



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 8/G/2021/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 secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara:

CHAIRIL ANWAR, S.Kep., S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Kampung Malaka I, No.30, RT.006 RW.012, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/JF-XII/2020, tanggal 18 Desember 2020 memberikan Kuasa kepada :

- H. Jafaruddin Abdullah, S.H., MM., Ph.D.

Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JF & Associates beralamat di Jalan Martapura II No. 16, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut PENGGUGAT;

M e l a w a n :

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Melur No. 10, Kota Administrasi Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 185/Sku-31.72-600.13/I/2021 tanggal 29 Januari 2021 memberikan Kuasa kepada :

1. Sugiyanto, S.SiT., M.M. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa);
2. Dedi Sudadi, S.H., M.H. (Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
3. Sudarna, S.H. (Analisa Permasalahan Pertanahan);
4. Heris Pardila (Pengadministrasi Umum);
5. Andhika Pratama Putra (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri);
6. Diany Puspitasari, S.H. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri)
7. Kristomy H. Manurung, S.H. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Melur Raya RT/RW. 002/012, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut TERGUGAT;

II. PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO, beralamat di Komplek Pergudangan RT.005, RW.003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara diwakili oleh :

1. Budianto Halim, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Taman Golf Timur 2 Blok B 4 BGM PIK RT.004, RW.003 No.9, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
2. Go Hengky Setiawan, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Green Garden Blok E-I/12 RT.002, RW.009 No.9, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur, berdasarkan Akta Pendirian No. 20 tanggal 10 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 25 Juni 2008 Nomor AHU-35834.AH.01.01.Tahun 2008 dan Akta perubahan terakhir No. 23 tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Henggawati, S.H., Notaris di Jakarta Barat, sebagaimana telah tercatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 17 Februari 2015 Nomor AHU-AH.01.03-0010428:

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2021 memberikan Kuasa kepada :

1. Ahmad Syaihu, S.H.
2. Nendi Heryadi, S.Ag., S.H.

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Nendi & Partners Advocates & Legal Consultants yang berkantor di Jalan Harsono RM. Dalam No. 4, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Cq. KANTOR CABANG

JAKARTA KUNINGAN., beralamat di Plaza BP Jamsostek Jalan HR. Rasuna Said Kav. 112-114 Blok B, Jakarta Selatan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa dari Direksi Nomor 101/KUASA/DIR/2020 tanggal 29 Juli 2020 (sesuai Anggaran Dasar Perseroan yang telah beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 66 tanggal 23 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan dan telah dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0158481 tanggal 21 April 2018) memberi Kuasa kepada Lusiana Anjarsari, S.H., M.H. selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 55/KUASA/LGD/2021, tanggal 30 Maret 2021 memberi Kuasa kepada :

1. Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H.
2. Berry Gunawan, S.H.
3. Aryo Bismoko, S.H.
4. Sapta Krida Negara, S.H., M.H.
5. Ardy Prasetyo, S.H.
6. Rachel Ulitinawati, S.H., M.Kn.
7. Dwi Esty Widyastuti, S.H.
8. Sheila Amanda, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, selaku Penerima Kuasa Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI 2;

IV. KEPALA BADAN PENGELOLAAN ASET DAERAH PROVINSI DAERAH

KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, beralamat di Gedung Teknis Abdul Muis Jalan Abdul Muis No. 66, Jakarta, dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 982/-075, tanggal 23 April 2021 memberi Kuasa kepada :

1. Yosa S. Gurmilang, S.H., M.H.
2. Imron Hasan, S.H.
3. Haratua D.P. Purba, S.H., M.H.

Halaman 3 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Johan Horas Irwanto, S.H.
5. Mindo Simamora, S.H.
6. Mariem Triasmita, S.H.
7. Eko Noviyanto, S.H.
8. Nadia Zunairoh, S.H.
9. M. Tariq Islamie, S.H.
10. Canang Datu Hariyoso, S.H.
11. Romanus P.B. Purba, S.H., M.H.
12. Ukat Sukatma.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, beralamat Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI-3;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 8/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT, tertanggal 13 Januari 2021 tentang Pemeriksaan dengan acara biasa;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 8/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 13 Januari 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 13 Januari 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 8/PEN-PP/2021/PTUN-JKT, tanggal 14 Januari 2021, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 8/PEN-HS/2021/PTUN-JKT, tanggal 18 Februari 2021, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Terbuka Untuk Umum;
- Penetapan Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 25 Februari 2021, tentang ditetapkannya PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Tergugat II Intervensi;

Halaman 4 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

- Penetapan Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 22 April 2021, tentang ditetapkannya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan sebagai Tergugat II Intervensi-2;
- Penetapan Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 29 April 2021, tentang ditetapkannya Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat II Intervensi-3;
- Berkas perkara dan bukti surat, serta mendengar keterangan Saksi para pihak yang sengketa;

DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 12 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara elektronik pada tanggal 12 Januari 2021 di bawah register perkara Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan terakhir tanggal 18 Februari 2021, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

OBJEK SENGKETA

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 2.254 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 289 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00366/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 2409 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo,
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00367/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 5602 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo,
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00368/Penjaringan/2018 tanggal

Halaman 5 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Maret 2018, luas 355 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00369/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 11.917 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00370/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 3.473 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan dari nomor urut 1 sampai dengan nomor urut 7 tersebut di atas merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan, tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 nomor 01812/Penjaringan/2005, luas 26.299 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

A. KEWENANGAN

Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah diatur tentang Kapabilitas PTUN dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Kewenangan Pengadilan untuk menerima, memeriksa, memutus menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya yang dikenal dengan Kapabilitas atau kewenangan mengadili, Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai Kapabilitas menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di tingkat banding dan Mahkamah Agung untuk tingkat kasasi dan peninjauan kembali;

Pasal 1 angka 9 menyebutkan: *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

Halaman 6 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dalam pasal 87 ditegaskan: Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

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

B. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN:

1. Bahwa upaya administrasi yang sudah Penggugat lakukan adalah pada tanggal 16 Oktober 2020 Penggugat mengirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, surat Nomor 20/Spb.JF-X/2020 perihal Permohonan Informasi tentang kebenaran telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan, tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Penjaringan/2005, luas 26.299 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
2. Bahwa surat Penggugat sebagaimana tersebut pada angka (1) di atas meminta bantuan untuk dilakukannya pengecekan tentang kebenaran nomor sertipikat tersebut karena Penggugat selaku pemilik sah pemegang Verponding Indonesia asli Nomor 403/112 masa pajak 1960-1964 tidak pernah mengalihkan hak tanah tersebut kepada pihak manapun, namun kenyataan terhadap bidang tanah milik Penggugat sudah terbit sertipikat hak milik Nomor 3329 atas nama Liem Sun Lay yang kemudian terjadi penurunan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan, tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Penjaringan/2005, Luas 26.299 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

Halaman 7 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

3. Bahwa terhadap surat Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara melalui surat resmi tanggal 13 November 2020 telah memberikan jawaban tentang kebenaran kedua sertifikat tersebut berupa SHM Nomor 3329 dan SHGB Nomor 6005 tidak dibantah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hanya yang ada tambahan jawabannya di alenia kedua baris ke enam dari surat tersebut dengan kalimat “tentang Kategori Informasi dijelaskan bahwa Buku Tanah, Surat Ukur dan Warkahnya termasuk dalam kategori informasi yang dikecualikan yang hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah/Lembaga Penyidik;
4. Bahwa dengan telah Penggugat terima jawaban resmi dari Instansi terkait yang dalam hal ini jawaban surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara melalui suratnya tanggal 13 November 2020 berarti demi hukum Penggugat baru mengetahui secara resmi di atas tanah milik Penggugat sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan, tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Penjaringan/2005, luas 26.299 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
5. Bahwa Pengugat juga mengirim Surat Keberatan Nomor 29/Spb.JF-XII/2020 tanggal 17 Desember 2020 atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005 atas tanah Verponding Indonesia 403/112 yang Penggugat tujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk penegasan bahwa Penggugat sangat berkeberatan diterbitkannya Hak Guna Bangunan Nomor 6005 atas tanah milik Penggugat Verponding Indonesia Nomor 403/112 Penjaringan Jakarta Utara, hal mana dari Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dipecah dan diterbitkan lagi 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing bernomor: 6490, 6491, 6492, 6493, 6494, 6495 dan 6496, penerbitan keseluruhan sertifikat tersebut bertentangan dengan hukum dan melanggar sistem administrasi yang baik;
6. Bahwa jawaban resmi dari Instansi terkait kepada kami Penggugat melalui surat nya tanggal 13 November 2020, dihubungkan dengan gugatan Penggugat bertanggal 12 Januari 2021, berarti 61 (enam puluh satu) hari kalender berselang, berarti Penggugat mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah masih

Halaman 8 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu pengajuan gugatan yang dibenarkan oleh Undang-Undang sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN): “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

C. KEPENTINGAN GUGATAN :

1. Bahwa sesuai dengan pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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”.
2. Penggugat memiliki bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah tersebut yaitu memiliki Verponding Indonesia No.403/112 asli yang tidak terbantahkan oleh pihak manapun. Dan juga memiliki Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak yaitu Akta Notaris Nomor 33 tanggal 08 Juli 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Ingrid Lannywati Notaris di Kelapa Gading Jakarta Utara dan kwitansi bukti pembayaran dari Penggugat selaku pembeli dan tanah tersebut dan juga bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan terhadap tanah dimaksud;
3. Penggugat juga memiliki Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Abdul Rachim (pembeli pertama dari ahli waris Siman bin Tilan) tertanggal 17 Juni 1999, surat tersebut diketahui oleh Ketua RT.005/03 dan Ketua RW.03/1 Kelurahan Penjaringan, dalam surat tersebut dijelaskan bahwa menerangkan benar Abdul Rachim memiliki tanah seluas 26.920 M2 sebagaimana yang tertera dalam Verponding Indonesia Nomor 403/112 yang terletak di Kampung Muara Baru Luar Batang RT.005 RT.03 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, menerangkan juga bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan juga tidak menjadi jaminan atas suatu hutang piutang dengan siapapun;

Halaman 9 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kerugian yang timbul akibat tindakan yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai pejabat TUN dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut:
 - a. Harta milik Penggugat telah beralih kepemilikannya kepada PT. Binakarya Bangun Propertindo tanpa melalui prosedur dan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Hilang kepercayaan masyarakat terhadap Instansi Pemerintah, khususnya terhadap Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam hal penerbitan Sertipikat tanah tersebut, karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tidak cermat dan tidak tertib administrasi yaitu Akta Jual beli yang diajukan adalah akta jual beli palsu, ada bukti Surat Pernyataan Lurah Penjaringan tentang kepalsuan akta jual beli tersebut, Verponding Indonesia juga palsu, karena Verponding Indonesia yang asli masih berada di tangan Penggugat dan juga tidak disertai dengan Surat Keterangan tidak sengketa, namun sertipikat sudah diterbitkan, padahal untuk terbitnya sebuah Sertipikat, si pemohon harus melengkapi : 1). Akta Jual Beli tanah, 2). Photo copy KTP & KK, 3). Photo copy Verponding Indonesia yang sesuai dengan aslinya yang dimiliki pemohon, 4). Dokumen dari Kelurahan atau Desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat-Surat Keterangan Tanah secara sporadik;
 - c. Hilangnya wibawa pemerintah akibat dari ulah, tingkah laku dan tindakan oknum pejabat pemerintah yang melaksanakan tugas administrasi negara secara tidak benar;
5. Bahwa terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tersebut kepentingan Penggugat telah dirugikan baik secara moriel maupun materiel, telah nyata-nyata menghalangi Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk membangun atau melakukan transaksi jual beli maupun sewa menyewa atas tanah tersebut, sedangkan Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang sah mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana tecantum dalam pasal 28 D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa: *"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan,*

Halaman 10 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”;

D. DASAR DAN ALASAN HUKUM GUGATAN :

Bahwa diterbitkannya 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 2.254 M², atas nama PT Binakarya Bangun Propertindo;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 289 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00366/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 2409 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo,
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00367/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 5602 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00368/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 355 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00369/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 11.917 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00370/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 3.473 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

yang ketujuh Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan,

Halaman 11 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 nomor 01812/Penjarangan/2005, luas 26.299 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo; oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan bagi diri Penggugat sehingga keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) dapat digugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terbitnya 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo di atas tanah milik Penggugat adalah suatu kecerobohan, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa kelengkapan administrasi dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat terbitnya sebuah sertipikat tanah yaitu: Akta Jual Beli tanah, Photo copy KTP & KK, Photo copy Verponding Indonesia yang sesuai dengan aslinya yang dimiliki pemohon, dan dokumen dari Kelurahan atau Desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat-Surat Keterangan Tanah secara sporadik, oleh karenanya dapat dipastikan pula bahwa perbuatan penerbitan ketujuh sertipikat dimaksud telah melanggar peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya melanggar PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai Persyaratan Penerbitan Sertipikat dan azas-azas umum pemerintahan yang baik (*The General Principles of Good Administration*) khususnya azas kepastian hukum dan azas profesionalitas;

Bahwa semestinya ketika Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menerima berkas permohonan untuk pemecahan dan penerbitan 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan dari PT. Binakarya Bangun Propertindo, sesungguhnya berkas permohonan tersebut secara administrasi tidak lengkap dan lokasi tanah yang dimohon adalah tanah milik Penggugat yang belum pernah dipindah tangankan kepada pihak manapun, seharusnya permohonan tersebut ditolak. Akan tetapi kenyataan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tetap menerbitkan sertipikat dimaksud. Oleh karena demikian maka sesuai dengan pasal 53 ayat (2) huruf a, b UU No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:*

Halaman 12 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

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

Selanjutnya dilihat dari kaca mata hukum, perampasan tanah milik Penggugat secara paksa tanpa memberikan ganti rugi, seterusnya dibangun Apartemen puluhan tingkat di atasnya dan sebenarnya lokasi untuk dibangunnya apartemen tersebut jauh di tempat lain di RT.01 RW.17 atas nama semula Djoko Djuana yang kemudian berubah menjadi PT. Binakarya Bangun Propertindo, bukan di atas tanah milik Penggugat yang berlokasi di RT.05 RW.03, sehingga secara nyata adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang pasal tersebut berbunyi: Tiap perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian bagi seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut. Dihubungkan dengan pasal 20 ayat (1) dari Undang-Undang Pokok Agraria maka yang dimaksudkan dengan hak milik adalah hak turun temurun, yang terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh, artinya hak milik adalah yang paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya dan dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain. Hak milik tidak memiliki jangka waktu berlakunya, sampai kapanpun dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya;

Bahwa Keputusan TUN disebut dalam Pasal 1 Angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

Bahwa sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 1997 Tentang Peniadaan Ganti Rugi atas Tanah-Tanah Yang Terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, yang memutuskan: Pertama:

Halaman 13 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Mencabut Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 1997 tanggal 29 September 1997 Tentang Peniadaan Ganti Rugi Atas Tanah-tanah yang Terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958; Kedua: Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surut sejak tanggal 29-09-1997;

Bahwa menjadi aneh lagi bahwa PT. Binakarya Bangun Properti disebut sebagai pembeli tanah milik Penggugat melalui Pejabat Lelang, padahal Penggugat maupun pemilik asal tidak pernah tersangkut hutang dengan pihak manapun, bagaimana harta milik Penggugat dibeli oleh PT. Binakarya Bangun Properti melalui lelang. Dihubungkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomo 12 Tahun 1999 tersebut di atas, seandainya pun tanah milik Penggugat diambil alih oleh Pemerintah, itupun wajib diberikan ganti rugi kepada pemiliknya yang dalam hal ini adalah kepada Penggugat, konon beralih kepada Pihak Swasta yang dalam hal ini kepada PT. Binakarya Bangun Properti, tanpa ganti rugi sama sekali, jelas itu adalah Perbuatan Melawan Hukum dan harus diganjar dengan hukuman sesuai aturan hukum yang berlaku dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan kiranya memanggil kami para pihak yang tersangkut dalam perkara ini untuk datang hadir ke persidangan pada hari yang Bapak tentukan, selanjutnya berkenan pula untuk memeriksa dan mengadili serta memberikan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 2.254 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Properti;
 - 2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018 luas 289 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Properti;

Halaman 14 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00366/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 2409 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- 2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00367/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 5602 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- 2.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00368/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 355 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- 2.6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00369/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 11.917 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- 2.7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00370/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 3.473 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:
 - 3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018 luas 2.254 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
 - 3.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2019, luas 289 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
 - 3.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00366/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 2409 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
 - 3.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00367/Penjaringan/2018

Halaman 15 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

tanggal 19 Maret 2018, luas 5602 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

3.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00368/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 355 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

3.6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00369/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 11.917 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

3.7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00370/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 3.473 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara elektronik pada Persidangan ecourt tanggal 10 Maret 2021 dan, yaitu sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Memperhatikan gugatan Penggugat yang didaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Januari 2021, yang diperbaiki pada tanggal 18 Februari 2021 dengan obyek gugatan berupa SHGB No. 6490/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, seluas 2.254 M², SHGB No. 6491/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 289 M², dan SHGB No. 6492/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 2.409 M², SHGB No. 6493/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 5.602 M², SHGB No. 6494/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 355 M², SHGB No. 6495/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 11.917 M², SHGB No. 6496/Penjaringan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 3.473 M², seluruhnya tercatat atas nama Tergugat II Intervensi, Tergugat menilai bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan gugatan yang melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang;

Bahwa Tergugat menolak dengan keras GUGATAN yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 4 s.d 6 yang antara lain Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek a quo saat berdasarkan surat Tergugat pada tanggal 13 November 2020 tentang kebenaran kedua sertifikat SHM No. 3329 dan SHGB No. 6005, dan Penggugat mencoba menghitung masa daluarasa 90 hari sejak surat tersebut. Hal ini jelas bertentangan dengan fakta yang ada bahwa Penggugat telah bersurat kepada Tergugat pada tanggal 16 Oktober 2020 No. 20/Spb.JF-X/2020 perihal Permohonan Informasi tentang kebenaran telah terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjarangan, yang kemudian Tergugat tanggapi pada tanggal 13 November 2020;

Bahwa adanya surat Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 16 Oktober 2020 No. 20/Spb.JF-X/2020, dimana artinya Penggugat sudah mengetahui obyek a quo jauh sebelum tanggal 16 Oktober 2020, karena jelas dalam surat tersebut Penggugat menanyakan SHGB No. 6005/Penjarangan yang artinya Penggugat sudah tahu bahwa SHGB No. 6005/Penjarangan telah terbit pada tahun 2009;

Dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut:

- Bahwa sertifikat yang menjadi obyek sengketa masing-masing diterbitkan oleh pihak Tergugat berupa SHGB No. 6490/Penjarangan, terbit tanggal 24 Mei 2018, seluas 2.254 M², SHGB No. 6491/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 289 M², dan SHGB No. 6492/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 2.409 M², SHGB No. 6493/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 5.602 M², SHGB No. 6494/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 355 M², SHGB No. 6495/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 11.917 M², SHGB No. 6496/Penjarangan terbit tanggal 24 Mei 2018 seluas 3.473 M², seluruhnya tercatat atas nama Tergugat II Intervensi merupakan pecahan sempurna dari SHGB No. 6005/Penjarangan atas nama Tergugat II Intervensi, terbit tanggal 18 Maret 2009;
- Bahwa berdasarkan surat yang disampaikan oleh Penggugat tanggal 16 Oktober 2020 No. 20/Spb.JF-X/2020 perihal Permohonan Informasi tentang kebenaran telah terbitnya Sertipikat Hak Guna

Halaman 17 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Bangunan No. 6005/Penjaringan yang ditujukan kepada Tergugat yang intinya antara lain Penggugat menanyakan kebenaran SHGB No. 6005/Penjaringan;

- Berdasarkan hal tersebut diatas sebetulnya Penggugat sudah tahu penerbitan objek sengketa bahkan sebelum Penggugat melakukan upaya administrasi kepada Tergugat.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, yang diperbaharui dengan UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009, yang menjelaskan sebagai berikut :

Pasal 55

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Sehingga dalil Penggugat pada halaman 5 point 6 yang mencoba menghubungkan tenggang waktu gugatan sejak surat Tergugat tanggal 13 November 2020 sangat tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat untuk lebih jeli dalam menerima perihal pengajuan gugatan oleh Penggugat yang menyalahi Undang-Undang karena gugatan yang demikian menjadikan tidak adanya kepastian hukum dan hak-hak tanah dan tidak sejalan dengan Catur Tertib Pertanahan. Pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang tersebut diatas bukan tidak mungkin akan berdampak pula pada penegakan hukum ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004;

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DITERIMA.**

2. Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara melainkan

Halaman 18 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

sengketa hak kepemilikan/keperdataan yang harus diperiksa terlebih dahulu pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum;

Bahwa sebagaimana diketahui ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara telah dibatasi oleh UU sebagaimana dalam ketentuan pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Jadi kalau Penggugat mengajukan gugatan yang dilatar belakangi oleh hak kepemilikan/keperdataan maka dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum terlebih dahulu, sebagaimana Pasal 118 HIR : Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si TERGUGAT, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101);

Hal tersebut senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7-9-1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menerangkan : “meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata.”

Oleh karenanya Tergugat memandang sebelum Penggugat membawa persoalannya/gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara maka terlebih dahulu dibuktikan hak kepemilikannya melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum. Sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 yang diperbaharui dengan UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU

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

No. 51 Tahun 2009, demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan
MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.

3. Gugatan Peggugat Kabur (*Obscur Libels*)

Bahwa Peggugat dalam gugatannya mendalilkan antara lain tidak menyebutkan secara jelas batas-batas bidang tanah yang menjadi objek *a quo* dan tidak menjelaskan secara jelas kerugian Peggugat atas keputusan Tergugat;

Sehingga apa yang menjadi dasar kepemilikan Peggugat tidak jelas dan tidak dapat diterangkan secara detail untuk menjadi dasar hukum Peggugat mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat-sertipikat *a quo*. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001 "*Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur*" dimana dalam dalil Peggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah milik Para Peggugat secara jelas;

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DITERIMA.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Peggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum;
3. Bahwa sebelumnya Tergugat ingin menjelaskan bahwa bidang tanah obyek perkara adalah :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6490/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 2.254 M²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6491/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 289 M²;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6492/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00366/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 2.409 M²;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6493/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00367/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 5.602 M²;
 - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6494/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00368/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 355 M²;
 - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6495/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00369/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 11.917 M²;
 - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6496/Penjaringan, terbit tanggal 24 Mei 2018, surat ukur No. 00370/Penjaringan/2018, tanggal 19-03-2018, seluas 3.473 M²;
4. Bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat-sertipikat a quo tersebut telah sesuai wewenang sebagai pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Sehingga keraguan dari pihak Para Penggugat, terbantahkan.

PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya Tergugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat.

Bahwa pada tanggal 18 Februari 2021, Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari PT. Binakarya Bangun Propertindo, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 25 Februari 2021;

Bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Pengadilan telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, pada tanggal 25 Februari 2021, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban secara elektronik pada Persidangan ecourt tanggal 10 Maret 2021, yaitu sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Perkara Yang Sama Tidak Dapat Diperkarakan Dua Kali (*Ekseptio Res Judicata Atau Nebis In Idem*) Karena Obyek Sengketa Dan Pihak Yang Berperkara Dalam Perkara A Quo Adalah Sama Dengan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.

1. Bahwa Penggugat didalam gugatannya menyebutkan bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

1.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13276 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00364/Penjaringan/2018, Luas 2.254 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo, yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

1.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13277 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00365/Penjaringan/2018, Luas 289 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo

Halaman 22 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

- 1.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Penjarangan, NIB. 09.05.02.01.13278 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00366/Penjarangan/2018, Luas 2.409 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 1.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Penjarangan, NIB. 09.05.02.01.13279 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00367/Penjarangan/2018, Luas 5.602 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 1.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Penjarangan, NIB. 09.05.02.01.13280 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00368/Penjarangan/2018, Luas 355 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 1.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Penjarangan, NIB. 09.05.02.01.13281 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00369/Penjarangan/2018, Luas 11.917 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 1.6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Penjarangan, NIB. 09.05.02.01.13282 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00370/Penjarangan/2018, Luas 3.473 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
2. Bahwa 7 (tujuh) Sertipikat tersebut yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo berasal (pecahan) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjarangan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo /Tergugat II Intervensi NIB : 0905020101812 terletak di Jalan

Halaman 23 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Muara Baru RT 05 RW 03, Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005, Nomor 0182/Penjarangan /2005, Luas : 26.299 M² (penurunan hak dari sertipikat Hak Milik 3329/Penjarangan);

3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjarangan yang merupakan asal dari 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut di peroleh Tergugat melalui lelang yang sah berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tertera dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Harry Hardjanto, S.H., MBA Pejabat Lelang Kelas II di Jakarta tanggal 15-02-210 Nomor 004/2010;
4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjarangan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo sudah pernah diajukan gugatan dalam register perkara No. 189/G/2014/PTUN di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Februari 2015, dimana Pihak Tergugatnya adalah Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Tergugat I dan PT. PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Tergugat 2 Intervensi I;
5. Bahwa, Adapun amar putusan Perkara No. 189/G/2014/PTUN tanggal 2 Februari 2015 yaitu ;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3;

Dalam Pokok Sengketa

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk;

6. Bahwa, terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 189/G/2014/PTUN tanggal 2 Februari 2015 kemudian diajukan pemeriksaan banding register perkara Nomor : 121/B/2015/PT.TUN.JKT di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta tanggal 25 Juni 2015. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara kemudian telah memutus perkara Nomor : 121/B/2015/PT.TUN.JKT tersebut dengan amar putusan yang pada pokoknya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 189/G/2014/PTUN, dan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 121/B/2015/PT.TUN.JKT tersebut tidak diajukan upaya hukum Kasasi sampai saat ini sehingga putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (BHT);

Halaman 24 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, dengan adanya kesamaan para pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan Obyek sengketa yang di gugat dalam perkara Nomor : 121/B/2015/PT.TUN.JKT dengan perkara a quo maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

EKSEPSI GUGATAN SUDAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

8. Bahwa 7 (tujuh) Sertipikat yang dijadikan sebagai obyek sengketa a quo asalnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan yang telah di mohonkan pemecahannya oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat yang Sertipikatnya di terbikan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 24 Mei 2018;
9. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan berasal dari sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan atas nama Djoko Djuwana yang diterbitkan oleh Tergugat;
10. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagai pemilik Verponding No.403/112 berdasarkan Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak No 33 Tahun 2005. Sertipikat Hak Milik No.3329/Penjaringan pada saat pengajuan permohonan penerbitannya terlebih dahulu di lakukan pengukuran untuk mengetahui luas dan batas-batasnya yang masuk dalam kategori data fisik suatu sertipikat tanah. Bahwa pengukuran tersebut dilakukan pada tahun 2005 sebagaimana ternyata dari keterangan Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005 , Nomor 0182/Penjaringan /2005. Seandainya benar Penggugat adalah sebagai pemilik Verponding No.403/112 -quod non- tentunya Penggugat mengetahui aktifitas kegiatan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat pada tahun 2005, karena sebagai pemilik Penggugat akan menjaga hak miliknya atau minimal melakukan pengawasan terhadap hak miliknya itu,sehingga apabila ada pihak lain yang melakukan kegiatan di lokasi tanahnya itu tanpa ijin, Penggugat pasti melakukan keberatan dengan menegur atau melarangnya untuk mempertahankan hak miliknya itu;
11. Bahwa dalil Penggugat yang baru mengetahui tentang terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan baru pada tanggal 13 November 2020 setelah mendapatkan Surat Jawaban dari Tergugat sehingga tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak lewat waktu adalah adalah dalil yang tidak beralasan secara hukum, karena Penggugat mendalilkan sudah memiliki hak bahkan sejak tahun 2005 sesuai Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak No 33 Tahun 2005,

Halaman 25 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

sementara Sertipikat Hak Milik No.3329/Penjaringan diterbitkan pada tahun 2009, sangatlah tidak beralasan apabila Penggugat tidak mengetahuinya;

12. Bahwa, selain dari pada itu Penggugat pernah mengajukan gugatan yang sama pada tahun 2015 hal ini menunjukkan Penggugat sudah mengetahui pula adanya ke 7 sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat I dan sudah mengetahui pula asal muasal dari ke 7 sertifikat yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo, sementara itu tenggang waktu yang ditentukan untuk mengajukan gugatan adalah 90 hari sejak keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) diberitahukan atau mengetahui kepentingannya dirugikan dengan terbitnya suatu KTUN sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal ini berarti gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) dan oleh karenanya gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima

Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Sebagai Penggugat Dalam Perkara A Quo;

13. Bahwa 7 (tujuh) Sertipikat yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo asalnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo/Tergugat II Intervensi NIB : 0905020101812 terletak di Jalan Muara Baru RT 05 RW 03, Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005 , Nomor 0182/Penjaringan /2005, Luas : 26.299 M²;
14. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan asalnya adalah Sertipikat Hak Milik No.3329/Penjaringan atas nama Djoko Juwono kemudian diturunkan hak menjadi Hak Guna Bangunan pada 23 Desember 2009;
15. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagai pemilik Verponding No.403/112 berdasarkan Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak No 33 Tahun 2005. Meskipun Penggugat tidak menjelaskan kronologis kepemilikannya tetapi Tergugat Intervensi II memahami bahwa Penggugat memperolehnya dari Abdul Rachim. Abdul Rachim memperolehnya dari ahli waris Siman bin Tilan (bukan langsung dari Siman bin Tilan sebagai pemilik asal), sementara Penggugat tidak

Halaman 26 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

menyebutkan siapa yang dimaksud dengan ahli waris Siman bin Tilan, siapa namanya dan berapa jumlahnya serta apa kategori hubungan kewarisannya dengan Siman bin Tilan apakah ahli waris karena perkawinan atau karena keturunan atau karena alasan yang lainnya;

16. Bahwa dengan ketidak jelasan kronologis kepemilikannya menurut hukum tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa kepemilikannya ATAS TANAH 7 SERTIPIKAT YANG MENJADI OBJEK GUGATAN adalah sah terlebih lagi belum ada keputusan pengadilan perdata terkait hal itu;
17. Bahwa dengan demikian tidak ada kepentingan hukum Penggugat terkait penerbitan 7 (sertipikat) atas nama Turut Tergugat II Intervensi oleh Tergugat yang disebut Penggugat sebagai Obyek Sengketa, pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan, yang asalnya adalah Sertipikat Hak Milik No.3329/Penjaringan, karena Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai Pemilik yang sah menurut hukum dan. Penggugat hanya dapat mengajukan gugatan apabila mempunyai kepentingan terhadap obyek gugatan, sesuai asas *poin d'interet poin d'action*;
18. Berdasarkan alasan yang diuraikan tersebut diatas oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepntingan dalam perkara a quo sehingga Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan atas objek guugatan dimaksud maka oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berweanang Mengadili Sengketa (Eksepsi Kompetensi Absolut)

19. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo/Tergugat II Intervensi sudah pernah diajukan gugatan dalam register perkara No. 189/G/2014/PTUN di Pengadilan Tata Usaha Jakarta tanggal 2 Februari 2015;
20. Bahwa dalam perkara No. 189/G/2014/PTUN Para Penggugatnya adalah Subrata dan Asep E. Humaedi;
21. Bahwa dalam perkara No. 189/G/2014/PTUN Obyek Gugatannya ada 4 (empat) adalah :

Halaman 27 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- Sertipikat Hak Milik No. 3382/Penjaringan atas nama Rosita Djuwana;
- Sertipikat Hak Milik No. 3383/Penjaringan atas nama Sudarminto;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6079/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

22. Bahwa Subrata dan Asep E. Humaedi sebagai Penggugat didalam perkara No. 189/G/2014/PTUN mendalilkan sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo, sehingga menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang menerbitkan sertipikat tersebut untuk membatalkannya;

23. Bahwa dalam perkara aquo Chairil Anwar, S.Kep.,SH/Penggugat mendalilkan sebagai pemilik 7 (tujuh) Sertipikat yang dijadikan sebagai obyek sengketa a quo, asalnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan (sebelum perubahan gugatan tanggal 18 Januari 2021, yang disebutkan sebagai obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan);

24. Berdasarkan fakta-fakta tersebut selain Penggugat ada orang lain yang sebelumnya juga mengaku sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan, yaitu Subrata dan Asep E. Humaedi, sehingga perkara ini masuk dalam perkara perdata tentang hak kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri). Hal tersebut juga secara jelas Penggugat menggunakan istilah perampasan tanah hak milik dan mencantumkan pasal 1365 KUH Perdata didalam gugatnnya pada halaman 10, yang istilah dan pasal tersebut masuk dalam hukum perdata;

25. Berdasarkan alasan tersebut di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini sehingga gugatan Penggugat dapat dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 28 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mohon dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan dalam Eksepsi dimasukkan dan secara mutatis mutandis sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi tetap menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas Tergugat I akui kebenarannya;
3. Bahwa Obyek Sengketa sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat adalah 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut :
 - 3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13276 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00364/Penjaringan/2018, Luas 2.254 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo, yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - 3.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13277 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00365/Penjaringan/2018, Luas 289 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - 3.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13278 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00366/Penjaringan/2018, Luas 2.409 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - 3.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13279 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00367/Penjaringan/2018, Luas 5.602 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan

Halaman 29 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

- 3.5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13280 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00368/Penjaringan/2018, Luas 355 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 3.6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13281 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00369/Penjaringan/2018, Luas 11.917 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 3.7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Penjaringan, NIB. 09.05.02.01.13282 terletak di Jalan Muara Baru RT.005 RW 003, Surat Ukur Tanggal 19-03-2018 No.00370/Penjaringan/2018, Luas 3.473 M², Nama Pemegang Hak : PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
4. Bahwa 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo /Tergugat II Intervensi NIB : 0905020101812 terletak di Jalan Muara Baru RT 05 RW 03, Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005 , Nomor 0182/Penjaringan / 2005, Luas : 26.299 M² (berasal dari sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan);
5. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo /Tergugat II Intervensi yang dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo /Tergugat II Intervensi

Halaman 30 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

karena dalam proses penerbitan Sertipikat yang menjadi obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo/Tergugat II Intervensi NIB : 0905020101812 terletak di Jalan Muara Baru RT 05 RW 03, Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005, Nomor 0182/Penjaringan/2005, Luas : 26.299 M² (berasal dari sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

7. Bahwa Tergugat sebagai pemegang hak atas obyek sengketa in casu Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan seluas 26.299 M² telah memperolehnya melalui lelang berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana keterangan dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Harry Hardjanto, SH,MBA Pejabat Lelang Kelas II di Jakarta tanggal 15-02-210 Nomor 004/2010;
8. Bahwa pada saat dilakukan lelang tanah SHGB 6005/Penjaringan tercatat atas nama Rosita Djuwana dan tidak ada keberatan dari pihak manapun pada saat pelaksanaan lelangnya termasuk dari Penggugat sehingga lelang tersebut sah secara hukum dan Tergugat II Intervensi adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
9. Bahwa sebagai pemilik yang sah Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan permohonan balik nama atas SHGB 6005/Penjaringan kepada Tergugat yang semula tercatat atas nama Rosita Djuwana pada saat dilelang menjadi atas nama Tergugat II Intervensi kemudian menguasai secara fisik tanah tersebut dan membangunnya menjadi Kawasan Apartemen yang bernama Apartemen Pluit Sea View;
10. Bahwa 6 (enam) dari 7 (tujuh) sertipikat tersebut yaitu: HGB No.0690/Penjaringan, HBG No.0691/Penjaringan, HGB No.0692/Penjaringan, HGB No.0693/Penjaringan, HGB No. 0694/Penjaringan, dan HGB No.0696/Penjaringan telah diserahkan ke Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Sarana Fasum dan Fasos sebagaimana Berita Acara Serah Terima Sebagian Kewajiban Berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU), DAN Tanah Marga Jalan (MJL) Yang Terletak Di Jalan Muara Baru, Kelurahan

Halaman 31 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, dari PT Binakarya Bangun Propertindo kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 17 Desember 2015;

11. Bahwa diatas tanah sertipikat HGB No. 06495/Penjaringan saat ini telah berdiri bangunan Apartemen Pluit Sea View yang telah di huni oleh para konsumen;
12. Bahwa dalil yang diajukan Penggugat sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa pada surat gugatan karena Penggugat memperolehnya beli dari Tuan Haji Abdul Rachim selaku Pembeli Pertama dari ahli waris Almarhum Siman bin Tilan adalah dalil yang tidak mempunyai dasar alasan hukum karena dalil tersebut hanya mengada-ada dan merupakan ilusi Penggugat semata;
13. Bahwa Penggugat menyatakan batas-batas tanah yang diklaim sebagai kepemilikannya oleh Penggugat adalah sebagai berikut :
Sebelah Utara : berbatasan dengan Pagar tembok pergudangan
Sebelah Timur : berbatas dengan Pagar Pelabuhan Sunda Kelapa
Sebelah Selatan : Jalan Luar Batang/Komplek Pergudangan
Sebelah Barat : Jalan Gang/Pemukiman Penggarap
14. Bahwa yang menjadi dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan adalah dari Liem Sun Lay yang membeli langsung dari Siman bin Tilan dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut :
Sebelah Utara : Pecahannya
Sebelah Timur : Kali Haven
Sebelah Selatan : M.Deher
Sebelah Barat : Solokan
15. Bahwa dari penjelasan tersebut sangat jelas adanya perbedaan data yuridis dan data fisik antara tanah yang diklaim kepemilikannya oleh Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan yang kemudian dipecah menjadi 7 sertipikat Hak Guna Bangunan/ obyek sengketa;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.Sedangkan Data yuridis

Halaman 32 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;

17. Bahwa sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan (asal dari Sertipikat 6005/Penjaringan yang kemudian dipecah menjadi 7 sertipikat Hak Guna Bangunan/obyek sengketa), Tergugat telah terlebih dahulu melakukan prosedur proses penelitian data yuridis dan data fisik tanahnya yang hasilnya kemudian di umumkan untuk memberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistemik dan selama 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik;
18. Bahwa setelah Sertipikat diterbitkan oleh Tergugat masih di berikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan dalam waktu 5 tahun dihitung sejak sertipikat tersebut di terbitkan oleh Tergugat;
19. Bahwa faktanya tidak ada keberatan atau gugatan hak kepemilikan yang dilakukan oleh pihak lain termasuk dari Penggugat pada waktu pengumuman data fisik dan data yuridis maupun pada saat sertipikat Sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan (asal dari Sertipikat 6005/Penjaringan) yang kemudian dipecah menjadi 7 sertipikat/obyek sengketa) diterbitkan sehingga proses penerbitan sertipikat Sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
20. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dalam gugatannya bahwa Penggugat sebagai pemilik Verponding No.403/112 berdasarkan Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak No 33 Tahun 2005. Meskipun Penggugat tidak menjelaskan kronologis kepemilikannya tetapi Tergugat Intervensi II memahami bahwa Penggugat memperolehnya dari Abdul Rachim. Abdul Rachim memperolehnya dari ahli waris Siman bin Tilan (bukan langsung dari Siman bin Tilan sebagi pemilik asal), Dalil tersebut bukan termasuk dalam kewenangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk

Halaman 33 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

memeriksanya tetapi merupakan kewenangan lembaga peradilan yang lain sehingga mohon agar dalil tersebut di beralasan untuk tolak atau setidaknya tidaknya dapat di kesampingkan;

21. Bahwa berdasarkan pasal Pasal 53 ayat (1) dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

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

22. Berdasarkan alasan tersebut diatas gugatan Penggugat harus dinyatakan di tolak karena Tindakan Tergugat yang menerbitkan 7 (tujuh) sertifikat Hak Guna Bangunan/obyek sengketa pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan atas nama PT.Binakarya Bangun Propertindo/Tergugat II Intervensi NIB : 0905020101812 terletak di Jalan Muara Baru RT 05 RW 03, Surat Ukur (SU). Tanggal 25 Juli 2005 , Nomor 0182/Penjaringan /2005, Luas : 26.299 M² (berasal dari sertifikat Hak Milik 3329/Penjaringan) adalah sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UU No.5 Tahun 1950 Tentang Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan terkait lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

DALAM POKOK PERKARA

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

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada Persidangan e court tanggal 18 Maret 2021;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara elektronik pada persidangan e court tanggal 1 April 2021, sedangkan Kuasa Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik secara elektronik pada persidangan e court tanggal 25 Maret 2021;

Bahwa pada tanggal 1 April 2021, Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 22 April 2021;

Bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Pengadilan telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, pada tanggal 22 April 2021, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan sebagai Tergugat II Intervensi-2;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan Jawaban pada Persidangan tanggal 29 April 2021, yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (*Exceptio Declaratoir*)

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik Verponding Indonesia No. 403/112 masa pajak Tahun 1960-1964 yang luasnya lebih kurang 26.299 M² dengan Gambar Situasi No. 136/11/1986 tanggal 31 Desember 1986 an. Siman bin Tilan yang terletak di Kampung Muara Baru Luar Batang RT.05/RW.03 Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan mendapat informasi tertulis dari Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dengan suratnya nomor 1489/11-31.300/V/2013 tanggal 22 Mei 2013, dimana Verponding Indonesia Nomor 403/112 yang semula benar tercatat atas nama Siman bin Tilan sudah dicoret menjadi an. Liem Soen Lay dengan SHM No. 3329 tertanggal 18 Maret 2009 dan telah dilakukan penurunan hak menjadi HGB No. 6005 tertanggal 23 Desember 2009;
3. Bahwa atas jawaban dari Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tersebut PENGGUGAT di dalam gugatannya merasa keberatan dan menerangkan terkait perolehan tanah tersebut dengan cara membeli dari Tuan Haji Abdurrahim selaku pembeli pertama dari ahli waris Siman bin Tilan sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Sofjan Junus, S.H., Akta Notaris Nomor 497/L-1996 berupa Akta Perikatan Untuk Jual Beli;
4. Bahwa dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut lebih menekankan terkait dengan sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah;
5. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menyatakan :
"bahwa meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena jelas merupakan sengketa perdata".
6. Sebagaimana diatur pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pasal 2 menetapkan :
"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :
 1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan melawan hukum perdata"
7. Sedangkan yang dimaksud dengan "Sengketa Tata Usaha Negara" tersebut menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah :
Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai

Halaman 36 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara terdiri dari beberapa unsur, yaitu :

1. Sengketa yang timbul dalam Tata Usaha Negara;
2. Sengketa tersebut antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

8. Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT II INTERVENSI 2 memandang sebelum PENGGUGAT membawa persoalan/gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara maka terlebih dahulu dibuktikan hak kepemilikannya melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum. Sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, demi hukum mohon Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menyatakan dengan tegas menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2;

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon agar sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga dimasukkan kedalam pokok perkara;

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6005/Pejaringan, dengan Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² saat ini telah tercatat dan terdaftar atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo dan menjadi salah Jaminan Kredit Konstruksi pembangunan Apartemen Pluit Sea View pada TERGUGAT II INTERVENSI 2;
2. Bahwa Obyek Gugatan menjadi salah satu jaminan kredit pada Pemohon Intervensi terjadi sejak dilakukan hubungan hukum hutang piutang antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT. Binakarya bangun Propertindo sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat. (Bukti T II-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2016 dilakukan perubahan Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 27 (Bukti T II -2) yang pada intinya merubah kredit menjadi jenis Kredit Sindikasi dengan para pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk/TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT. Bank ICBC Indonesia sebagai Debitur dan PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Kreditur;
4. Bahwa terhadap Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 27 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat telah mengalami beberapa perubahan dan perpanjangan jangka waktu sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Perjanjian Kredit No 49 Tanggal 21 Desember 2018 (Bukti T II -3) dan Akta Addendum Perjanjian Kredit No 18 Tanggal 30 Juni 2020 yang keduanya dibuat dihadapan Rusnaldy, S.H Notaris Jakarta (Bukti T II -4) sehingga rincian Kredit sebagai berikut :

- Peruntukkan	:	Pembangunan Apartemen Pluit Sea View
- Alamat Proyek	:	Jalan Muara Baru Raya, Jakarta Utara
- Jenis kredit	:	Kredit Konstruksi Sindikasi BTN& ICBC
- Plafond Kredit	:	BTN = 164.000.000.000,- ICBC = 164.000.000.000,-
- Tgl Jatuh Tempo Kredit	:	27 Desember 2023
- Jumlah dan Nama Tower (High Rise Building)	:	4, Tower Maldive, Ibiza, Belize, dan Bahama.

5. Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 27 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² terdaftar atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo telah terpasang Hak Tanggungan Peringkat kedua dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 Peringkat Kedua tertanggal 21 November 2019 dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia (Bukti T II-5);
6. Bahwa saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² terdaftar atas nama

Halaman 38 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Binakarya Bangun Propertindo telah dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6490 s/d 6496/ Pejaringan;

7. Bahwa atas, Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6491/Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 289 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-6), Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6492/ Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 2.409 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-7), dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6495/ Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 11.917 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-8) yang berdiri Apartemen Pluit Sea View masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 Peringkat Kedua dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia sedangkan Sertipikat HGB No 6490, 6493, 6494 dan 6496 yang merupakan Fasos dan Fasum Apartemen telah dilakukan roya dan akan dilakukan penyerahan kepada Pemerintahan Daerah sesuai dengan Ketentuan yang berlaku oleh PT. Binakarya Bangun Propertindo;
8. Bahwa sampai dengan saat ini PT. Binakarya Bangun Propertindo masih memiliki ousanding Kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia dan belum dinyatakan lunas serta Sertipikat HGB No 6491, 6492, dan 6495 yang berdiri Apartemen Pluit Sea View masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 yang merupakan salah satu sumber pengembalian Kredit kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
9. Bahwa sebelum dilakukannya hubungan hukum hutang piutang antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan PT. Binakarya bangun Propertindo sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat, TERGUGAT II INTERVENSI 2 melalui Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris telah melakukan proses pengecekan keabsahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara dengan hasil Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak terdapat sengketa, tidak terblokir atau tidak terbebani hak jaminan pihak manapun;

Halaman 39 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dengan telah dilakukannya Pengecekan keabsahan dan status tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara tersebut TERGUGAT II INTERVENSI 2 meyakini akan kebenaran pengecekan tersebut dikarenakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara telah diberi kewenangan oleh Undang-undang maupun peraturan pemerintah sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015;
11. Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI 2 informasikan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 696/2016 tanggal 25 Juli 2016 yang dibuat antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo yang telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 dinyatakan berdasarkan hukum telah sah berlaku dikarenakan :
- Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian accessoir yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani antara TERGUGAT II INTERVENSI 2, Bank ICBC dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo;
 - Akta Pemberian Hak tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian accessoir dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, terlebih dahulu dibuatkannya perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kreditor dan debitur. Perjanjian Jaminan berupa Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.Bahwa antara TERGUGAT II INTERVENSI 2, Bank ICBC dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo telah sepakat mengikatkan diri untuk menjaminkan SHGB Nomor 6005/Pejaringan atas utang PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan Bank ICBC;

Halaman 40 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

- Kecakapan untuk membuat Perjanjian
Bahwa PT. Binakarya Bangun Propertindo selaku Badan Hukum Perseroan diwakili oleh Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Go Hengky Setiawan selaku Direktur sehingga berwenang untuk mewakili PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagaimana diatur dalam Akta Pendirian dan Akta Perubahan PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- Suatu Hal tertentu
Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat sebagai accecoir dari Perjanjian Pokok yaitu Akta Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit serta digunakan sebagai Jaminan atas hutang PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada TERGUGAT II INTERVENSI 2 dan Bank ICBC;
- Suatu sebab yang halal
Bahwa Pemberian Hak Tanggungan tersebut dibuat untuk sebab yang halal, dimana pembuatan Jaminan Pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat dalam Akta Perjajian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit;

2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak Gugatan Penggugat yang menyatakan Batal atau tidak sahnya Surat Keputusan Kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 m2 tanggal 23 Desember 2009 dikarenakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/ yang terpecah Sertipikat HGB No 6491, 6492, dan 6495 yang berdiri Apartemen Pluit Sea View masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 Peringkat Kedua dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak yang didahulukan dari kreditur lain terhadap objek Hak Tanggungan (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan). Selain itu Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki titel eksekutorial (vide pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan);

Halaman 41 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat beserta Addendum Perubahan Perjanjian Kredit;
4. Menyatakan sah dan berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² sebagaimana telah dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6490/Pejaringan s/d 6496/ Pejaringan terdaftar atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa pada tanggal 23 April 2021, Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 29 April 2021;

Bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Pengadilan telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT, pada tanggal 29 April 2021, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat II Intervensi-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-3 telah mengajukan Jawaban pada Persidangan tanggal 6 Mei 2021, yaitu sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI-3

I. DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan sebagai pemilik tanah dari Objek Sengketa (*vide poin 2 halaman 6 gugatan a quo*), yaitu:

2. Penggugat memiliki bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah tersebut yaitu memiliki Verponding Indonesia No.403/112 asli yang tidak terbantahkan oleh pihak manapun. Dan juga memiliki Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak yaitu Akta Notaris Nomor 33 tanggal 08 Juli 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Ingrid Lannywati Notaris di Kelapa Gading Jakarta Utara dan kwitansi bukti pembayaran dari Penggugat selaku pembeli dan tanah tersebut dan juga bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah dimaksud;

3. Penggugat juga memiliki Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Abdul Rachim (pembeli pertama dari ahli waris Siman bin Tilan) tertanggal 17 Juni 1999, surat tersebut diketahui oleh Ketua RT.005/03 dan Ketua RW.03/1 Kelurahan Penjaringan, dalam surat tersebut dijelaskan bahwa menerangkan benar Abdul Rachim memiliki tanah seluas 26.920 M2 sebagaimana yang tertera dalam Verponding Indonesia Nomor 403/112 yang terletak di Kampung Muara Baru Luar Batang RT.005 RT.03 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan juga bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan juga tidak menjadi jaminan atas suatu hutang piutang dengan siapapun,

2. Bahwa dari posita Penggugat di atas, disebutkan bukti kepemilikan tanah dari Penggugat yaitu yang berupa Verponding Indonesia No.403/112, Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanpa menyebutkan memiliki sertifikat hak atas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

4. Bahwa dengan Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah tanpa memiliki sertipikat hak atas tanah, yang hanya memiliki surat-surat yang bukan bukti hak atas tanah sebagaimana ketentuan yang berlaku, sedangkan Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo jelas memiliki tanda bukti hak sebagaimana objek sengketa, maka jelas dalam perkara a quo terdapat sengketa keperdataan yang belum diperiksa dan diputuskan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi;

5. Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara";

6. Bahwa Pasal tersebut di atas menyebutkan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang hanya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

7. Bahwa dengan didasarkan dari dalil Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik yang sah tanah Objek Sengketa dan bukan milik Tergugat II Intervensi, maka gugatan a quo adalah sengketa kepemilikan dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara, maka itu Penggugat seharusnya terlebih dahulu membuktikan hak kepemilikan tanah dimaksud melalui gugatan perdata ke Pengadilan Umum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi M.A.R.I. Putusan No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dan Putusan No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003 yang kaidahnya menyatakan "*Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat tata usaha negara, tetapi jika dalam perkara tersebut merupakan pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum karena merupakan sengketa perdata*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terkait sengketa kepemilikan hak atas tanah seperti yang didalilkan Penggugat adalah sengketa yang bersifat perdata dan bukan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha tidak memiliki kompetensi untuk mengadili (kompetensi absolut) dalam perkara a quo, maka patutlah gugatan perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

B. DALUWARSA UPAYA ADMINISTRASI KEBERATAN

Penggugat mengetahui Objek Sengketa tanggal 13 November 2020

10. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara dapat memeriksa perkara apabila penggugat telah mengajukan upaya administrasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perma 6/2018, yang mengatur:
 - (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.*
 - (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya adminitratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.*
11. Bahwa UUAP mengatur tenggang waktu untuk mengajukan upaya administrasi keberatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan, yaitu:
 - (1) *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
12. Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatan nya mengetahui objek sengketa tanggal 13 November 2020 (*vide poin 4 halaman 5 gugatan*) dan mengajukan upaya administrasi keberatan kepada Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020 (*vide poin 5 halaman 5 gugatan*);
13. Bahwa jika dihitung dari tanggal 13 November 2020, 21 (dua puluh satu) hari kerja jatuh pada tanggal 14 Desember 2020;
14. Bahwa dengan pengajuan keberatan dari Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020 (terhitung 24 hari kerja), maka jelas keberatan dari Penggugat telah melewati tenggang waktu yang ditentukan Pasal 77 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan;

Halaman 45 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena upaya administrasi keberatan telah lewat waktu, maka upaya administrasi keberatan tidak sah, dan karena upaya administrasi keberatan dari Penggugat tidak sah maka gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Perma 2/2019;

Penggugat mengetahui Objek Sengketa tanggal 16 Oktober 2020

16. Bahwa Penggugat dalam poin 1 halaman 4 gugatan menyebutkan mengirimkan surat kepada Tergugat pada tanggal 16 Oktober 2020 untuk meminta informasi kebenaran Objek sengketa;
17. Bahwa dengan Penggugat menanyakan informasi mengenai Objek Sengketa, maka jelas Penggugat telah mengetahui adanya Objek Sengketa setidaknya pada tanggal 16 Oktober 2020, dan bukan pada tanggal 13 November 2020 (*vide* poin 4 halaman 5 gugatan);
18. Bahwa dengan Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 16 Oktober 2020, namun mengajukan keberatan tanggal 17 Desember 2020, maka Penggugat jelas telah melewati tenggang waktu mengajukan upaya administrasi keberatan 21 (dua puluh satu) hari kerja, karena jarak antara 16 Oktober 2020 dengan 17 Desember 2020 adalah 41 (empat puluh satu) hari kerja;
19. Bahwa oleh karena upaya administrasi keberatan telah lewat waktu, maka upaya administrasi keberatan tidak sah, dan karena upaya administrasi keberatan dari Penggugat tidak sah maka gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Perma 2/2019;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara dan Tergugat II Intervensi 3 tetap menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
SEBAGIAN TANAH DARI OBJEK SENGKETA ADALAH TANAH ASET PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA
2. Bahwa sebagaimana Tergugat II Intervensi 3 telah disampaikan pada saat pengajuan permohonan intervensi kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yaitu sebagian tanah objek sengketa seluas 14.737 M² Yang terdiri dari 4 (empat) bidang tanah adalah barang milik daerah (aset) berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 46 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

3. Bahwa tanah aset dimaksud diperoleh dari sebagian kewajiban Tergugat II Intervensi kepada Tergugat II Intervensi 3 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Sebagian Kewajiban Berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU), Dan Tanah Marga Jalan (MJL) Yang Terletak Di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Dari PT Binakarya Bangun Propertindo kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 17 Desember 2015 (selanjutnya BAST PT Binakarya);

4. Bahwa 4 (empat) bidang tanah dimaksud adalah:

No	Jenis Tanah Yang diserahkan	Luas (M2)	Keterangan
1.	Tanah Suka (SUK)	355	Surat Keterangan Tanah Nomor 07/2015 tanggal 29 April 2015
2.	Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT)	3.758	Surat Keterangan Tanah Nomor 08/2015 tanggal 29 April 2015 dan Nomor 10/2015 tanggal 29 April 2015
3.	Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU)	2.254	Surat Keterangan Tanah Nomor 09/2015 tanggal 29 April 2015
4.	Tanah Marga Jalan (MJL)	8.370	Surat Keterangan Tanah Nomor 06/2015 tanggal 29 April 2015 dan Nomor 11/2015 tanggal 29 April 2015

5. Bahwa dari 4 (empat) bidang tanah tersebut telah dicatat kode barang dan register sebagai barang milik daerah berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan juga telah digunakan untuk kepentingan umum oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait yaitu Dinas Tata Air (sekarang Dinas Sumber Daya Air), Dinas Pertamanan dan Pemakaman (sekarang Dinas Pertamanan dan Hutan Kota) serta Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta;
6. Bahwa terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut, berdasarkan Pasal 5 ayat (1) huruf c BAST PT Binakarya, Tergugat II Intervensi masih mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sertipikat hak atas tanah dimaksud kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
7. Bahwa oleh karena fisik tanah dari sebagian objek sengketa telah diserahkan oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat II Intervensi 3, serta telah dicatat sebagai tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan juga telah digunakan untuk kepentingan umum, maka sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Majelis Hakim Yang Mulia

Halaman 47 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Tergugat II Intervensi 3 dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut beralasan kiranya dalil Penggugat ditolak dan dikesampingkan dan kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 3 seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Neit Onvankleijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa pada proses Persidangan dimana selain memanggil Pihak Penggugat, Tergugat, PT. Binakarya Bangun Propertindo, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq Cabang Jakarta Kuningan, dan Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta Pengadilan Juga telah memanggil secara layak dan patut terhadap pihak PT.Bank ICBC Indonesia, akan tetapi pihak PT.Bank ICBC Indonesia tidak pernah hadir tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah atas ketidakhadirannya, dengan demikian pihak PT.Bank ICBC Indonesia dianggap tidak menggunakan haknya untuk masuk dan turut serta sebagai pihak dalam sengketa *a quo* ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 30, yakni sebagai berikut :

- Bukti P-1 : Surat No. 29/Spb.JF-XII/2020 tanggal 17 Desember 2020, Hal Keberatan atas terbitnya Hak Guna Bangunan No. 6005 atas tanah verponding Indonesia 403/112 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2 : Surat Pajak tahun 1964 (fotokopi sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-3 : Akta Pembagian Warisan No. 217/P3HP/1995 tanggal 9 Januari 1996 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-4 : Akta Surat Kuasa No. 496/L-1996 tanggal 3 Juni 1996 yang dibuat dihadapan Sofjan Junus, S.H. Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5 : Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 497/L-1996 tanggal 3 Juni 1996 yang dibuat dihadapan Sofjan Junus, S.H. Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6 : Kwitansi No. 03/PPL/VI/1996 tanggal 3 Juni 1996 terima dari Bapak Abdul Rochim/H. Achmad sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran Pelunasan tanah milik atas nama H. Siman Bin Tilam yang sebagai ahli warisnya H. Muin Bin Tilam/Nisin Bin Tilam yang dikuasakan kepada anak laki-laknya yang bernama Mohamad di Kp. Muara Baru RT.005/03, Penjaringan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-7 : Kwitansi No. 04/PPL/VI/1996 tanggal 3 Juni 1996 terima dari Bapak Abdul Rochim/H. Achmad sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran Pelunasan tanah milik atas nama H. Siman Bin Tilam kepada ahli warisnya yang berhak H. Muin dan Sdr. Mohamad V.I No. 403/112 yang luasnya 26.920 M² di Kp. Muara Baru RT.005/03, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang masih dalam kepengurusan karena belum sertipikat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-8 : Kwitansi No. 022/RS/1996 tanggal 15 Juli 1996 terima dari Bapak Abdul Rochim/H. Achmad sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus rupiah) untuk pembayaran angsuran pelunasan tanah V.I No. 403/112 milik H. Siman Bin Tilam yang terletak di KP. Muara Baru RT. 05/03, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang luasnya 26.920 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-9 : Surat Kuasa tanggal 5 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 49 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-10 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 17 Juni 1999 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-11 : Surat Keterangan No. 197/1.755.00 tanggal 23 Mei 1997 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-12 : Surat Pengantar No. 09/SP/RT.05/03/I/27/G-2005 tanggal 27 Juni 2005 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 tanggal 1 April 1996 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-14 : Surat Pembayaran Pajak PBB tahun 2011 terhadap tanah yang berlokasi di RT. 01 RW. 17 atas nama semula Djoko Djuana kemudian berubah menjadi PT. Binakarya Bangun Propertindo yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah VI Jaya Khusus DJP Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-15 : Surat Keterangan No. 017/1.755.00/I/1986 tanggal Januari 1986 (fotokopi dilegalisir);
- Bukti P-16 : Akta Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak atas tanah No. 33 tanggal 8 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Ingrid Lannywaty, S.H. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-17 : Salinan Putusan No. 42/B/1994/PT.TUN.JKT tanggal 11 Mei 1994 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-18 : Surat No. W7.Dc.Ht/197.I.2007.03 tanggal 11 Januari 2007 perihal Permohonan Surat Keterangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-19 : Surat No. 1489/11-31.300/V/2013 tanggal 22 Mei 2013 perihal Permohonan Pemblokiran (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-20 : Surat No. 20/Spb.JF-X/2020 tanggal 16 Oktober 2020 Hal Permohonan Informasi Kebenaran Nomor Sertipikat Tanah (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-21 : Surat No. HP.02.01/4011-31.72/XI/2020 tanggal 13 November 2020, Hal Permohonan Informasi Kebenaran Nomor Sertipikat Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 50 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-22 : Blueprint Gambar Situasi Peta Dasar Kotamadya Jakarta Utara yang digambar oleh Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-23 : Blueprint Gambar Situasi No. 136/11/1986 tanggal 31 Desember 1986 yang dikeluarkan oleh Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta atas nama Siman Bin Tilan, tanah tersebut dikenal Kampung Muara Baru Luar Batang RT.05/03, Kelurahan Penjaringan, Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-24 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1999 tanggal 10 September 1999 tentang Pencabutan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 1997 tentang Peniadaan Ganti Rugi Atas Tanah-Tanah yang terkena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-25 : Artikel redaksi daerah tanggal 25 Oktober 2018 yang isinya tentang PT. Binakarya Bangun Propertindo ilegal dan tidak punya izin membangun properti (fotokopi print out);
- Bukti P-26 : Surat Dijual Beli tahun 1961 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-27 : Surat Pajak tahun 1960 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-28 : Surat Nomor 480/Und/KP/91 tanggal 16 Desember 1991, hal Undangan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-29 : Surat Keterangan Nomor 707/1.755.00 tanggal 8 Nopember 1993 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-30 : Kartu Keluarga atas nama H. Siman (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 42, yakni sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6490/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-2 : Surat Ukur No. 00364/Penjaringan/2018, seluas 2.254 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6491/Penjaringan, tanggal 6491 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-4 : Surat Ukur No. 00365/Penjaringan/2018 seluas 289 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6492/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-6 : Surat Ukur No. 00366/Penjaringan/2018 seluas 2.409 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6493/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-8 : Surat Ukur No. 00367/Penjaringan/2018 seluas 5.602 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6494/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-10 : Surat Ukur No. 00368/Penjaringan/2018 seluas 355 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-11 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6495/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-12 : Surat Ukur No. 00369/Penjaringan/2018 seluas 11.917 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-13 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6496/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 52 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-14 : Surat Ukur No. 00370/Penjarangan/2018 seluas 3.473 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-15 : Tanda Terima tanggal 19 April 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-16 : Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 10499/2010 tanggal 6 April 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-17 : Surat Perintah Setor Nomor berkas permohonan 10499/2010 tanggal 6 April 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-18 : Surat Permohonan tanggal 22 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-19 : Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Sigit Budi Purnomo (fotokopi sesuai salinan dilegalisir);
- Bukti T-20 : Surat Kuasa tanggal 22 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-21 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 004/2010 tanggal 15 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-22 : Kwitansi pembelian obyek lelang tanggal 15 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-23 : Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-24 : Kutipan Akta Perkawinan No. 131/I/1992 tanggal 19 Januari 1992 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-25 : Permohonan pencatatan perubahan data kepemilikan tanah berdasarkan pasal 171 s/d 177 PMNA/KaBPN No. 3/1997 Jo. Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2005 No. 392/2005 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-26 : Surat Keterangan No. S.Ket-025/WPL.03/PLII.12/2010 tanggal 19 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-27 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 25/SKPT/2010 tanggal 11 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 53 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-28 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-35834.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 25 Juni 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-29 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Binakarya Bangun Propertindo tanggal 10 Maret 2008 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-30 : Surat tanda terima setoran tahun 2010 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-31 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 6 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-32 : Bukti Penerimaan Negara tanggal 16 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-33 : Bukti penerimaan surat tanggal 12 Maret 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-34 : Bukti penerimaan negara surat setoran pajak tanggal 17 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-35 : Surat setoran pajak (SSP) tanggal 17 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-36 : Surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun 2010 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-37 : Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen tanggal 8 Agustus 2017 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-38 : Surat Kuasa tanggal 8 Agustus 2017 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-39 : Surat perintah setor Nomor berkas permohonan 68143/2017 tanggal 22 November 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-40 : Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 68143/2017 tanggal 22 November 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 54 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-41 : Surat Pernyataan tanggal 22 November 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-42 : Surat Permohonan tanggal 22 November 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T.II. Intv – 1 sampai dengan T.II. Intv – 15, adalah sebagai berikut :

- Bukti T II Intv-1 : Salinan Risalah Lelang No. 004/2010 tanggal 15 Februari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T II Intv-2 : Salinan Putusan No. 189/G/2014/PTUN-JKT tanggal 10 Februari 2015 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- Bukti T II Intv-3 : Salinan Putusan Banding No. 121/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Juni 2015 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- Bukti T II Intv-4 : Salinan Putusan Sela No. 401/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 7 Januari 2015 (fotokopi sesuai salinan resmi);
- Bukti T II Intv-5 : Akta Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta (fotokopi sesuai salinan);
- Bukti T II Intv-6 : Berita Acara Serah Terima Sebagian Kewajiban Berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU) dan Tanah Marga Jalan (MJL) yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara dari PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tanggal 17 Desember 2015 (fotokopi sesuai aslinya);
- Bukti T II Intv-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan tanggal 18 Maret 2019, Surat Ukur No. 01812/Penjaringan/2005 tanggal 25 Juli 2005 luas 26.299 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-8 : Site pengukuran sesuai sertipikat (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 55 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T II Intv-9 : Surat Dijual Beli tanggal 16 Oktober 1961 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-10 : Surat Keterangan No. 265/35/PV I/1962 tanggal 8 November 1962 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-11 : Peta bidang tanah milik/verponding Indonesia yang terletak di Muara Baru/Luar Batang, Kelurahan Penjaringan (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-12 : Surat No. 1302/0-9/PT/2005 tanggal 29 Juli 2005 perihal Mohon penjelasan V.I. No. 403/112 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-13 : Salinan Putusan No. 440/Pdt.G/2005/PN.JKT.Bar (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-14 : Salinan Putusan No. 138/PDT/2007/PT.DKI Jo. No. 440/Pdt. G/2005/PN.Jkt.Bar (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv-15 : Surat No. W10-U2/3149/Hk.01/VII/2008 tanggal 3 Juli 2008 perihal Surat Konfirmasi status hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 440/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar Jo. No. 138/PDT/2007/PT. DKI (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi.2 telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T.II. Intv.2 – 1 sampai dengan T.II. Intv.2 – 8, adalah sebagai berikut :

- Bukti T II Intv.2-1 : Akta Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, S.H. Notaris dijakarta (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-2 : Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 27 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, S.H. Notaris dijakarta (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-3 : Addendum Perjanjian Kredit No. 49 dibuat dihadapan Rusnaldy yang dibuat dihadapan Rusnaldy, S.H. Notaris dijakarta (fotokopi sesuai salinan asli);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T II Intv.2-4 : Akta Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 24 Oktober 2013 addendum perjanjian kredit (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-5 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 04169/20016 (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6491/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6492/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.2-8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6495/Penjaringan tanggal 24 Mei 2018 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai salinan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi.3 telah mengajukan Bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T.II. Intv.3-1 sampai dengan T.II. Intv.3 – 4, adalah sebagai berikut :

- Bukti T II Intv.3-1 : Berita Acara Serah Terima sebagian kewajiban berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU) dan Tanah Marga Jalan (MJL) yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara dari PT. Binakarya Bangun Propertindo (fotokopi sesuai salinan asli);
- Bukti T II Intv.3-2 : Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 2224 Tahun 2016 tanggal 5 Oktober 2016 tentang Penunjukan Kepala Dinas Tata Air sebagai Pengguna Barang Milik Daerah berupa Tanah yang terletak di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T II Intv.3-3 : Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1577 Tahun 2016 tanggal 30 Juni 2016 tentang Penunjukan Kepala Dinas Pertamanan dan Pemakaman Provinsi DKI Jakarta sebagai Pengguna Barang Milik Daerah berupa

Halaman 57 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Tanah Penyempurna Hijau Taman dan Tanah penyempurna Hijau Umum di Provinsi DKI Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

- Bukti T II Intv.3-4 : Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1687 Tahun 2016 tanggal 22 Juli 2016 tentang Penunjukan Kepala Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta sebagai Pengguna Barang Milik Daerah berupa Tanah Tanah Marga Jalan di Wilayah Provinsi DKI Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa terhadap perkara ini, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Mei 2021, dan untuk mempersingkat uraian Putusan, maka isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Bahwa pada Persidangan perkara ini Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi di bawah sumpah sebagai berikut:

1. **SHANDY LIDYA YOSEPHINE.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat/tanggal lahir, Jakarta, 9 Januari 1988, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, alamat KP. Luar Batang RT/RW. 005/003 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Provinsi Jakarta. Yang di bawah sumpah menurut agamanya, telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan saksi di wilayah RT. 005 tidak pernah ada pemekaran wilayah;
 - Bahwa apartemen yang berada di lokasi tanah objek sengketa masuk dalam RT.005 RW.003;
 - Bahwa sudah enam tahun yang lalu apartemen dibangun di lokasi tanah objek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi sudah empat tahun yang lalu menjadi Ketua RT, dan Ketua RT sebelumnya adalah ibu saksi;
 - Bahwa saksi mengetahui Siman Bin Tilan melalui orangtua saksi;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dahulunya berupa rawa-rawa;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik ahli waris Siman Bin Tilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi apartemen tersebut masuk ke dalam wilayah RT.005;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tanah tersebut atas nama siapa, dan saksi juga tidak mengetahui batas-batas dari tanah objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada catatan dalam buku RT tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apartemen tersebut milik siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang yang menemui saksi untuk pengurusan pembangunan apartemen tersebut;
- Bahwa saksi tidak dilibatkan terkait pengurusan izin pembangunan apartemen;
- Bahwa saksi tidak paham apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun apartemen tersebut;
- Bahwa sebelum menjadi Ketua RT, pekerjaan saksi adalah Wakil RT;
- Bahwa saksi tidak pernah datang melihat lokasi pembangunan apartemen tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mempunyai sertifikat tanah tersebut, tetapi saksi tidak pernah diperlihatkan;
- Bahwa saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Penggugat sebelumnya, akan tetapi baru saat ini berkomunikasi;

2. **ANDI SUHENDRIK.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat/tanggal lahir, Subang, 30 Desember 1959, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jalan H. Ali RT/RW. 006/007 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1992;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang sudah dibangun apartemen;
- Bahwa sepengetahuan saksi alas hak Penggugat adalah verponding dan riwayat tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perolehan tanah yang dimiliki Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak tahu Siman Bin Tilan;
- Bahwa sepengetahuan saksi diajak oleh Rozak untuk mengukur tanah tersebut dan membuat patok batas tanah;

Halaman 59 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pengukuran tanah tersebut dilakukan tahun 1997-1998 dan tujuan dilakukan pengukuran terhadap tanah tersebut untuk apa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bekerja di Biro Jasa;
- Bahwa sepengetahuan saksi patok yang dipasang oleh saksi ada empat titik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi ke lokasi tanah tersebut sewaktu pemeriksaan setempat di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang meminta pengukuran adalah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi pekerjaan Penggugat adalah tukang ngurusin jual beli tanah;

Bahwa pada Persidangan perkara ini Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi di bawah sumpah sebagai berikut:

1. **MUH ARSYAD.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat/tanggal lahir, Sulawesi Selatan 15 Februari 1962, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Luar Batang V No. 8 RT/RW. 002/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Yang di bawah sumpah menurut agamanya, telah menyatakan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi baru mengetahui sengketa terhadap tanah ini adalah sengketa kepemilikan;
- Bahwa saksi diperintahkan menjaga tanah dan mengamankan tersebut dari tahun 2009 s/d 2010 oleh Liem Soe Lay;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut berada di wilayah RT.05, dan saksi tinggal di dekat daerah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulunya tanah tersebut berupa empang;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah tersebut dua hektar;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Lim Sun Lay, dan saksi mengetahui tanah tersebut milik Liem Sun Lay berdasarkan keterangan dari Wirawan;
- Bahwa sepengetahuan saksi kondisi tanah tersebut telah dibangun apartemen Pluit Sea View;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun apartemen adalah PT. Utama Karya;
- Bahwa saksi tidak tahu asal muasal tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo;
- Bahwa selama saksi menjaga tanah tersebut tidak pernah ada komplain dari pihak manapun;

2. **KARIS.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat/tanggal lahir, Jakarta 28 Januari 1969, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Rusunawa Rawa Bebek Blok A Lantai 1 No. 119, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- Bahwa sepengetahuan saksi sengketa perkara ini kepemilikan tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah tersebut, yang saksi ketahui hanya mengurus empang dan saksi bekerja dengan Haji Kebo tahun 2009;
- Bahwa sepengetahuan saksi Haji Kebo masih hidup;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu Liem Sun lay;
- Bahwa sepengetahuan saksi selain Liem Sun Lay yang memiliki tanah tersebut adalah ibu Rosita;
- Bahwa saksi tidak pernah mendapatkan surat kuasa untuk menjaga tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah tersebut 2,5 hektar;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dibangun apartemen;
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli tanah tersebut;

Bahwa terhadap perkara ini Tergugat, Tergugat II Intervensi-2 dan Tergugat II Intervensi-3 tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan secara patut;

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi-2 dan Tergugat II Intervensi-3 telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik dalam persidangan e court tanggal 17 Juni 2021, sedangkan Kesimpulan Penggugat disampaikan secara langsung melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Untuk mempersingkat uraian Putusan, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Halaman 61 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara ini dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6490/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00364/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 2.254 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6491/Kelurahan Penjaringan, tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00365/Penjaringan/2018, tanggal 19 Maret 2018, luas 289 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6492/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00366/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 2409 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo,
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6493/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00367/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 5602 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo,
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6494/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00368/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 355 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6495/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00369/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 11.917 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6496/Kelurahan Penjaringan tanggal 24 Mei 2018, Surat Ukur nomor 00370/Penjaringan/2018 tanggal 19 Maret 2018, luas 3.473 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan dari nomor urut 1 sampai dengan nomor urut 7 tersebut di atas merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Guna

Halaman 62 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 6005/Kelurahan Penjaringan, tanggal 18 Maret 2009, Surat Ukur tanggal 25 Juli 2005 nomor 01812/Penjaringan/2005, luas 26.299 M², atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (vide bukti T-1, T-3, T-5, T-7, T-9, T-11, T-13, T.II.Int-7, T II.Int.2-6, T II.Int.2-7, T II.Int.2-8);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dalam ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil PT. Binakarya Bangun Propertindo, sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa *a quo*. Selanjutnya berdasarkan keterangan para pihak dalam persidangan, Pengadilan juga telah memanggil PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan, PT.Bank ICBC Indonesia Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai pihak yang terkait atau mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap panggilan dari Pengadilan, PT. Binakarya Bangun Propertindo, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan dan Kepala Badan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam persidangan telah mengajukan permohonan tertulis untuk masuk sebagai pihak Interveniens melalui masing-masing kuasa hukumnya dalam sengketa *a quo* dan terhadap permohonan tersebut Pengadilan dalam persidangan tanggal 25 Februari 2021, 22 April 2021 dan 29 April 2021 telah menjatuhkan Penetapan Nomor: 8/G/2021/PTUN-JKT. yang pada pokoknya mengabulkan permohonan tersebut dan mendudukkan Para Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3, sedangkan pihak PT.Bank ICBC Indonesia tidak pernah hadir memenuhi panggilan Pengadilan dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban yang disampaikan melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Maret 2021 yang didalamnya selain memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa:

Eksepsi Tergugat :

1. Gugatan Lewat Waktu (Kadaluarsa);
2. Kompetensi Absolut;
3. Gugatan Peggugat Kabur (*Obscur Libels*);

Halaman 63 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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)



Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. Eksepsi Perkara Yang Sama Tidak Dapat Diperkarakan Dua Kali (*Ekseptio Res Judicata Atau Nebis In Idem*) Karena Obyek Sengketa Dan Pihak Yang Berperkara Dalam Perkara A Quo Adalah Sama Dengan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;
2. Eksepsi Gugatan Sudah Lewat Waktu (Daluwarsa);
3. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Sebagai Penggugat Dalam Perkara A quo;
4. Eksepsi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Mengadili Sengketa (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 juga telah mengajukan Jawaban yang disampaikan dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 29 April 2021 dan tanggal 6 Mei 2021 yang didalamnya selain memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa:

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 :

- Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declaratoir*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi 3 :

1. Kompetensi Absolut;
2. Daluwarsa Upaya Administrasi Keberatan;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 serta Tergugat II Intervensi 3 tersebut di atas dapat digolongkan sebagai eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain, sebagaimana maksud Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur :

- (1). *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*
- (3). *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, Pengadilan sebelum memberikan pertimbangan terhadap pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 serta Tergugat II Intervensi 3, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 serta Tergugat II Intervensi 3, yang dalilnya sama, akan dipertimbangkan secara bersamaan dalam satu kesatuan dan akan dipertimbangkan dengan mendahulukan eksepsi terkait kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 serta Tergugat II Intervensi 3, mengingat eksepsi ini akan menentukan apakah Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu* lebih lanjut, dan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa *in casu* merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa kepemilikan dalam lingkup perdata, maka Pengadilan akan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan rumusan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan), yaitu :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai berdasarkan kriteria di atas, Pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 9 dan 10 jo. Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

Halaman 65 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 1 angka 9 : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

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

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum."

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

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati jawab jinawab Para pihak dikaitkan dengan seluruh bukti dan keterangan saksi, Pengadilan memperoleh fakta hukum sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah tersebut yaitu memiliki Verponding Indonesia No.403/112 asli yang tidak terbantahkan oleh pihak manapun. Dan juga memiliki Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak yaitu Akta Notaris Nomor 33 tanggal 08 Juli 2005 yang diterbitkan oleh Notaris Ingrid Lannywati Notaris di Kelapa Gading Jakarta Utara dan kwitansi bukti pembayaran dari Penggugat selaku pembeli dan tanah tersebut dan juga bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan terhadap tanah dimaksud (vide bukti P-2, P-6, P-7, P-8, P-16);
2. Penggugat juga memiliki Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Abdul Rachim (pembeli pertama dari ahli waris Siman bin Tilan) tertanggal 17 Juni 1999, surat tersebut diketahui oleh Ketua RT.005/03 dan Ketua RW.03/1 Kelurahan Penjaringan, dalam surat tersebut dijelaskan bahwa menerangkan benar Abdul Rachim memiliki tanah seluas 26.920 M² sebagaimana yang tertera dalam Verponding Indonesia Nomor 403/112 yang terletak di Kampung Muara Baru Luar Batang RT.005 RT.03 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, menerangkan juga bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan juga tidak menjadi jaminan atas suatu hutang piutang dengan siapapun (vide bukti P-10);
3. Bahwa semestinya ketika Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menerima berkas permohonan untuk pemecahan dan penerbitan 7 (tujuh) Sertipikat Hak Guna Bangunan dari PT. Binakarya Bangun Propertindo, sesungguhnya berkas permohonan tersebut secara administrasi tidak lengkap dan lokasi tanah yang dimohon adalah tanah milik Penggugat yang belum pernah dipindah tangankan kepada pihak manapun, seharusnya permohonan tersebut ditolak. Akan tetapi kenyataan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tetap menerbitkan sertipikat dimaksud;
4. Bahwa menjadi aneh lagi bahwa PT. Binakarya Bangun Propertindo disebutkan sebagai pembeli tanah milik Penggugat melalui Pejabat Lelang, padahal Penggugat maupun pemilik asal tidak pernah tersangkut hutang dengan pihak manapun, bagaimana harta milik Penggugat dibeli oleh PT. Binakarya Bangun Propertindo melalui lelang. Dihubungkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1999 tersebut di atas, seandainya pun tanah milik Penggugat diambil

Halaman 67 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

alih oleh Pemerintah, itupun wajib diberikan ganti rugi kepada pemiliknya yang dalam hal ini adalah kepada Penggugat, konon beralih kepada Pihak Swasta yang dalam hal ini kepada PT. Binakarya Bangun Propertindo, tanpa ganti rugi sama sekali, jelas itu adalah Perbuatan Melawan Hukum dan harus diganjar dengan hukuman sesuai aturan hukum yang berlaku dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia;

5. Bahwa Tergugat mendalilkan kalau Penggugat mengajukan gugatan yang dilatar belakangi oleh hak kepemilikan/keperdataan maka dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum terlebih dahulu, sebagaimana Pasal 118 HIR : Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si TERGUGAT, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. Hal tersebut senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7-9-1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menerangkan : “meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata” ;
6. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo/Tergugat II Intervensi sudah pernah diajukan gugatan dalam register perkara No. 189/G/2014/PTUN di Pengadilan Tata Usaha Jakarta tanggal 2 Februari 2015, Para Penggugatnya adalah Subrata dan Asep E. Humaedi. Obyek Gugatannya ada 4 (empat) adalah :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo;
 - Sertipikat Hak Milik No. 3382/Penjaringan atas nama Rosita Djuwana;
 - Sertipikat Hak Milik No. 3383/Penjaringan atas nama Sudarminto;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6079/Penjaringan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (vide bukti T.II.Int-2);

Halaman 68 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam perkara a quo Chairil Anwar, S.Kep.,SH./Penggugat mendalilkan sebagai pemilik 7 (tujuh) Sertipikat yang dijadikan sebagai obyek sengketa a quo, asalnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan (sebelum perubahan gugatan tanggal 18 Januari 2021, yang disebutkan sebagai obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan). Berdasarkan fakta-fakta tersebut selain Penggugat ada orang lain yang sebelumnya juga mengaku sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6005/Penjaringan, yaitu Subrata dan Asep E. Humaedi, sehingga perkara ini masuk dalam perkara perdata tentang hak kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri). Hal tersebut juga secara jelas Penggugat menggunakan istilah perampasan tanah hak milik dan mencantumkan pasal 1365 KUH Perdata didalam gugatannya pada halaman 10, yang istilah dan pasal tersebut masuk dalam hukum perdata;
8. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak atas obyek sengketa in casu Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan seluas 26.299 M² telah memperolehnya melalui lelang berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana keterangan dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Harry Hardjanto,SH,MBA Pejabat Lelang Kelas II di Jakarta tanggal 15-02-210 Nomor 004/2010;
9. Bahwa pada saat dilakukan lelang tanah SHGB 6005/Penjaringan tercatat atas nama Rosita Djuwana dan tidak ada keberatan dari pihak manapun pada saat pelaksanaan lelangnya termasuk dari Penggugat sehingga lelang tersebut sah secara hukum dan Tergugat II Intervensi adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
10. Bahwa sebagai pemilik yang sah Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan permohonan balik nama atas SHGB 6005/Penjaringan kepada Tergugat yang semula tercatat atas nama Rosita Djuwana pada saat dilelang menjadi atas nama Tergugat II Intervensi kemudian menguasai secara fisik tanah tersebut dan membangunnya menjadi Kawasan Apartemen yang bernama Apartemen Pluit Sea View;
11. Bahwa 6 (enam) dari 7 (tujuh) sertipikat tersebut yaitu: HGB No.0690/Penjaringan, HBG No.0691/Penjaringan, HGB

Halaman 69 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

No.0692/Penjaringan, HGB No. 0693/Penjaringan, HGB No. 0694/Penjaringan, dan HGB No.0696/Penjaringan telah diserahkan ke Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Sarana Fasum dan Fasos sebagaimana Berita Acara Serah Terima Sebagian Kewajiban Berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU), Dan Tanah Marga Jalan (MJL) Yang Terletak Di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, dari PT Binakarya Bangun Propertindo kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanggal 17 Desember 2015 (vide bukti T.II.Intv.3-1);

12. Bahwa dalil yang diajukan Penggugat sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa pada surat gugatan karena Penggugat memperolehnya beli dari Tuan Haji Abdul Rachim selaku Pembeli Pertama dari ahli waris Almarhum Siman bin Tilan adalah dalil yang tidak mempunyai dasar alasan hukum karena dalil tersebut hanya mengada-ada dan merupakan ilusi Penggugat semata;

13. Bahwa Penggugat menyatakan batas-batas tanah yang diklaim sebagai kepemilikannya oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Pagar tembok pergudangan

Sebelah Timur : berbatas dengan Pagar Pelabuhan Sunda Kelapa

Sebelah Selatan : Jalan Luar Batang / Komplek Pergudangan

Sebelah Barat : Jalan Gang/Pemukiman Penggarap;

14. Bahwa yang menjadi dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan yang berasal dari Sertipikat Hak Milik 3329/Penjaringan adalah dari Liem Sun Lay yang membeli langsung dari Siman bin Tilan dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pecahannya

Sebelah Timur : Kali Haven

Sebelah Selatan : M.Deher

Sebelah Barat : Solokan

15. Bahwa dari penjelasan tersebut sangat jelas adanya perbedaan data yuridis dan data fisik antara tanah yang diklaim kepemilikannya oleh Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan 6005/Penjaringan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian dipecah menjadi 7 sertifikat Hak Guna Bangunan/obyek sengketa;

16. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dalam gugatannya bahwa Penggugat sebagai pemilik Verponding No.403/112 berdasarkan Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak No 33 Tahun 2005. Meskipun Penggugat tidak menjelaskan kronologis kepemilikannya tetapi Tergugat Intervensi II memahami bahwa Penggugat memperolehnya dari Abdul Rachim. Abdul Rachim memperolehnya dari ahli waris Siman bin Tilan (bukan langsung dari Siman bin Tilan sebagai pemilik asal), Dalil tersebut bukan termasuk dalam kewenangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk memeriksanya tetapi merupakan kewenangan lembaga peradilan yang lain sehingga mohon agar dalil tersebut di beralasan untuk tolak atau setidaknya tidaknya dapat di kesampingkan;
17. Bahwa Obyek Gugatan menjadi salah satu jaminan kredit pada Pemohon Intervensi terjadi sejak dilakukan hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II Intervensi 2 dan PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat;
18. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2016 dilakukan perubahan Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 27, yang pada intinya merubah kredit menjadi jenis Kredit Sindikasi dengan para pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk/Tergugat II Intervensi 2 dan PT. Bank ICBC Indonesia sebagai Debitur dan PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Kreditur;
19. Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 27 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² terdaftar atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo telah terpasang Hak Tanggungan Peringkat kedua dan telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 Peringkat Kedua tertanggal 21 November 2019 dengan

Halaman 71 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia;

20. Bahwa saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² terdaftar atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo telah dilakukan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6490 s/d 6496/Pejaringan;
21. Bahwa atas, Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6491/Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 289 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-6), Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6492/Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 2.409 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-7), dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 6495/ Pejaringan, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 11.917 M² atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Bukti TII-8) yang berdiri Apartemen Pluit Sea View masih terpasang Sertipikat Hak Tanggungan No 04169/2016 Peringkat Kedua dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT. Bank ICBC Indonesia sedangkan Sertipikat HGB No 6490, 6493, 6494 dan 6496 yang merupakan Fasos dan Fasum Apartemen telah dilakukan roya dan akan dilakukan penyerahan kepada Pemerintahan Daerah sesuai dengan Ketentuan yang berlaku oleh PT. Binakarya Bangun Propertindo (vide bukti T II.Int.2-5, T II.Int.2-6, T II.Int.2-7, T II.Int.2-8);
22. Bahwa sebelum dilakukannya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II Intervensi 2 dan PT. Binakarya bangun Propertindo sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No 21 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris Jakarta Pusat, Tergugat II Intervensi 2 melalui Notaris Gamal Wahidin S.H., Notaris telah melakukan proses pengecekan keabsahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6005/Pejaringan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Juli 2005 Nomor 01812/Pejaringan/2005 seluas 26.299 M² di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara dengan hasil Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak terdapat sengketa, tidak

Halaman 72 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

terblokir atau tidak terbebani hak jaminan pihak manapun (vide bukti T II.Int.2-1);

23. Bahwa dari posita Penggugat di atas, disebutkan bukti kepemilikan tanah dari Penggugat yaitu yang berupa *Verponding Indonesia No.403/112, Akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa*, tanpa menyebutkan memiliki sertifikat hak atas tanah;
24. Bahwa dengan Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah tanpa memiliki sertifikat hak atas tanah, yang hanya memiliki surat-surat yang bukan bukti hak atas tanah sebagaimana ketentuan yang berlaku, sedangkan Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo jelas memiliki tanda bukti hak sebagaimana objek sengketa, maka jelas dalam perkara a quo terdapat sengketa keperdataan yang belum diperiksa dan diputuskan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi;
25. Bahwa sebagian tanah objek sengketa seluas 14.737 M² yang terdiri dari 4 (empat) bidang tanah adalah barang milik daerah (aset) berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tanah aset dimaksud diperoleh dari sebagian kewajiban Tergugat II Intervensi kepada Tergugat II Intervensi 3 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Sebagian Kewajiban Berupa Tanah Suka (SUK), Tanah Penyempurna Hijau Taman (PHT), Tanah Penyempurna Hijau Umum (PHU), Dan Tanah Marga Jalan (MJL) Yang Terletak Di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Dari PT Binakarya Bangun Propertindo kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 17 Desember 2015 (selanjutnya BAST PT Binakarya) (vide bukti T.II.Intv.3-1);
26. Bahwa dari 4 (empat) bidang tanah tersebut telah dicatat kode barang dan register sebagai barang milik daerah berupa tanah dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan juga telah digunakan untuk kepentingan umum oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait yaitu Dinas Tata Air (sekarang Dinas Sumber Daya Air), Dinas Pertamanan dan Pemakaman (sekarang Dinas Pertamanan dan Hutan Kota) serta Dinas Bina Marga Provinsi DKI Jakarta;
27. Bahwa terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut, berdasarkan Pasal 5 ayat (1) huruf c BAST PT Binakarya, Tergugat II Intervensi masih

Halaman 73 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah dimaksud kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa *in casu* dikaitkan dengan ketentuan yang juga telah diuraikan di atas, maka bentuknya merupakan penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi pemberian bukti hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan tindakan tata usaha negara, berdasarkan pada peraturan administrasi pertanahan yang berlaku, yang nyata/konkrit tidak abstrak, ditujukan kepada PT. Binakarya Bangun Propertindo, dan final karena tidak diperlukan persetujuan dari atasan atau instansi atasan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan surat keputusan tersebut, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi PT. Binakarya Bangun Propertindo *in casu* Tergugat II Intervensi disatu sisi serta hak dan kewajiban bagi pihak lain yang berkepentingan, karenanya telah memenuhi kriteria ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan tidak melihat bahwa surat keputusan obyektum litis dikecualikan sebagai surat keputusan yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikeluarkan pada kondisi atau keadaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa demikian juga dalam tuntutan pokok gugatannya, Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah 7 (tujuh) surat keputusan obyektum litis sebagaimana menjadi tuntutan di Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah Pengadilan mencermati seluruh fakta persidangan yang terurai diatas ditemukan fakta bahwa terdapat perbedaan dasar alas hak kepemilikan tanah sebagaimana yang didalilkan para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum di atas, Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena terdapat perbedaan alas hak dasar kepemilikan, maka permasalahan hukum dalam perkara ini berkaitan dengan substansi hak sehingga tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata/Pengadilan Negeri. Dimana dalam hal tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilainya karena tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa meskipun surat keputusan tata usaha negara yang dijadikan objek sengketa dan yang menjadi tuntutan gugatan Penggugat (*petitum*) memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, namun dalam posita Penggugat dan selama proses persidangan memperlakukan substansi hak, maka tentang hal tersebut bukanlah termasuk sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu menjadi kewenangan peradilan perdata untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, sebagaimana dimaksud Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada huruf c di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, sehingga eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, dan mengadili perkara ini (Kompetensi Absolut), beralasan hukum dan harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, dan mengadili perkara ini (Kompetensi Absolut), diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, dan mengadili perkara ini (Kompetensi Absolut) diterima, maka eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 lainnya tidak perlu

Halaman 75 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan lagi, oleh karenanya terhadap pokok perkaranya juga tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

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

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan sengketa ini adalah merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

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

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 76 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/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

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.712.000,- (Dua juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin tanggal 5 Juli 2021 oleh kami IRHAMTO, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H., dan, Dr. NASRIFAL, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan terbuka untuk umum dan disampaikan kepada Para Pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court PTUN Jakarta dalam persidangan elektronik pada hari Kamis, tanggal 8 Juli 2021, oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh YULIANTI, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2 dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 3.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H. IRHAMTO, S.H.

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

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 77 dari 78 halaman. Putusan Nomor 8/G/2021/PTUN-JKT.



Rincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	125.000,-
- Panggilan-Panggilan	: Rp.	271.000,-
- Sumpah	: Rp.	40.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.126.000,-
- Meterai Putusan Sela	: Rp.	30.000,-
- Redaksi Putusan Sela	: Rp.	30.000,-
- Leges	: Rp.	30.000,-
- Meterai	: Rp.	10.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Leges	: Rp.	10.000,-
		<u>Rp. 2.712.000,-</u>

(Dua juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah)