-----

Bahwa Pengumuman melalui Media Massa tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan kepada PT. BHRANTACAKTI, telah dilakukan pada saat

sebelum terbitnya Surat Keputusan Kepala BPN RI tanggal 1 Maret 1995

Nomor : 10-VIII-1995 ;-----

Bahwa oleh karena itu Tergugat I, telah berulang-ulang kali mengeluarkan

produk Tata Usaha Negara yang senyatanya telah melawan hukum dan

melanggar azas-azas Umum pemerintahan yang baik dan azas-azas Umum

penyelenggaraan negara yang baik; -----

VI Upaya Lanjutan Pemulihan status SHM No. 60/Gambir oleh Penggugat ;-----

1 Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Tata Usaha Negara tersebut di atas,

Penggugat, selaku ahli waris NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar,

melalui Surat Nomor : 070/CSP-JKT/VII/2012 tanggal 6 Agustus 2012,

mengajukan Permohonan Eksekusi di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta selaku

Pengawas pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (vide

Bukti terlampir) ;-----

Permohonan eksekusi mana telah ditindaklanjuti sebagaimana ditunjukkan Surat

Teguran (Aanmaning) untuk melaksanakan Putusan dari Pengadilan Tata Usaha

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Jakarta Nomor : W2.TUN1. 102/ HK.06/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012, yang ditujukan kepada Tergugat I/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (vide Bukti terlampir) ;-----

- 2 Bahwa dengan maksud untuk mempercepat proses eksekusi, Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I/Kepala BPN RI melalui Surat Nomor : 099/CSP-JKT/IX/2012 tanggal 05 September 2012, meminta untuk dilakukan pencabutan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih (Vide Bukti Bukti Terlampir). Bahwa terhadap surat permohonan Penggugat tersebut Tergugat I/Kepala BPN RI telah menindaklanjuti dengan menyampaikan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor : 3729/27.3-500/X/2012 tanggal 16 Oktober 2012. Perihal : *Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 serta pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde).* (Vide Bukti Terlampir) ;-----

Selanjutnya permohonan pencabutan SK Mendagri dan pembatalan kedua SHGB tersebut ditindaklanjuti Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui surat Nomor : 4284/600.18-31/XI/2012, tanggal 30 Oktober 2012 yang meneruskan permohonan Penggugat kepada Tergugat II ;-----

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

- 3 Bahwa sehubungan setelah lewat waktu beberapa lama Tergugat II tidak kunjung melakukan tindakan apapun terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, maka Penggugat kemudian menyampaikan kepada Tergugat I, melalui Surat Nomor : 056/CSP-JKT/IV/2013, tanggal 17 April 2013, perihal : Mohon Perlindungan Hukum (vide Bukti Terlampir) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : Permohonan Perlindungan Hukum terkait permasalahan tanah ex. SHM 60/Gambir. (vide Bukti Terlampir) ;-----
- 4 Bahwa beberapa waktu kemudian Tergugat II memperlihatkan kepada Penggugat dokumen berupa : -----

- 1 Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 yang ditetapkan pada tanggal 1 Maret 1995 yang mencabut SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 dan membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala ;-----

dimana diktum ketiga Surat Keputusan menyatakan sebagai berikut :

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon

PAGE



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

Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;-----

2 Dan menjelaskan bahwa terhadap tanah SHM No. 60/Gambir yang statusnya dinyatakan sebagai Tanah Negara tersebut oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya ;-----

5 Dan kemudian Penggugat mendapatkan Termbusan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Republik Indonesia, Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, Perihal : Penyampaian Hasil Penelitian Terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 serta Pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih Atas Nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB 138/Kebon Sirih Atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang pada poin 2 huruf b dan c menegaskan :

a bahwa berdasarkan Putusan No. 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17-10-1991 jo. No. 13/B/1991/PT TUN JKT, tanggal 27-01-1992 jo. No. K/TUN/1992 tanggal 06-02-1993, jo. No. 01/PK/TUN/1994 tanggal 12-10/1994 dinyatakan batal SHGB No. 116/Kebonsirih atas nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala yang kemudian ditindaklanjuti oleh BPN dengan diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, tanggal 6-10-1995, No.10-VIII-1995-A-16, jo. Keputusan tanggal 01-03-1995 No.

Halaman 29 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-VIII-1995, dimana dalam SK tersebut ditegaskan bahwa sertipikat-sertipikat dimaksud batal dan dinyatakan statusnya menjadi tanah negara;

b berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional , tanggal 10-07-1997 No. 438/HGB/BPN/97 sebagai tanah bekas HGB No. 116/Kebon Sirih seluas 3320 m2 bersama bekas HGB No. 138.Kebon Sirih seluas 2.222 M2, telah diterbitkan sertipikat HGB No.304/Gambir, seluas 5.552 M2 atas nama Perseroan Terbatas, PT Bhrantacakti berkedudukan di Jakarta dan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Veronika Lily Dharma SH tanggal 25-09-2000 No. 25/Gambir/2000, Sertipikat HGB No. 304/ Gambir seluas 5.552 M2 atas nama perseroan Terbatas PT Bhrantacakti beralih kepada Perseoran Terbatas PT Mardhika Artha Upaya berkedudukan di Jakarta ;-----

- 6 Bahwa Surat Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, dimaksud dikeluarkan berdasarkan Surat Permohonan Perlindungan Hukum dari Penggugat kepada Tergugat I, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN - RI), melalui Surat Nomor : 056/ CSP-JKT/IV/2013 tanggal 17 April 2013, perihal : *Mohon Perlindungan Hukum* (Vide Bukti Terlampir) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : *Permohonan Perlindungan Hukum terkait permasalahan tanah ex. SHM 60/Gambir.* (Vide Bukti Terlampir) Yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, sdr. C. Suhadi, S.H. dkk. Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi & Partner ;-----
- 7 Bahwa tindakan Tergugat I menyatakan status tanah ex-Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan ex- tanah Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara dan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat II menerbitkan HGB No. 304/Kebon Sirih mengakibatkan upaya-upaya hukum yang telah dilakukan terkait dengan SHM No. 60/Gambir dengan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir 1990, tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH. dan membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala menjadi sia-sia. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II ini persis bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance* karena tanah yang diterbitkan objek-objek sengketa adalah bukan tanah Negara, melainkan obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;-----

8 Penegasan status tanah sebagai *Tanah Negara* sebagaimana dinyatakan Tergugat I dalam Surat Keputusan Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995, secara jelas telah melanggar hukum atau bertentangan dengan hukum karena :

- Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir 1990, tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH. yang diterbitkan atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G tanggal 20 Januari 1972 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975, tanggal 19 Mei 1976 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983;

Sehingga dengan demikian Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya batal demi hukum dan status tanah kembali sebagai obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan-putusan yang membatalkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan SHGB No. 116/ Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, sebagaimana ditunjukkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. tertanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 adalah Putusan atas gugatan dari NY. Dahniar, cs selaku pihak yang berhak atas tanah SHM No. 60/Gambir ;-----

- 9 Bahwa adanya Putusan perkara TUN yang membatalkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 yang menghapus SHM No. 60/Gambir dari buku daftar tanah dan status tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan membatalkan Sertifikat tanah yang menunjuk obyek tanah SHM No. 60/Gambir sebagai obyek tanahnya, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, maka obyek tanahnya semestinya dikembalikan sebagai obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;-----

- 10 Bahwa jadi tindakan Tergugat I yang menegaskan status tanah sebagai Tanah Negara seperti dimaksud Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 tidak tepat karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G, tanggal 20 Januari 1972 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975, tanggal 19 Mei 1976 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983, maka berarti Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya menjadi tidak berlaku dan batal demi hukum ;-----

11 Bahwa oleh karena itu dengan mencermati fakta tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 yang menyatakan tanah SHM No. 60/ Gambir sebagai Tanah Negara dan penerbitan Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih di atas tanah Negara (quad non) sebagaimana yang dilakukan Tergugat I dan II, jelas telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance*, di antaranya namun tidak terbatas pada melanggar ;--

a Melanggar “Asas Kecermatan”:-----

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

Namun ternyata dalam proses penerbitan Surat Keputusan *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II terbukti tidak meneliti semua fakta yang relevan, di antaranya namun tidak terbatas pada melakukan verifikasi terhadap data dan/atau informasi mengenai status tanah sebagai Tanah Negara, yang terbukti adalah data yang tidak benar ;-----

Sehingga oleh karenanya Surat Keputusan Tergugat I dan Tergugat II *a quo* tersebut terbukti melanggar Asas Kecermatan ;-----

b Melanggar “Asas Pemberian Alasan”:-----

Halaman 33 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



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

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II di dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidak mencantumkan alasan yang benar, karena misalnya apa yang menjadi dasar/alasan Tergugat I menetapkan tanah SHM Nomor 60/Gambir berubah status menjadi tanah negara, sekalipun Tergugat I tahu bahwa sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tiba kepada pemilihan status hak milik SHM nomor 60/Gambir. Dan mengapa pula Tergugat II, menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, walaupun sudah diketahui bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan tanah yang bersertipikat SHM No. 60/Gambir (vide uraian lengkap pada bagian kasus posisi dan permasalahan di atas) ;-----

12 Bahwa sementara itu mengenai terdapatnya Akta Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23, tanggal 5 Juli 1993 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak yang dimaksudkan bahwa Ny. Dahniar, cs. seolah-olah telah “mengoperkan” haknya atas tanah SHM No. 60/Gambir kepada PT. Bharanta Cakti, hal ini tetap tidak dapat dijadikan dasar bagi Tergugat I bahwa penerbitan SHM No. 304/ Kebon Sirih sudah tepat, benar dan berdasarkan hukum atas dasar hal-hal sebagai berikut :-----

- tanah SHM No 60/Gambir yang disebutkan sebagai obyek perjanjian sudah dihapus dari buku daftar tanah berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan terhadap obyek tanah telah terbit SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala. Dan status tanah Negara ditegaskan oleh Tergugat

I;-----

- Terdapat akta yang serupa, yakni Akta Notaris Adam Kasdarmadji, SH Nomor : 61, tanggal 19 April 1990 tentang Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan atas tanah SHM No. 60/Gambir dari Ny. Dahniar, cs kepada PT Bharanta Cakti dan selain itu Ny. Dahniar terus menerus melakukan upaya-upaya untuk dicatitkan sebagai pemegang hak SHM No. 60/Gambir;-----

- Akta tidak sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :-----

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

Apalagi asal-usul obyek tanah HGB No. 304/Kebon Sirih disebutkan berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/Kebon Sirih ;-----

13 Bahwa dengan demikian sulit disangkal bahwa Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan keputusan Tergugat II berupa sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih diterbitkannya tidak berlandaskan kepada Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik, baik ditinjau dari segi tertib penyelenggaraan negara ataupun profesionalitasnya. Oleh karena itu Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah/batal dan terhadap Tergugat I diwajibkan untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan terhadap Tergugat II diperintahkan untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 60/Gambir ;-----

VII Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan Keputusan Tergugat II berupa sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya : -----

Bahwa dengan bersandarkan kepada ketentuan Pasal 67 ayat (2) dan (3) UU No. 5 Tahun 1986, karena bidang tanah hak Penggugat dinyatakan sebagai Tanah negara dan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat menganggap perlu agar selama pemeriksaan sedang berjalan, segala aktifitas yang dilakukan oleh PT. Mardhika Artha Upaya atau yang mendapatkan hak darinya, ditunda pelaksanaannya sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Mengapa demikian, karena sudah terlalu lama Penggugat dirugikan, tidak hanya kehilangan kesempatan dari segi pengembangan usaha atas tanah milik Penggugat SHM nomor 60/Gambir dimaksud, akan tetapi juga biaya dalam upaya memperjuangkan proses pemulihan status kepemilikan atas tanah SHM Nomor 60/Gambir tidak sedikit; selain itu juga Penggugat benar-benar dirugikan dari segi psikologi karena tidak kunjung mendapatkan kepastian hukum walaupun sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;-----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih dari itu, apabila PT. Mardhika Artha Upaya dibiarkan terus-menerus mengelola usaha diatas lahan dimaksud, sambil proses persidangan ini terus berjalan dan kemudian mendapatkan kepastian hukum bahwa yang patut menurut hukum yang berhak atas tanah dimaksud adalah Penggugat, maka akan menimbulkan kesulitan baru sehubungan dengan eksekusi, dimana eksekusi tersebut pasti membutuhkan biaya, waktu dan tenaga yang tidak sedikit ;-----

Oleh karena itu, sudah sepatutnya menurut hukum, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan pengelolaan HGB Nomor 304/ Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya ;-----

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

A DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN :

- 1 Mengabulkan Permohonan Penundaan/penangguhan pelaksanaan :-----
 - Keputusan Tergugat I berupa Surat Keputusan Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995;-----
 - Keputusan Tergugat II berupa Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya ;-----
- 2 Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan pihak manapun yang mendapatkan hak darinya untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995, yang menegaskan bahwa tanah SHM Nomor 60/Gambir menjadi tanah Negara ;-----
- Keputusan Tergugat II, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya; -----
sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

B DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
 - 2 Menyatakan batal atau tidak sah : -----
 - Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995; -----
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama P.T. Mardhika Artha Upaya ;-----
 - 3 Mewajibkan kepada : -----
 - Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 ;-----
 - Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih; -----
 - 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----
- Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 23 Oktober 2013, sedangkan Tergugat II telah

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pengujian mengenai hak kepemilikannya yang merupakan kewenangan atau kompetensi dari Pengadilan Negeri (Perdata) ;-----

3 Penggugat Tidak Berkualitas ;-----

Berpedoman pada ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang secara tegas menyatakan : -----

Pasal 53 Ayat (1) : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;-----

Merujuk pada isi ketentuan Pasal tersebut jelas menjadi satu syarat bagi pihak yang akan mengajukan gugatan diwajibkan mempunyai kepentingan yang dirugikan. Terhadap gugatan yang diajukan Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain, Tergugat I menegaskan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau kualitas secara hukum dalam mengajukan gugatan atas perkara a quo ;-----

Tergugat I tegaskan demikian tentunya didasarkan pada kondisi atau alasan hukum yang benar. PT. Mardhika Atha Upaya memperoleh tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih berdasarkan jual beli dari PT. Bhrantacakti yang sebelumnya

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pemegang Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih, sedangkan PT. Bhrantacakti memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti dengan Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 ;-----

Berdasarkan pada adanya pengalihan hak atas bidang tanah yang dilakukan Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim kepada H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23, oleh karenanya demi hukum Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain sebagai pihak yang mengklaim selaku ahli waris dari Ny. Dahniar Anwar Salim berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tanggal 2 September 2010 No. 60/Pdt.P/2010/PAJP sudah tidak lagi secara hukum berhak atas tanah yang telah diterbitkan keputusan obyek perkara, sehingga Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain tidak mempunyai kualitas atau legal standing dalam mengajukan gugatan a quo ;-----

4 Gugatan Error In
Objecto ;-----

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu obyek perkara dalam perkara a quo adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995, bahwa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995 terbit sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 17 Oktober 1991 No. 010/G/1991/PTUN-JKT Jis. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 27

Halaman 41 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1972 No. SK.158/HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai Atas Nama Kodam V Jaya dan Penegasan Batalnya Hak Guna Bangunan No. 116/ Kebon Sirih Atas Nama PT. Jaman Sentosa Serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih Atas Nama PT. Sari Graha Mandala Atas Tanah Yang Terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (D/H. Jl. Sabang) Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diterbitkan sebagai pelaksanaan atas putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 17 Oktober 1991 No. 010/G/1991/PTUN-JKT Jis. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 27 Januari 1992 No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Pebruari 1993 No. 5 K/TUN/1992, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Oktober 1994 No. 01 PK/TUN/1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 1972 No. 212/1971.G Jis. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Mei 1976 No. 159/1975.PT.Perdata, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Pebruari 1983 No. 1523 K/Sip/1982 ;-----

- 4 Bahwa secara keseluruhan dalam gugatannya Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain pada intinya menyatakan : ” *tindakan Tergugat I yang menegaskan status tanah sebagai tanah Negara seperti dimaksud Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 tidak tepat* ” ;-----

Dalil Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain tersebut sangat tidak tepat, Tergugat I sampaikan bahwa status hukum terhadap bidang tanah yang telah dibatalkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995 yaitu bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 116/

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala. Dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dijelaskan bahwa : ” hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun ”;-----

Dalam ketentuan Penjelasan Pasal 35 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 diberikan pengertian sebagai berikut : ” berlainan dengan hak guna-usaha maka hak guna-bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasi oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang ”. Ketentuan dalam Penjelasan Pasal 35 ini tentunya memberikan pengertian bahwa hak guna bangunan selain dapat diberikan di atas tanah milik seseorang dapat diberikan di atas bidang tanah yang langsung dikuasi oleh Negara (Tanah Negara) yaitu tanah yang belum dilekati dengan satu jenis hak atas tanah apa pun, dan tentunya diperoleh berdasarkan cara-cara yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Tergugat I sampaikan bahwa sebelumnya penguasaan tanah yang saat ini telah diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih diperoleh Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 April 1990 No. 4/Gambir/1990 dari pihak Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Alkatiri yang dibuat sebagai pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Pebruari 1983 No. 1523 K/Sip/1982, dan kemudian oleh Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 dialihkan kepada H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti yang kemudian terakhir beralih kepada PT. Mardhika Artha Upaya ;-----

Halaman 45 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut maka pengalihan atas tanah yang terjadi serta penguasaan bidang tanah oleh pihak PT. Mardhika Artha Upaya berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena penguasaan atas tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih telah dilakukan atau diperoleh dari pihak yang secara sah menurut hukum sebagai pihak yang menguasai ;-----

- 5 Perlu Tergugat I tegaskan bahwa terhadap dalil Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain yang dapat secara jelas dikatakan mengklaim atas penguasaan bidang tanah yang telah diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih sebagaimana dalam gugatannya hal yang demikian itu adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan (*fallacy*) ;-----

Tergugat I tegaskan demikian karena secara hukum dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 antara Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim dengan H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti dan terakhir telah beralih kepada PT. Mardhika Artha Upaya, maka klaim kepemilikan atau penguasaan atas tanah Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih yang dilakukan Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain menjadi tidak benar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;-----

- 6 Sesuai dengan yang telah Tergugat I sampaikan tersebut di atas, maka terbukti penerbitan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dalam menerbitkan keputusan a quo telah bertentangan adalah

PAGE



bentuk pernyataan yang tidak
 benar ;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I sampaikan di atas, bersama ini dengan hormat Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya menyatakan:-----

I Dalam

Eksepsi :-----

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;-----

II Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini ;-----

JAWABAN TERGUGAT II :-----

DALAM EKSEPSI :-----

**1 GUGATAN PENGGUGAT TELAH
 KADALUARSA ;-----**

Bahwa dalam posita Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir atas nama PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tanggal 30 Juli 2013 yang tembusannya disampaikan Penggugat melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya Sdr. C. SUHADI, SH.dkk. dari Kantor Advokat/Pengacara C. SUHADI & PARTNER ;-----

Bahwa terhadap alasan tersebut diatas, adalah tidak benar karena pada tanggal 13 Juni 2007 No.162/554-Jkt/VI/2007 Sdr. C. Suhadi telah bersurat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berkaitan dengan permohonan pembatalan terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih, kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah membalas surat yang ditujukan kepada Sdr.SUHADI tanggal 27 September 2007 No.1583.09.01-HT&PT ;-----

Dengan adanya surat jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut diatas, membuktikan Penggugat sejak tahun 2007 telah mengetahui diatas tanah a quo menjadi milik PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA sehingga dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 diubah menjadi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 diubah kembali menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Oleh karena tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 9 tersebut, sudah sepantasnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-

2 KOMPETENSI

ABSOLUT ;-----

Bahwa didalam dalil Penggugat seolah-olah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 jo. No.13/ B/1991/PT.TUN.JKT, tanggal 27 Januari 1992 jo. No.5 K/TUN/1992, tanggal 06 Pebruari 1993 jo. No. 01/PK/TUN/1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap belum

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Didalam catatan di Kantor Tergugat II, penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir pertama kali tercatat atas nama PT.

BHRANTACAkti berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Juli 1997 Nomor 438/ HGB/BPN/97 yang berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih jo.

Pengumuman No.156/JP/1994, tanggal 21 Pebruari 1994 yang dimuat pada Surat Kabar MERDEKA tanggal 22 Pebruari 1994 halaman 2 dan No.104/JP/1995, tanggal 7 April 1995 yang dimuat pada surat kabar SUARA PEMBARUAN tanggal 8 April 1995 halaman 3; -----

Dengan demikian sepantasnya pihak PT. BHRANTACAkti masuk sebagai pihak Tergugat ic. Yang menjadi cikal bakal obyek sengketa di Pengadilan terutama di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak maka Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

4 PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS ;-----

Bahwa didalam gugatan Penggugat yang mengakui sebagai pemilik atas tanah a quo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4/Gambir, tanggal 19 April 1990 yang dibuat dihadapan Hajjah Meitra Wirduna, SH. selaku Notaris / PPAT;-----

Sedangkan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir saat ini tercatat atas nama PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, adapun Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Ny. Fetum binti Abdullah sehingga dapat dikatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat dalam perkara a quo, oleh karenanya TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim perkara a quo untuk menolak atau setidaknya gugatan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat
diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya; -----
- 2 Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara; -----
- 3 Bahwa didalam catatan yang ada di Kantor Tergugat II terkait dengan diterbitkannya sertipikat-sertipikat yang menjadi pokok perkara, dengan ini Tergugat II menyampaikan kronologis peralihan sebagai berikut :-----
 - a Hak Milik No.60/Gambir sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Pebruari 1888 Nomor 69 seluas 7.100 M2 tercatat atas nama SECH SAID BIN MOHAMAD BIN ABDULAH BALOEWEL terletak di Kebon Sirih yang diterbitkan tanggal 30 Agustus 1966 berasal dari tanah *Eigendom Verponding* No. 8138; -----
 - b Bahwa selanjutnya Hak Milik No.60/Kebon Sirih dibalik nama kepada para ahli waris Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel berdasarkan Surat Hak Waris dari Balai Harta Peninggalan di Jakarta tanggal 18 Pebruari 1953 No.M.B/204/2 jo. tanggal 1 September 1965 No.M.B629/2 dan tanggal 28 Maret 1966 No.M.B/123/2 sebanyak 18 orang yaitu : -----
 - 1). Fetum binti Abdulah bin Saleh Alkatiri; -----
 - 2) Subaidah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 3) Faridah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel;-----
 - 4) Gamar binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----

Halaman 51 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Zahra binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 6) Djamilah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel;-----
 - 7) Barkah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 8) Wardah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 9) Latifah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 10) Faizah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 11) Limah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 12) Djohrah binti Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 13) Abdulazis bin Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 14) Achmad bin Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 15) Ali bin Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 16) Brick bin Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 17) Mohamad bin Sech Said bin Mohamad bin Abdulah Baloewel; -----
 - 18) Ikram M ;-----
- c) Pada tanggal 4 Oktober 1972 diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih atas nama KOMANDO DAERAH MILITER V DJAKARTA RAYA berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No.SK/158/HP/DA/1972 berasal dari tanah Negera bekas Hak Milik No.60/Gambir ;-----
- d) Pada tanggal 9 Juni 1973 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.100/Kebon Sirih atas nama PT. TERMINAL BUILDERS berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri / Dir.Jen. Agraria tanggal 26 Juni 1973 No.SK. 350/HGB/DA/73; -----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100/Kebon Sirih dipisah menjadi :

1 Pada tanggal 3 April 1974, diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.116/ Kebon Sirih sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 4 Maret 1974 No.154/1974 seluas 3.580 M2 atas nama PT. PANIN ENTERPRISES LTD. berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1973 Nomor 43/1973 jo. Ijin Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 16 Pebruari 1974 Nomor 10/IB/HGB/P/ I/1974 yang dibuat dihadapan Henk Limanow, selaku PPAT/Notaris di Jakarta;

1 Pada tanggal 26 Mei 1975, sertipikat Hak Guna Bangunan No.116/ Kebon Sirih dibalik nama kepada MOCHTAR RIADI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Maret 1975 No.14/1975 yang dibuat dihadapan Henk Limanow selaku PPAT/Notaris; -----

2 Pada tanggal 14 September 1983, sertipikat Hak Guna Bangunan No.116/Kebon Sirih dibalik nama kepada PT. JAMAN SENTOSA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Maret 1983 No.25/JB/ III/1983 yang dibuat dihadapan Yudo Paripurno, SH. selaku PPAT/Notaris;

2 Pada tanggal 18 November 1975, diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.138/Kebon Sirih sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal 4 Maret 1974 No.155/1974 seluas 3.275 M2 atas nama PT. REPUBLIK STEEL INDUSTRY LTD. berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1973 Nomor 44/1973 jo. Ijin Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 16 Pebruari 1974 Nomor 9/IB/HGB/P/I/1974 yang dibuat dihadapan Henk Limanow, selaku PPAT/ Notaris di Jakarta; -----

Halaman 53 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Tanggal 18 November 1975, terjadi perubahan nama dari PT. REPUBLIK STEEL INDUSTRY LTD. Menjadi PT. REPUBLIK STEEL RAYA INDUSTRY LTD. berdasarkan Perubahan Anggaran Dasar tanggal 4 September 1975 No.11 yang dibuat dihadapan Henk Limanow, selaku PPAT/Notaris; -----

2.2. Pada tanggal 14 September 1983, sertipikat Hak Guna Bangunan No.138/Kebon Sirih dibalik nama kepada PT. SARI GRAHA MANDALA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Maret 1983 No.26/JB/III/1983 yang dibuat dihadapan Yudo Paripurno, SH. selaku PPAT/Notaris jo. Izin Gubernur Kep.DKI. Jakarta tanggal 3 September 1983 No.65/JB/HGB/P/III/ 1983;-----

e Pada tanggal 4 September 1997, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Juli 1997 No.438/HGB/BPN/97 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Maret 1997 No.276/1997 seluas 5.552 M2 atas nama PT. BHRANTACAKTI, berkedudukan di Jakarta terletak di Jl. Kebon

Sirih	Nomor	48	-	50	Jakarta	Pusat;
-------	-------	----	---	----	---------	--------

f Pada tanggal 29 September 2000, sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir dibalik nama kepada PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 September 2000 No.25/Gambir/2000 yang dibuat dihadapan Veronica Lily Dharma, SH. selaku PPAT/Notaris di Jakarta ;-----

4 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, perlu dijelaskan kembali bahwasanya tuntutan Penggugat mengenai pembatalan atas

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat Hak Guna Bangunan No.116 dan No.138/Kebon Sirih berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. No.010/G/1991/ PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 jo. No.13/B/1991/ PT.TUN.JKT, tanggal 27 Januari 1992 jo. No.5 K/TUN/1992, tanggal 06 Pebruari 1993 jo. No. 01/PK/ TUN/1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (ic. Tergugat II). Untuk itu Penggugat seharusnya bisa membuktikan kepemilikannya atas bidang tanah a quo sedangkan tanah yang menjadi pokok perkara telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir atas nama PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, namun demikian dengan jelas ini merupakan persoalan kepemilikan dan bukan kebijakan dari Pejabat Tata Usaha Negara; -----

- 5 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 23 angka 3, yang menyatakan "*bahwa sehubungan setelah lewat waktu beberapa lama Tergugat II tidak kunjung melakukan tindakan apapun terkait Permohonan Pencabutan SK. Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No.SK.158/ HP/DA/1972 dan Pembatalan SHGB No.116/Kebon Sirih atas nama PT. JAMAN SENTOSA serta SHGB No.138/Kebon Sirih atas nama PT. SARI GRAHA MANDALA.....dst*";-----

Dalil Penggugat tersebut diatas, telah dijawab melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 27 September 2007 No.1583/09.01-HT&PT yang pada intinya pembatalan HGB No.116 dan No.138/Kebon Sirih telah dilaksanakan dan surat tersebut dikirim kepada C. SUHADI, SH. Advokat & Pengacara dari Kantor Pengacara "Syamsu Djalal, C. Suhadi & Associates; -----

Adapun dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan Pembatalan SHGB No.116 dan No.138/Kebon Sirih agar dikesampingkan; -----

Halaman 55 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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

PERMOHONAN PENUNDAAN : -----

Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat karena sesungguhnya tidak ada kepentingan yang mendesak sebagaimana diatur dalam pasal 67 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;

Bahwa selain itu, sertipikat a quo tersebut telah diterbitkan secara sah serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak patut untuk dilakukan penundaan, oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat, karena penerbitan sertipikat a quo sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan tidak mengandung cacad hukum;-----

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka cukup untuk menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Tergugat II, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :-----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya; -----
- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

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

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA, berkedudukan di Jakarta adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Jawaban Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 Nopember 2013, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari :-----

1. PT. Mardhika Artha Upaya, yang diwakili oleh Edi Susilo Widjaja, selaku Direktur PT. Mardhika Artha Upaya, untuk masuk dan turut serta sebagai pihak, melalui Kuasanya dengan suratnya tanggal 18 Oktober 2013. Permohonan Intervensi tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Oktober 2013, dengan register perkara Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT/INTV;-----
2. Martin Effendi Bin M.Rusli Salim, Edy Hanafis Bin M.Rusli Salim, Iskandar Bin M.Rusli Salim, Rosmi Yusar Binti M.Rusli Salim, Darlis Bin M.Rusli Salim, Herawati Binti M.Rusli Salim, Heri Gusmara Bin M.Rusli Salim, Ardiansyah Bin Indra Bangsawan, Ridonal Bin M.Rusli Salim dan Herlina Binti M.Rusli Salim untuk masuk dan turut serta sebagai pihak, melalui Kuasanya Martin Effendi Bin M.Rusli Salim berdasarkan Surat Kuasa dari ahli waris tertanggal 25 September 2013, yang telah

Halaman 57 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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

mengajukan Permohonan dengan suratnya tanggal 10 Oktober 2013, dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Oktober 2013,
dengan register perkara Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi dari PT. Mardhika Artha Upaya
Pengadilan telah mengambil sikap dan memberikan Putusan Sela Nomor : 135/G/2013/
PTUN-JKT pada tanggal 6 Nopember 2013, yang pada pokoknya mengabulkan
Permohonan Intervensi tersebut dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam
perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi dari Martin Effendi Bin M.Rusli
Salim, Edy Hanafis Bin M.Rusli Salim, Iskandar Bin M.Rusli Salim, Rosmi Yusar Binti
M.Rusli Salim, Darlis Bin M.Rusli Salim, Herawati Binti M.Rusli Salim, Heri Gusmara
Bin M.Rusli Salim, Ardiansyah Bin Indra Bangsawan, Ridonal Bin M.Rusli Salim dan
Herlina Binti M.Rusli Salim, Pengadilan telah mengambil sikap dan memberikan Putusan
Sela Nomor : 135/G/2013/PTUN-JKT pada tanggal 12 Desember 2013, yang pada
pokoknya Menolak Permohonan Intervensi dari Martin Effendi Bin M.Rusli Salim, dkk.,
karena sampai waktu yang diberikan dengan cukup belum melengkapi surat kuasa
insidentil dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta ;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Desember 2013, Pengadilan telah menerima
Surat Pencabutan Permohonan menjadi Pihak Penggugat Intervensi dalam Perkara Nomor :
135/G/2013/PTUN-JKT dari Martin Effendi Bin M.Rusli Salim, yang pada pokoknya
menyatakan bahwa kepentingan Para Pemohon Intervensi dalam perkara Nomor : 135/
G/2013/PTUN-JKT telah terakomodasi melalui gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan

PAGE



Sehingga sangat tidak beralasan hukum jika Penggugat meminta permohonan eksekusi atas putusan tersebut diatas pada tanggal 12 Agustus 2012, sebagaimana dalil Penggugat pada butir 11 gugatan a quo, karena fakta rielnnya atas putusan tersebut telah dilakukan eksekusi oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dalil Tergugat II Intervensi tersebut diatas, dan anehnya mengapa Penggugat baru mengajukan eksekusi riel pada tahun 2012, padahal jelas putusan a quo telah inkraht sejak tahun 1994, hal ini patut kita cermati;

- 3 Bahwa setelah sengketa perkara tersebut diatas berkekuatan hukum tetap pada tingkat kasasi, tanah a quo secara hukum telah beralih kepada PT. Bharatacakti, mengacu pada Akte Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 antara Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli selaku Penjual dengan PT. Bharatacakti selaku Pembeli (bukti T.II.i- 1), dan dalam Akte Pengikatan Jual Beli tersebut diatas PT. Bharatacakti diberi kuasa untuk melepaskan segala hak yang ada pada tanah a quo untuk kepentingan PT. Bharatacakti, sehingga secara yuridis mengacu pada Pasal 1457 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata pengalihan hak kepada PT. Bharacakti adalah sah secara hukum; -----

Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 tidak pernah dibatalkan oleh Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli, yang dibatalkan oleh Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli adalah Akte No.84, tanggal 17 Oktober 1992 mengacu pada Akta Pembatalan No. 22, tanggal 05 Juli 1993

PAGE



antara Ny. Dachniar, cs dengan PT. Bharatacakti (bukti T.II.i-2);

Oleh karena itu terbukti secara yuridis tanah a quo bukan lagi milik dari Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli, akan tetapi milik dari PT. Bharatacakti sebagaimana bukti telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih yang saat itu masih atas nama PT. Bharatacakti;

4 Bahwa berdasarkan data yang ada atas tanah a quo telah dijaminkan oleh PT. Bharatacakti kepada salah satu bank swasta, yaitu PT. Bank Surya dan telah masuk sebagai asset dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN (bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5 dan T.II.i-6);

5 Bahwa Turut Tergugat II Intervensi, membeli tanah a quo dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional bukan dari PT. Bharatacakti, hal ini dapat dibuktikan dimana uang harga jual beli tanah Hak Guna bangunan No. 304/Kebon Sirih disetorkan ke dalam Rekening Escrow BPPN di Bank Danamon (vide bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5, T.II.i-6 dan T.II.i-7) namun sesuai dengan procedure yang ada di BPPN (bukti T.II.i-8) dikarenakan tanah a quo masih atas nama PT. Bharatacakti, maka jual beli dilakukan antara Tergugat II.Intervensi dengan PT. Bharatacakti (bukti T.II.i-9);

Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, yang membeli tanah a quo secara procedure hukum, oleh karenanya secara hukum patut untuk dilindungi;

6 Mengacu pada alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada butir 3, 4 dan 5 diatas, terbukti tanah a quo bukan lagi milik dari Ny. Dachniar,cs maupun PT. Bharatcakti akan tetapi milik sah secara hukum dari Tergugat II Intervensi, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana Tergugat II Intervensi peroleh dari Badan Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN bukan dari PT. Bharatacakti;

7 Bahwa selain itu terbukti, tanah a quo bukan merupakan sebagai harta peninggalan lagi dari Ny. Dachniar, cs, hal ini dapat dibuktikan dari Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, yang mana dalam penetapan tersebut telah ditetapkan bahwa harta peninggalan berupa Uang yang terdapat pada rekening tabungan dan Deposito di Bank BNI atas nama Ny. Dachniar A. Salim yang merupakan pemilik Deposito No. 0013002130 (USD), tabungan bank BNI No. Rek. 00106776340, No. Rek. 0011721282 di Bank BNI cabang Menteng dan Deposito Citi Bank cabang Landmark Center Jl. Jend. Sudirman No. 1, Jakarta Selatan No. Account : 4134774001 (bukti T.II.i.10 dan T.II.i-11);

8 Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai butir 1 s/d butir 8, terbukti Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa adalah *ERROR IN OBJECTO*, karena fakta hukumnya tanah a quo bukan milik dari Penggugat dan bukan juga sebagai harta peninggalan dari Ny. Dachniar,cs serta atas Keputusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 06 Februari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.Jkt., tanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.Jkt., tanggal 17 Oktober 1991 tersebut diatas, secara yuridis telah dilakukan eksekusi riel oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang saat itu berkedudukan sebagai

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dalam perkara a quo, dengan menerbitkan SK No. 10-VII-1995, tanggal 01 Maret 1995 ;-----

B PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS (TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO) :-----

Bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut diatas, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :-----

1 Mengacu pada bukti Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/ 2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, jelas terdapat 2 ahli waris yang mengklaim dirinya sebagai pihak yang berhak atas peninggalan dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim;

Oleh karenanya menurut Tergugat II. Intervensi dengan adanya 2 ahli waris yang berbeda yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris yang berhak atas peninggalan Ny. Dachniar Zainul Anwar menunjukkan masih adanya perseteruan dari para pihak yang mengaku dirinya sebagai ahli waris dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim, sehingga menurut hukum belum dapat dipastikan siapa ahli waris yang sebenarnya dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim ;-----

Oleh karena secara hukum belum ada kepastian siapa yang berhak atas peninggalan dari Ny. Dachniar sebagaimana bukti Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, maka menurut Tergugat II. Intervensi Penggugat belum mempunyai LEGAL STANDING secara hukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan a quo dengan didasari bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ny.

Dachniar ;-----

- 2 Bahwa selain alasan hukum tersebut diatas, faktanya tanah a quo bukan lagi sebagai milik dari Ny. Dachniar, cs, sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada butir 1 s/d 8 dalam eksepsinya mengenai *ERROR IN OBJECTO* ;-----

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada eksepsi diatas, terbukti eksepsi Tergugat II Intervensi yang mendalilkan Gugatan Penggugat *ERROR IN OBJECTO* dan PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO adalah telah tepat dan benar, maka sangatlah patut jika gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

II DALAM PENUNDAAN :

- 1 Bahwa Objek perkara ic. Keputusan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 01 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No : SK. 158/HP/DA/1972, tanggal 04 Agustus 1972 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan Penegasan Batalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di jalan Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan sebagai pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Keputusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 06 Februari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.Jkt., tanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.Jkt., tanggal 17 Oktober 1991;-----

2 Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah a quo berdasarkan peralihan hak yang sah secara hukum yaitu dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional, sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih atas nama Tergugat II Intervensi. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan atas tanah a quo yang dibelinya dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional;-----

3 Bahwa tanah a quo secara hukum telah beralih kepada PT. Bharatacakti, mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 antara Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli selaku Penjual dengan PT. Bharatacakti selaku Pembeli (bukti T.II.i- 1), dan dalam Akte Pengikatan Jual Beli tersebut diatas PT. Bharatacakti diberi kuasa untuk melepaskan segala hak yang ada pada tanah a quo untuk kepentingan PT. Bharatacakti, sehingga secara yuridis mengacu pada Pasal 1457 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata pengalihan hak kepada PT. Bharacakti adalah sah secara hukum;-----

Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 tidak pernah dibatalkan oleh Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli, yang dibatalkan oleh Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli adalah Akte No.84, tanggal 17 oktober 1992 mengacu pada Akta Pembatalan No. 22, tanggal 05 Juli 1993

Halaman 65 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Ny. Dachniar, cs dengan PT. Bharatacakti (bukti
T.II.i-2) ;-----

4 Bahwa secara hukum belum ada kepastian siapa yang berhak atas peninggalan dari Ny. Dachniar sebagaimana bukti Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/ 2000/PAJP, tanggal 14 September 2009 serta terbukti pula atas tanah a quo bukan lagi sebagai harta peninggalan dari Ny. Dachniar ;-----

5 Bahwa mengacu pada hal-hal sebagaimana terurai butir 1 s/d. butir 4 dalam penundaan diatas, tidak ada hal-hal yang dirugikan kepada Penggugat atas diterbitkannya Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 01 Maret 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih atas nama Tergugat II Invensi;

Oleh karenanya sangat tidak beralasan hukum dan tidak ada alasan yang mendesak serta gugatan tidak didukung oleh bukti-bukti yang akurat, maka Permohonan Penggugat yang meminta untuk dihentikannya segala aktifitas yang ada dilapangan sangat tidak beralasan hukum; -----

Oleh karenanya patut untuk DITOLAK permohonan penundaan tersebut diatas ;-----

III DALAM POKOK PERKARA :

1 Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap pula menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ;-----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa Tergugat II Intervensi, menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya ;-----

3 Bahwa Tergugat II Intervensi, menolak dalil gugatan Penggugat bagian III alasan gugatan, bagian IV kasus posisi dan bagian V Permasalahan, dan bagian VI lanjutan Pemulihan Status SHM No. 60/Gambir, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya, berdasarkan penjabaran dan krologis sebagai berikut :-----

Riwayat Tanah :-----

1 Tanah yang terletak di jalan Kebon Sirih No. 48 – 50, pada awalnya adalah tanah Ex. R.V.E. No. 8138 atas nama Sech Said bin Mohammad bin Abdullah Baloewed ;-----

2 Februari 1953 (berdasarkan Akta waris No. 18-2-1953) diwariskan kepada Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Alkatiri,cs ;-----

3 Agustus 1966, tanah Ex. R.V.E. No. 8138 tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 60/gambir atas nama ahli waris Ny. FETUM.Cs; -----

4 Mei 1967, Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Alkatiri selaku kuasa para ahli waris memperjanjikan akan menjual tanah tersebut kepada ZAINUL ANWAR SALIM, berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 2-5-1967 dan Akta Kuasa untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual Hak Milik No. 60/gambir No. 6, tanggal 2-5-1967
dan No. 26, tanggal 16-2-1968 ;-----

5 Maret 1968, berdasarkan surat dibawah tangan tanggal
14-3-1968 secara sepihak Ny. Fetum membatalkan perjanjian
jual beli tersebut dan akta kuasa untuk menjual tanah Hak
Milik No. 60/Gambir tersebut kepada Zainul Anwar Salim,
dengan alasan Zainul Anwar salim tidak dapat membayar lunas
harga tanah tersebut ;-----

6 Agustus 1968, Ny. Fetum menjual/melepaskan Hak Milik No.
60/ Gambir kepada Kodam V Jaya dengan Akta Pelepasan dan
Penjualan No. 4 dan No. 6, tanggal 8-6-1968;

7 Agustus 1972, Sertipikat Hak Milik No. 60/Gambir
dihapuskan, karena atas tanah tersebut telah diterbitkan
Sertipikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih atas nama KODAM
V JAYA berdasarkan SK.Mendagri No. 158/HP/DA/1972,
tanggal 4-8-1972 ;-----

8 Desember 1972, KODAM V JAYA melakukan ruislag atas
tanah tersebut kepada PT. Terminal Bullders berdasarkan Akta
Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 6-12-1972 dan telah
mendapatkan persetujuan KSAD dan Menteri Keuangan RI
pada saat itu ;-----

9 Mei 1973, atas tanah tersebut terbit Sertifikat HGB No. 100/
Kebon Sirih atas nama PT. Terminal Builders berdasarkan SK

PAGE



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

Mendagri cq. Direktur Jenderal Agraria tanggal 26-5-1973 No.

SK.350/HGB/Da/73;

10 7 Agustus 1973, tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 100/

Kebon Sirih telah dijual oleh PT. Terminal Builders kepada

PT. PANIN INVESTMENT, seluas 3.580 dan seluas 3.275 M2

kepada PT. REPUBLIK STEEL RAYA INDUSTRI, sehingga

Sertipikat HGB No. 100/Kebon Sirih tersebut dipecah menjadi

dua bidang, yaitu HGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT.

PANIN INVESTMENT dan HGB No. 138/Kebon Sirih atas

nama PT. REPUBLIK STEEL RAYA

INDUSTRI ;-----

11 Tanggal 19 Maret 1975, tanah Sertipikat HGB No. 116/Kebon

Sirih oleh PT. PANIN INVESTMENT telah dijual kepada

MOCHTAR RIYADI, berdasarkan AJB No. 14/1975, tanggal

19 Maret 1975; -----

12 Tanggal 21 Maret 1983, tanah HGB No. 138/Kebon Sirih

dijual oleh PT. REPUBLIK STEEL RAYA INDUSTRI kepada

PT. SARI GRAHA MANDALA, berdasarkan Akta Jual Beli

No. 26/JB/III/1983, tanggal 21 Maret

1983 ;-----

13 Tanggal 25 Maret 1983, tanah HGB No. 116/Kebon Sirih oleh

Mochtar Riyadi dijual kepada PT. JAMAN SENTOSA,

berdasarkan AJB No. 25/JB/III/1983, tanggal 25 Maret

1983 ;-----

Halaman 69 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa antara Ny. FETUM dengan ZAINUR ANWAR SALIM DAN
BERALIHNYA TANAH KE PT. BHRANTACAKTI :

14 Dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tanah Hak Milik
No. 60/ Gambir, tanggal 2-5-1967 dan Akta Kuasa untuk
menjual Hak Milik No. 60/gambir No. 6, tanggal 2-5-1967 dan
No. 26, tanggal 16-2-1968 oleh Ny. FETUM kepada Zainul
Anwar Salim, tahun 1971 ZAINUR ANWAR SALIM telah
mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
dengan No. Perkara 212/1971/G/PN.Jkt.Pst dan Kodam V Jaya
sebagai pihak Intervensi, yang intinya Zainur Anwar Salim
tetap meminta pelaksanaan Jual Beli atas tanah hak Milik No.
60 tersebut ; -----

Terhadap perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan Nomer
Putusan No. 212/Pdt.G/1971 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.
159/1975/PT.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung R.I.,No. 1523.K/
Sip/1982, tanggal 23 Pebruari 1983, yang amarnya antara lain :

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 19-5-1976 No. 159/1975
Pengadilan Tinggi Perdata yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Pusat, tanggal 20-1-1972 No. 212/1971.G;

- Menyatakan bahwa Penggugat (Zainur Anwar Salim/ahli waris Zainur Anwar
Salim/Ny. Dahniar binti Ali Akbar dkk) berhak untuk meminta pelaksanaan

PAGE



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

Perjanjian Jual Beli sesuai surat perjanjian tanggal 2-3-1967 terhadap Tergugat atas persil sengketa ;-----

15 Berdasarkan putusan tersebut diatas, selanjutnya, ahli waris Zainur Anwar Salim yaitu Ny. Dahniar binti Ali Akbar dkk, selanjutnya melaksanakan jual beli atas tanah bekas hak milik No. 60/Gambir, berdasarkan Akte Jual Beli No. 4/ Gambir/1990, tanggal 19 April 1990 ;

16 Bahwa dikarenakan balik nama ke ahli waris Zainur Anwar atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 60 tidak dapat dilaksanakan, dikarenakan telah terbit Sertipikat HGB No. 116/ Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 138/gambir atas nama PT. SARI GRAHA MANDALA, maka ahli waris Zainur Anwar (Ny. DAHNIAR,cs) telah mengajukan pembatalan sertifikat-sertifikat tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada bulan Februari 1991, dengan para pihak sebagai berikut : Penggugat adalah ahli waris Zainur Anwar Salim (Ny. Dahniar,cs), para Tergugat : Kepala BPN sebagai Tergugat I, Gubernur Kepala daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagai Tergugat II, PT. Jaman Sentosa sebagai Turut Tergugat I dan PT. Sari Graha Mandala sebagai Turut Tergugat II ;---

17 Bahwa Perkara pembatalan sertipikat tersebut diatas, telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan No. 10/G.TUN/1991/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN.Jkt, tanggal 17 Oktober 1991 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.13/B/1991/PT.TUN.Jkt., tanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Kasasi MARI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan PK No. 01/PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994; -----

18 Pada saat perkara berjalan di tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, mengacu pada data yang ada terjadilah Pengikatan Jual Beli antara Ny. DAHNIAR, cs dengan PT. BRANTACAkti atas Objek Sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 84 tertanggal 17 Oktober 1992 (merujuk AKTA PEMBATALAN No. 22, tanggal 05 Juli 1993) ;-----

19 Adapun amar Putusan Kasasi Perkara PTUN No. 5 K/TUN/1992, tanggal 06 Pebruari 1992, antara lain :

“Membatalkan Putusan pengadilan Tinggi tata usaha Negara Jakarta, tanggal 27 Januari 1992 No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT. jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tertanggal 17 Oktober 1991 No. 010/G/1991/PTUN-JKT ;-----

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI : -----

“Menyatakan Penetapan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta tertanggal 10 Mei 1991 No. 010/G/PTUN-Jkt/1991 mempunyai kekuatan hukum ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menyatakan gugatan para Penggugat terhadap PT. Jaman Sentosa dan PT.

Sari Graha Mandala Tidak Dapat diterima” ; -----

“Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian saja ;-----

1 Menyatakan tidak sah akte jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yudo Paripurno, SH. No. 25/JB/III/1983, tertanggal 21 Maret 1993 mengenai tanah HGB No. 116/Kebon Sirih seluas 3580 M2 antara Mochtar Riady dan PT. Jaman Sentosa ;

2 Menyatakan tidak sah akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yudo Paripurno, SH. No. 26/JB/III/1983, tertanggal 21 Maret 1993 mengenai tanah HGB No. 116/Kebon Sirih seluas 3275 M2 antara PT. Republik Steel Raya Industri Ltd dengan PT. SARI GRAHA MANDALA;

3 Menyatakan tidak sah surat-surat ijin yang dikeluarkan oleh Tergugat II pada tanggal 3 September 1983, masing-masing No. 64/JB/HGB/IV/1983 dan No. 65/JB/HGB/P/IV/1983; -----

Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua surat ijin tersebut;

4 Menyatakan tidak sah sertifikat HGB No. 138, Surat Ukur No. 155 tahun 1974, termasuk pencatatan peralihan hak lain-lain dan penghapusan (perubahan) atas nama PT. Sari Graha Mandala tertanggal 14 September 1983 berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno, SH tanggal 21 Maret 1983 No. 26/JB/III/1983 No. 65/JB/HGB/P/IV/1993;

Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut Sertifikat tersebut; ---

Halaman 73 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Menyatakan tidak sah sertifikat HGB No. 116, Surat Ukur No. 154 tahun 1974, termasuk pencatatan peralihan hak lain-lain dan penghapusan (perubahan) atas nama PT. Jaman Sentosa tertanggal 14 September 1983 berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno, SH tanggal 21 Maret 1983 No. 64/JB/III/1983 No. 65/JB/HGB/P/IV/1993;

Adapun amar putusan PK TUN No. 01/PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994, antara lain : -----

“Membatalkan putusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 6 Februari 1993 Reg. No. 5 K/TUN/1992” ; -----

DAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi : -----

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat-Penggugat terhadap Turut Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ; -----
- Mengabulkan gugatan Penggugat-penggugat terhadap Tergugat I dan tergugat II untuk sebagian ; -----
- Menyatakan batal : -----

1 Sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No. 116/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat I (PT. Jaman Sentosa); -----

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 138/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat II (PT. Sari Graha Mandala); -----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Surat Keputusan Tergugat I (Menteri Dalam Negeri RI) Nomor SK. 158/

HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 ;-----

- Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut kembali kedua sertifikat tersebut dan Keputusan tersebut diatas ; -----
- Menyatakan batal : -----
 - 1 Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711, tanggal 07 Mei 1990; -----
 - 2 Perpanjangan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5, tanggal 22 Nopember 1990 ;-----
- Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) tersebut diatas; -----
- Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat-Penggugat dalam petitum Nomor 1,5,6,7,8,9,10 dan 11 serta gugatan subsidair ;-----

20 Setelah dibatalkan Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No.

84, tertanggal 17 Oktober 1992 (merujuk AKTA PEMBATALAN No. 22, tanggal 05 Juli 1993) antara Ny.

Dahnier dan PT. Brantacakti, selanjutnya pada saat bersamaam

dengan pembatalan dilakukan Pengikatan Jual Beli dan

Pelepasan Hak kembali atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 60

termasuk didalamnya surat pemberian kuasa antara ahli waris

Zainur Anwar Salim, yaitu Ny. DAHNIAR,cs dengan PT.

Bhrantacakti, berdasarkan bukti Akta Pengikatan Jual Beli dan

Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993; -----



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

Dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993, yang mana didalam PPJB tersebut PT. BRANTACAkti diberikan kuasa pelimpahan untuk peralihan hak pula oleh DAHNIAR, cs , maka secara hukum perjanjian tersebut dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian itu dan harus dilaksanakan dengan itikad baik; -----

21 Setelah adanya Putusan PK No. 01/PK/TUN/1994, Kepala BPN/ Menteri sebagai Tergugat I dalam perkara a quo tersebut, selanjutnya malakukan eksekusi riel atas Putusan PK No. 01/ PK/TUN/1994, dengan menerbitkan SK No. 10-VII-1995, tanggal 1 Maret 1995, dengan dictum antara lain :

- Mencabut Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 158/HP/DA/1972 tentang Pemberian Hak Pakai kepada Kodam Jaya; -----
- Menegaskan batalnya Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. jaman Sentosa dan HGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Graha Mandala serta menyatakan sertipikat tersebut tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah yang sah ;-----
- Menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas hak pakai No. 20/gambir dan status Sertipikat HGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan HGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai TANAH NEGARA ;-----

22 Setelah dilakukan eksekusi riel atas Putusan PK No. 01/PK/TUN/1994 oleh Kepala BPN/ Menteri sebagai Tergugat I

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo, mengacu pada Akta pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 (dalam akte tersebut adanya surat kuasa dari Ny. Dahniar,cs kepada PT. Bhrantacakti untuk mengurus dan melepaskan hak atas tanah a quo tersebut menjadi tanah pemerintah yang bebas, dan langsung mengalihkan haknya sesuai dengan penggunaannya kepada PT. Bharatacakti), selanjutnya PT. Bharatacakti memproses pengalihan tanah tersebut keatas nama PT. Bharatacakti yang terlebih dahulu tanah tersebut menjadi tanah Negara, dan pada tahun 1997, baru terbit Sertipikat hak Guna bangunan No. 304 atas nama PT. Bharatacakti berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 438/HGN/BPN/97, tanggal 10 Juli 1997 ;-----

Dengan demikian secara hukum, kepemilikan tanah yang terletak di jalan Kebon Sirih No. 48-50 sudah beralih haknya secara sah kepada PT. Bharatacakti, dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. Bharatacakti, mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993, yang mana didalam PPJB tersebut PT. BRANTACAkti diberi kuasa untuk mengalihkan pula keatas nama PT. Bharatacakti oleh Ny. Dachniar, cs ;-----

BERALIHNYA TANAH A QUO DARI PT. Bharatacakti kepada PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA :-----

23 Bahwa berdasarkan data yang ada atas tanah a quo telah dijaminan oleh PT. Bharatacakti kepada salah satu bank

Halaman 77 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

swasta, yaitu PT. Bank Surya dan telah masuk sebagai asset dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN (bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5 dan T.II.i-6);-

Bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi, membeli tanah a quo dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional bukan dari PT. Bharatacakti, hal ini dapat dibuktikan dimana uang harga jual beli tanah Hak Guna bangunan No. 304/ Kebon Sirih disetorkan ke dalam Rekening Escrow BPPN di Bank Danamon (vide bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5, T.II.i-6 dan T.II.i-7) namun sesuai dengan procedure yang ada di BPPN (bukti T.II.i-8) dikarenakan tanah a quo masih atas nama PT. Bharatacakti, maka jual beli dilakukan antara Tergugat II.Intervensi dengan PT. Bharatacakti (bukti T.II.i-9);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai pada butir 3 mengenai masalah Riwayat tanah dan peralihan haknya, dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas tanah a quo yang diperoleh Tergugat II Intervensi dari BPPN, yang mana pelaksanaannya jual belinya antara Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli dengan PT. Bharatacakti sebagai Penjual, dikarenakan sertifikat Hak Guna Bangunan saat itu masih atas nama PT. Bharatacakti; -----
- Bahwa Jual Beli antara Ny. Dachniar, cs dengan PT. Bharatacakti, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 03 Juli 1993 adalah mengikat dan sah secara hukum; -----
- Bahwa tanah a quo tersebut telah menjadi tanah Negara dan Tergugat II Intervensi sependapat dengan dalil jawaban gugatan Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanah Negara, terlebih lagi dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No.

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Nopember 2013 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 27 Nopember 2013, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 27 Nopember 2013, sedangkan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 5 Desember 2013 untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, sebagai berikut : -----

- 1. Bukti P-1 : Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tertanggal 1 Maret 1995 tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/ HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Kodam V Jaya dan Penegasan Batalnya Hak Guna Bangunan No.116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di

PAGE

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

Jalan Kebon Sirih No.48-50 (d/h Jl. Sabang) Jakarta Pusat, DKI

Jakarta. (fotokopi dari fotokopi) ;-----

2. Bukti P-2 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 2199/600.18-31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, Perihal: Penyampaian Hasil Penelitian Terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4-8-1972 No. SK.158/HP/DA/1972 serta Pembatalan SHGB No.116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*). (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
3. Bukti P-3 : Surat Kuasa Hukum Iskandar Zulkarnain Nomor : 056/ CSP- JKT/IV/2013, tertanggal 17 April 2013, Hal : Mohon Perlindungan Hukum. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
4. Bukti P-4 : Surat Kuasa Hukum Iskandar Zulkarnain Nomor : 065/ CSP- JKT/V/2013, tertanggal 14 Mei 2013, Hal : Mohon Perlindungan Hukum terkait Permasalahan Tanah ex. SHM 60/Gambir. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
5. Bukti P-5 : Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 60/ Pdt.P/2010/PAJP, tertanggal 2 September 2010. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;-----

Halaman 81 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1523 K/SIP/1982, tertanggal 28 Pebruari 1983. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
7. Bukti P-7 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT, tertanggal 17 Oktober 1991.(fotokopi sesuai dengan salinan) ;-----
8. Bukti P-8 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 13/B/1991/PT.TUN.JKT, tertanggal 27 Januari 1992. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;-----
9. Bukti P-9 : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 5 K/TUN/1992, tertanggal 6 Pebruari 1993. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;-----
10. Bukti P-10 : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 01 PK/TUN/1994, tertanggal 12 Oktober 1994. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;-----
11. Bukti P-11 : Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK. 158/ HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
12. Bukti P-12 : Surat Kuasa Hukum Iskandar Zulkarnain Nomor : 070/ CSP-JKT/VII/2012, tertanggal 6 Agustus 2012, Hal : Permohonan Eksekusi Putusan PK Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;---
13. Bukti P-13 : Surat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : W2.TUN1.102/HK.06/VIII/2012, tertanggal 31 Agustus 2012, Perihal : Pengawasan Pelaksanaan Putusan yang telah

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh kekuatan hukum tetap (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

14. Bukti P-14 : Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 438/HGB/BPN/97, tertanggal 10 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Pusat Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi dari fotokopi) ;-----

15. Bukti P-15 : Surat Kuasa Hukum Iskandar Zulkarnain Nomor : 099/ CSP- JKT/IX/2012, tertanggal 5 September 2012, Hal : Permohonan Pembatalan Sertifikat HGB No.116/ Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa, HGB No.138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK. 158/ HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972, dalam rangka Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap. (fotokopi dari fotokopi) ;-----

16. Bukti P-16 : Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3729/27.3-500/X/2012, tertanggal 16 Oktober 2012, Hal : Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No.SK. 158/HP/ DA/1972 serta Pembatalan SHGB No.116/ Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No.138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*)

Halaman 83 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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

(fotokopi dari
fotokopi) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T.I -1 sampai dengan T.I - 6, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.I - 1 : Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 438/HGB/BPN/97, tertanggal 10 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Pusat Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti T.I - 2 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1.711.2/ 1.789/31-01/F/B/97, tertanggal 19 Juni 1997, Perihal: Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih No.48-50 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat seluas 5.552 M2 atas nama PT. Bhranta Cakti, berkedudukan di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
3. Bukti T.I - 3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor : 461/I/HGB/P/2/1997, tertanggal 23 Mei 1997, Perihal: Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih No.48-50 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat seluas 5.552 M2 atas nama PT.

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bhranta Cakti, berkedudukan di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. Bukti T.I - 4 : Surat Permohonan Hak H. Elon Dachlan bertindak untuk PT. Bhranta Cakti, tertanggal 15 April 1997.(fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T.I - 5 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” Nomor : 204/ 1997, tertanggal 15 Mei 1997. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6. Bukti T.I - 6 : Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 23, tertanggal 5 Juli 1993, dibuat dihadapan H. Rizul Sudarmadi, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T.II -1 sampai dengan T.II - 7, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II - 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor : 60/Gambir atas nama Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, seluas 7.100 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti T.II - 2 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor : 20/Kebon Sirih atas nama Komando Daerah Militer V Djakarta Raya, seluas 7.100 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II - 3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 100/Kebon Sirih atas nama PT. Terminal Builders, seluas 7.100 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
4. Bukti T.II - 4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa, seluas 3.580 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T.II - 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, seluas 3.275 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6. Bukti T.II - 6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 304/Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, seluas 5.552 m2. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
7. Bukti T.II - 7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor : 1383/09.01-HT & PT, tertanggal 27 September 2007, Perihal: Permohonan Pembatalan dan Pencabutan Sertipikat HGB No. 116 dan 138/Kebon Sirih. (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T.II Intv -1 sampai dengan T.II Intv -21, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II Intv-1 : Akta Perseroan Terbatas Nomor 15, tertanggal 17 Januari 1995, dibuat dihadapan Ny. Rukmasanti Hardjasatya, S.H.,

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

2. Bukti T.II Intv-1.1 : Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-5.622 HT.01.01 TH.95, tertanggal 5 Mei 1995, tentang Persetujuan atas akta pendirian Perseroan Terbatas atas nama PT. Mardhika Artha Upaya. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
3. Bukti T.II Intv-2 : Akta Risalah Rapat PT. Mardhika Artha Upaya Nomor 5, tertanggal 2 Desember 1998, dibuat dihadapan Mellyani Noor Shandra, S.H., Notaris di Tangerang. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
4. Bukti T.II Intv-2.1 : Laporan Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Mardhika Artha Upaya (Pasal 15 ayat (3) Undang--Undang Nomor 1 Tahun 1995), tertanggal 22 April 1999. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti T.II Intv-2.2 : Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Mardhika Artha Upaya (Pasal 15 ayat (2) Undang--Undang Nomor 1 Tahun 1995), tertanggal 22 April 1999. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
6. Bukti T.II Intv-2.3 : Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-4795 HT.01.04 TH.2001, tertanggal 17 April 2001, tentang Persetujuan atas perubahan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Mardhika Artha Upaya. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 87 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T.II Intv-3 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Mardhika Artha Upaya Nomor 18, tertanggal 20 April 2007, dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
8. Bukti T.II Intv-4 : Akta Berita Acara Rapat PT. Mardhika Artha Upaya Nomor 10, tertanggal 22 Mei 2009, dibuat dihadapan Laurensia Siti Nyoman, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
9. Bukti T.II Intv-5 : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Mardhika Artha Upaya Nomor 20, tertanggal 23 Mei 2011, dibuat dihadapan Edwar, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
10. Bukti T.II Intv-5.1 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-38745 AH.01.02 Tahun 2011, tertanggal 2 Agustus 2011, tentang Persetujuan perubahan Anggaran Dasar PT. Mardhika Artha Upaya. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

11. Bukti T.II Intv-6 : Surat Deputi Ketua Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor : PB-822/BPPN/0800, tertanggal 16 Agustus 2000. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
12. Bukti T.II Intv-7 : Surat Veronica Lily Dharma, S.H., Nomor : 142/VLD/VIII/2000, tertanggal 18 Agustus 2000, Perihal : Nomor Rekening Escrow BPPN. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T.II Intv-8 : Surat Direktur Badan Penyehatan Perbankan Nasional Nomor : S-11/DIR-AMI/BPPN/0900, tertanggal 14 September 2000, Perihal : Roya Hak Tanggungan. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
14. Bukti T.II Intv-9 : Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor :561/ 1998, Propinsi DKI Jakarta, tertanggal 25 Maret 1998. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
15. Bukti T.II Intv-10 : Prosedur penjualan aset eks. Bank Surya (Via BPPN). (fotokopi dari fotokopi) ;-----
16. Bukti T.II Intv-11 : Bukti transfer pembayaran pembelian tanah, tertanggal 1 September 2000, kepada Bank Danamon atas rekening BPPN. (fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir) ;
17. Bukti T.II Intv-12 : Akta Jual Beli Nomor : 25/Gambir/2000, tertanggal 25 September 2000. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
18. Bukti T.II Intv-13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 304/Gambir, Surat Ukur Nomor : 276/1997, tertanggal 19 Maret 1997, seluas 5.552 M2, terletak di Jalan Kebon Sirih No.48-50, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----
19. Bukti T.II Intv-14 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 10/G.TUN/1991/PTUN-JKT, tertanggal 17 Oktober 1991. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
20. Bukti T.II Intv-15 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 13/B/1991/PT.TUN-JKT, tertanggal 27 Januari 1992. (fotokopi dari fotokopi) ;-----

Halaman 89 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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. Bukti T.II Intv-16 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 5
K/TUN/1992, tertanggal 6 Pebruari 1993.(fotokopi dari
fotokopi) ;-----
22. Bukti T.II Intv-17 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01
PK/TUN/1994, tertanggal 12 Oktober 1994.(fotokopi dari
fotokopi) ;-----
23. Bukti T.II Intv-18 : Akta Pembatalan Nomor 22, tertanggal 5 Juli 1993, dibuat
dihadapan H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.Kn., Notaris di
Jakarta. (fotokopi dari fotokopi) ;-----
24. Bukti T.II Intv-19 : Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 23,
tertanggal 5 Juli 1993, dibuat dihadapan H. Rizul Sudarmadi,
S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi dari
fotokopi);-----
25. Bukti T.II Intv-20 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah Nomor : 204/1997,
tertanggal 15 Mei 1997.(fotokopi dari fotokopi); -----
26. Bukti T.II Intv-21 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1.711.2/ 1.789/31-01/F/B/97,
tertanggal 18 Juni 1997, Perihal: Permohonan Hak Guna
Bangunan atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih No.48-50
Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi
Jakarta Pusat seluas 5.552 M2 atas nama PT. Bhranta Cakti,
berkedudukan di Jakarta. (fotokopi dari fotokopi); -----

Menimbang, bahwa selain Bukti Surat, Penggugat menghadirkan 1 (satu) orang
Ahli yang bernama Prof. Dr. Anna Erliyana, S.H., M.H., yang menerangkan di bawah
sumpah sebagai berikut :-----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Ahli :-----

- Bahwa dalam teori pemisahan kekuasaan yaitu legislatif membuat aturan, eksekutif melaksanakannya, manakala dalam pelaksanaannya dianggap keliru atau salah atau merugikan masyarakat, maka Majelis Hakim tugasnya memeriksa apakah pelaksanaan itu sesuai dengan konsep yang di inginkan oleh para pembuat undang-undang. Maka manakala Pengadilan memutuskan eksekusi maka eksekutif harus melaksanakannya dan tidak boleh ada intervensi pada putusan pengadilan ;-----
- Bahwa suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dilahirkan bertentangan dengan undang-undang maka keputusan itu dikatakan unprosedural, kalau prosedurnya tidak ditempuh dan adanya unsur kecacatan hukum maka produk berikutnya juga akan cacat ;-----
- Bahwa untuk menerbitkan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang harus diperhatikan adalah apakah persyaratannya sudah terpenuhi dan apakah tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, bila persyaratan telah terpenuhi maka tidak ada alasan Pejabat Tata Usaha Negara untuk menolak atau tidak menerbitkan suatu keputusan Tata Usaha Negara ;-----
- Bahwa kriteria dari suatu keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara selain memperhatikan peraturan perundang-undangan juga harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, selain itu diperlukan juga suatu kebijakan asalkan tidak menghilangkan hak warga negara, sebetulnya jabatan Tata Usaha Negara itu adalah menegakkan hak warga negara bukan menghilangkannya ;-----

Halaman 91 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi dipersidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu secara patut ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 Januari 2014, sedangkan Tergugat II tidak menyerahkan Kesimpulannya, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara ini berlangsung sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang bersangkutan, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah terurai dalam duduknya sengketa tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Juli 2013, serta mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya adalah : -----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 01 Maret 1995, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 04 Agustus 1972, Nomor : SK 158 / HP/DA/1972 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan Penegasan batalnya Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih, atas nama PT. Jaman Sentosa, serta Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah yang terletak di Jalan kebon Sirih Nomor : 48-50 (d / h) Jalan Sabang, Jakarta Pusat (vide bukti P-1); -----
- 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya atas tanah seluas 7.100 M2 yang terletak di Jalan Haji Agus Salim Nomor ; 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih Jakarta Pusat (vide bukti T.II-6 = T.II.Int.-13);-----

Selanjutnya kedua Surat keputusan tersebut dalam perkara a quo disebut dengan Obyek Sengketa 1 dan 2;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan menyampaikan Surat Jawabannya masing-masing tertanggal 23 Oktober 2013, 30 Oktober 2013 dan 13 Nopember 2013 yang pada intinya menyampaikan Dalam Eksepsi dan juga Dalam Pokok Perkara;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pihak Penggugat telah membantahnya dengan menyampaikan Repliknya masing-masing tertanggal 13 Nopember 2013 dan tanggal 20 Nopember 2013 yang pada intinya menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat II Intervensi serta tetap pada gugatannya, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan

Halaman 93 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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

Dupliknya yang menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketa dalam perkara aquo, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi yang disampaikan baik oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi;-----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi yang disampaikan baik oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II Intervensi dalam surat Jawabannya masing-masing tertanggal 23 Oktober 2013, 30 Oktober 2013 dan juga tanggal 13 Nopember 2013 pada intinya dapat dirangkum sebagai berikut : ---

1 Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas untuk Menggugat;-----

Bahwa tanah yang sekarang terletak di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang sekarang dipermasalahkan dalam perkara aquo antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi karena diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat, pernah dilakukan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar Cs dengan PT. Bhrantacakti, namun Pengikatan Jual Beli tersebut telah dibatalkan kembali oleh kedua belah pihak melalui Akta Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH. M.Kn Nomor : 22, tanggal 05 Juli 1993, karena Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada saat perkara Kasasi TUN terhadap tanah tersebut masih proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun demikian pada saat yang bersamaan melalui Akta Notaris H. Rizul sudarmadi, SH. M.Kn Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993 setelah diketahui Putusan Kasasi terhadap tanah tersebut sudah turun dari Mahkamah Agung dan menyatakan Ny. Dahniar menang dalam perkara tersebut, maka Ny. Dahniar cs. Telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bhrantacakti. Bahwa kemudian PT. Bhrantacakti telah menjaminkan tanah tersebut di

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Surya dan telah masuk sebagai asset dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), dan dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) inilah Tergugat II Intervensi membeli tanah yang terletak di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat tersebut. Bahwa oleh karena surat-surat tanah tersebut belum atas nama Ny. Dahniar cs. Maka Akta Jual Belinya akan dilakukan antara Tergugat II Intervensi dengan PT. Bhrantacakti, dan lagi pula Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar cs dengan PT. Bhrantacakti sampai saat Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat belum pernah diajukan pembatalannya oleh Ahli Waris dari Ny. Dahniar melalui Peradilan Perdata, sehingga oleh karenanya maka Penggugat tidak ada hubungan hukum lagi dengan tanah yang ada di Jalan kebon Sirih Nomor : 48-50 tersebut, dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kwalitas/ kepentingan untuk mengajukan gugatan;

2 Gugatan Penggugat Kurang Pihak; -----

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan masih ada Ahli Waris lain dari Ny. Dahniar yang masih hidup, sedangkan yang mengajukan gugatan dalam perkara aquo hanya Penggugat saja tanpa melibatkan ahli waris yang lainnya, disamping itu juga seharusnya Menteri Dalam Negeri dan Badan Pertanahan Nasional juga diikutkan sebagai Pihak dalam perkara ini karena dianggap melawan hukum oleh Penggugat, sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

3 Kompetensi Absolut Pengadilan ; -----

Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat terhadap kepemilikan tanah yang sudah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Arta Upaya, maka secara factual dan materiil perkara aquo dapat dikatakan telah terjadinya sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi, yang mana sengketa kepemilikan merupakan kewenangan Peradilan Perdata; -----

4 Gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa ;-----

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan baru mengetahui Obyek Sengketa melalui surat Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor : 2199/600.18.31/VII/2013, tanggal 30 Juli 2013 adalah tidak benar, karena pada tanggal 13 Juni 2007 Penggugat melalui Kuasanya yaitu C. Suhadi telah bersurat ke kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui suratnya Nomor : 162/554-JKT /VI/2007, tentang Permohonan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116 dan 138/Kebon Sirih, dan surat tersebut telah ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui suratnya Nomor : 1583.09.01-HT&PT, tanggal 27 September 2007 yang ditujukan kepada Kuasanya yaitu C. Suhadi, sehingga Penggugat sudah mengetahui Obyek Sengketa sekitar tahun 2007 dan oleh karenanya telah melampaui tenggang waktu 90 hari; -----

Menimbang, bahwa materi Eksepsi pada angka 1, 2 dan 4 yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut dikategorikan sebagai eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, sedangkan materi eksepsi pada 3 dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai kompetensi absolut pengadilan (vide Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi pada angka 1 dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mensyaratkan bahwa untuk bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan harus ada kepentingan/kerugian, dan hal tersebut sejalan dengan adagium dalam ilmu hukum yaitu “ *Point d’ Interet - Point d’ Action* “ yang artinya bahwa bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Buku II Indroharto, SH., tentang Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 37-41 menyatakan, pengertian kepentingan adalah : -----

- a Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;-----
- b Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan 16 buah bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan 1 orang Ahli yang bernama Prof. Dr. Anna Erliyana, S.H.,M.H., namun tidak mengajukan Saksi fakta, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, Pihak Tergugat I juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan 6 buah bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-6, namun tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, Pihak Tergugat II juga mengajukan 7 buah bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan 26 buah bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int.-21, namun tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi serta mencermati bukti-bukti surat yang disampaikan oleh Para Pihak dihubungkan dengan aturan-aturan yang ada, Pengadilan akan menilai, apakah Penggugat memiliki hubungan hukum dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48 -50 Jakarta Pusat yang di atasnya telah diterbitkan Obyek Sengketa 1 dan 2, sehingga Penggugat bisa dikategorikan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ?;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan, Jawaban serta bukti-bukti yang disampaikan oleh Pihak dipersidangan, Pengadilan memperoleh fakta hukum yang akan dipertimbangkan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-6 menyatakan bahwa Ny. Dahniar pernah berperkara di Peradilan Umum mengenai perjanjian jual beli menyangkut tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat, dan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusannya Nomor : 1523 K/SIP/1982, tanggal 28 Pebruari 1982 Ny. Dahniar dimenangkan yang amarnya antara lain menyatakan Ny. Dahniar berhak untuk meminta pelaksanaan jual beli sesuai surat Perjanjian tanggal 02 Mei 1967;-----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-7 s/d P-10 = T.II.Int.-14 s/d T.II.Int.-17, dinyatakan bahwa Ny. Dahniar pernah mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh Peradilan Tata Usaha telah diputus sampai dengan tingkat Peninjauan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali di Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor : 010 /G / 1991/PTUN.Jkt, tanggal 17 Oktober 1991, jo Putusan Banding Nomor : 13/B/ 1991/PT.TUN. Jkt, tanggal 27 Januari 1992, jo Putusan Kasasi Nomor : 5 K /TUN / 1992, tanggal 6 Pebruari 1993, jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 01 PK / TUN / 1994, tanggal 12 Oktober 1994, yang amar putusan tersebut memenangkan Ny. Dahniar;

Menimbang, bahwa sesuai Bukti T.I-6, T.II.Int.-18 dan T.II.Int.-19 diperoleh fakta hukum bahwa Ny. Dahniar pernah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bharantacakti terhadap tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat, namun dibatalkan oleh Para Pihak melalui Akta Nomor : 22, tanggal 05 Juli 1993 dengan alasan bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada saat tanah tersebut masih sengketa di PTUN, dan selanjutnya setelah Sengketa tersebut dinyatakan *inkracht* melalui Putusan PK (bukti P-10 = T.II.Int.-17), Ny. Dahniar yang didampingi juga oleh Para Ahli Warisnya telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bharantacakti yang diwakili oleh Direktornya yaitu Elon Dachlan terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat melalui Akta Notaris Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, dimana salah satu bunyi perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah bahwa Ny. Dahniar telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat kepada PT. Bharantacakti dengan harga Rp.2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Elon Dachlan (Direktur Utama PT. Bharantacakti); -----

Menimbang, bahwa sesuai Bukti T.II.Int.-8 s/d T.II.Int.-12 dinyatakan bahwa tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang di atasnya telah terbit Obyek Sengketa 2 sejak tahun 1998 telah diletakkan Hak tanggungan untuk kepentingan Bank Indonesia, dan sejak tahun 2000 menjadi penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dan selanjutnya Tergugat II Intervensi memperoleh tanah yang

Halaman 99 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/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

berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 tersebut dengan membeli melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional, namun Akta Jual Belinya dilakukan antara PT. Bharantacakti dengan Tergugat II Intervensi dengan harga Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan selanjutnya Obyek Sengketa 2 beralih kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa Penggugat yang merupakan salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010 (bukti P-5) ternyata belum pernah mempermasalahkan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti sampai dengan Gugatan ini diajukan ke PTUN Jakarta dan hal ini tidak ditemukan dalam semua bukti surat yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas apabila dihubungkan Bukti P-5 s/d P-10, T.I-6, T.II.Int.-8 s/d T.II.Int.-12 dan T.II.Int.-14 s/d T.II.Int.-19 Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat sebagai salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (incasu Obyek Sengketa), sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan Untuk mengajukan gugatan pembatalan Obyek sengketa 1 dan 2;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (incasu Obyek Sengketa), maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;----

PAGE



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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada angka 1 tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat telah dikabulkan oleh Pengadilan, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka Pokok Perkara tidak akan dipertimbangkan dan sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat keputusan Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang disampaikan oleh Para Pihak, yang tidak ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan ini, karena hanya bukti yang relevan saja yang dipertimbangkan, dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan bukti selebihnya tetap disimpan dan dilampirkan dalam berkas perkara;

Mengingat ketentuan dalam 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 serta Peraturan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI :

Halaman 101 dari 103 halaman Putusan No.135/G/2013/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PENUNDAAN : -----

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek Sengketa 1 dan 2 yang dimohonkan oleh Penggugat ;

DALAM EKSEPSI : -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 813.000,- (Delapan ratus tiga belas ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2014 oleh kami **HUSBAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN HARNANTA, S.H.,M.H.**, dan **HARYATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 29 Januari 2014 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **Hj. SRI SUHARTININGSIH, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan dihadiri oleh Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat I, dan Tergugat II atau Kuasa Hukumnya ;-----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I NYOMAN HARNANTA, S.H.,M.H.

HUSBAN, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

HARYATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Hj. SRI SUHARTININGSIH, S.H.,

M.H.

Rincian Biaya Perkara :

1.	Pendaftaran.....	Rp	30.000,-
2.	ATK.....	Rp	50.000,-
3.	Panggilan-Panggilan.....	Rp	700.000,-
4.	Meterai Putusan Sela.....	Rp	12.000,-
5.	Redaksi Putusan Sela	Rp	10.000,-
6.	Meterai Putusan.....	Rp	6.000,-
7.	Redaksi Putusan.....	Rp	5.000,-

----- +

Rp 813.000,-

(Delapan ratus tiga belas ribu rupiah)

Disclaimer

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