



**PUTUSAN**

**NOMOR : 171/PDT/2016/PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI JAKARTA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1.	Ny. <u>ROSNAWATI LELI</u> , wiraswasta, beralamat di Jalan Bumi Jayakarta Indah F / 80, Rt.017 Rw.011, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT I</b> ; ----- -----
2.	<u>PT.MECOSUPRIN GRAFIA</u> , berkedudukan di Jalan Bandung Blok II B 1 No.13 A, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. S. Budimulyono, selaku Direktur, beralamat di Jalan Summagung II V – 2 No.14, Rt.005 Rw.019, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Mecosuprin Grafia, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT II</b> ; -----
3.	<u>PT.MASTER WOVENINDO LABEL</u> , berkedudukan di Jalan Denpasar Blok A 3 / 16, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn.Lukman Efendi, selaku Direktur, beralamat di Jalan Alfa I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	No.14, Rt.005 Rw.007, Kelurahan Cimone, Kecamatan Karawaci, Tangerang, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Master Wovenindo Label, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT III</b> ; ----- -----
4.	<b>PT.LANCAR BUANA KARYA</b> , berkedudukan di Jalan Bandung Blok A 1 / 9, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Yamin Hadiwijaya, selaku Direktur, beralamat di Jalan Kebon Kawung No.38, Rt.006 Rw.006, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Lancar Buana Karya, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT IV</b> ; ----- -----
5.	Tn. <b>SADIKIN LAWI</b> , wiraswasta, beralamat di Jalan Pluit Timur Blok J Utara No.33, Rt.003 Rw.009, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT V</b> ; ----- -----
6.	<b>PT.KRIS PUTRASEJATI</b> , berkedudukan di Jalan Denpasar Blok II B – 3 No.9 A, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Susanto Salim, selaku



	Direktur, beralamat di Jalan Bumi Jayakarya Indah F / 80, Rt.017 Rw.011, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Kris Putrasejati, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT VI ; ----- -----
7.	<u>PT.SURYANDRA NUSA BHAKTI</u> , berkedudukan di Jalan Ambon Blok A 1 No.1, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Drs.Santos Binsar Manumpak Lumban Tobing, selaku Direktur Utama, beralamat di Komplek Citra Gran Blok C / 18 – 20, Rt.002 Rw.013, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Bekasi, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Suryandra Nusa Bhakti, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT VII ; -----
8.	<u>PT.CHANDRABHAKTI JASATAMA</u> , berkedudukan di Jalan Marunda Raya Blok II B – 1 No.2, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Rintis Patar M. Siregar, selaku Direktur, beralamat di Jalan Buletin Blok G No.103, Rt.006 Rw.009, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Chandrabhakti Jasatama, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT VIII ; -----



9.	<p>PT.BUNGA TERATAI BERKEMBANG, berkedudukan di Jalan Bandung Blok A – 16, KBN Marunda, Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Giarto, selaku Direktur, beralamat di Griya Katulampa B.6 No.9, Rt.008 Rw.010, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT.Bunga Teratai Berkembang, selanjutnya disebut sebagai <b>PEMBANDING</b> semula <b>PENGGUGAT IX</b> ;</p> <p>-----</p> <p>-----</p>
----	--

PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI, PENGGUGAT VII, PENGGUGAT VIII dan PENGGUGAT IX selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**, dalam perkara ini diwakili kuasa hukumnya Alfin Suherman, SH.MH.CN., Sigit Effendy,SH., Ruskian Suherman,SH., dan Udin Zaenudin,SH., Para Advokat pada Law Office Alfin Suherman & Associates, berkantor di Gedung Rahardjo, 5<sup>th</sup> Floor, R.510, Jalan Roa Malaka Utara 5 – 6, Jakarta 11230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Maret 2015 ; ----

L A W A N

PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero), berkedudukan di Jalan Raya Cakung , Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara (14140),dalam perkara ini diwakili kuasa hukumnya **URBANISASI SH.MH. RUSDIN ISMAIL,SH.MH . ANDI SYAIPUL RASJID,SH. FX.SOEKARNO,SH dan PAHROZI,SH.C.L.A** semuanya Advokat pada kantor hukum **URBAN & PARTNERS** berkedudukan di Gading Icon Tower C Floor 3 No.8 Jalan Perintis Kemerdekaan Kav.99 Jakarta 13260,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus No. 023/SKK/DRT.ULF.5/05/2015 tanggal 07 Mei 2015, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT ; --

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 15 Maret 2016 No. 171/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 03 Maret 2015 No. 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Juni 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Juni 2014 di bawah Register perkara Nomor: 248/PDT.G /2014/ PN.JKT.UTR telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Para Pemilik dan Pemegang HGB (Hak Guna Bangunan) atas tanah-tanah yang terletak di Kawasan Berikat Nusantara Marunda, Jakarta Utara berdasarkan :-----
  - a. Penggugat I (Ny. Rosnawati Leli) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 131/Cilincing dan HGB No. 132/Cilincing ;-----
  - b. Penggugat II (PT. Mecosuprin Grafia) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB 137/Cilincing ;-----
  - c. Bahwa Penggugat III (PT. Master Wovenindo Label) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 127/Cilincing, HGB No. 164/Cilincing dan HGB No. 165/Cilincing ;-----
  - d. Bahwa Penggugat IV (PT. Lancar Buana Karya) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 66/Cilincing ;-----

Hal. 5 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**

### 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

- e. Bahwa Penggugat V (Sadikin Lawi) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 142/Cilincing ;-----
  - f. Bahwa Penggugat VI (PT. Kris Putra Sejati) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 130/Cilincing ;-----
  - g. Bahwa Penggugat VII (PT. Suryandra Nusa Bakti) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 102/Cilincing ;-----
  - h. Bahwa Penggugat VIII (PT. Chandra Bhakti Jasatama) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 103/Cilincing ;-----
  - i. Bahwa Penggugat IX (PT. Bunga Teratai Berkembang) adalah selaku Pemegang Sertipikat HGB No. 409/Cilincing ;-----
2. Bahwa sedangkan Tergugat adalah Pemegang HPL (Hak Pengelolaan) atas tanah yang terletak di Kawasan Berikat Nusantara, Marunda, Jakarta Utara, tersebut ;-----
  3. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I s/d Penggugat IX) adalah para pengusaha yang membeli tanah-tanah tersebut untuk didirikan pabrik-pabrik dan / atau bangunan lainnya untuk menjalankan aktivitas usaha Para Penggugat ;-----
  4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, syarat untuk memohon perpanjangan masa berlakunya sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan di atas yang akan berakhir masa berlakunya adalah harus mendapat persetujuan berupa Rekomendasi dari Tergugat selaku Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) di atas tanah Para Penggugat tersebut. Oleh karena itu, jauh sebelum berakhirnya hak atas Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Rekomendasi kepada Tergugat, akan tetapi Permohonan Rekomendasi

#### 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

belum diproses oleh Tergugat hingga gugatan aquo ini diajukan. Untuk memperoleh Rekomendasi Tergugat tersebut, Para Penggugat diharuskan membayar tarif yang besarnya ditentukan oleh Tergugat sebesar Rp.540.000,- (lima ratus empat puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.660.000,- (enam ratus enam puluh ribu rupiah) per meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012. Para Penggugat sangat keberatan dengan permintaan Tergugat tersebut, karena permintaan Tergugat tersebut tidak mempertimbangkan dan melanggar Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa Dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, dan karenanya Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana ternyata dalam Register Perkara No. 173/G/2013/PTUN-JKT tanggal 1 Oktober 2013 ;-----

5. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2014, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah memutus Perkara No : 173/G/2013/PTUN-JKT tersebut dengan amar putusan sebagai berikut :-----

## M E N G A D I L I

Dalam Permohonan Penundaan :-----

Hal. 7 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan dari Para Penggugat ;-----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD /DRT.7.1/ 03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan yang mencabutnya di kemudian hari ;-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)  
tanggal 14 Maret 2012 ;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 ;
4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses Permohonan izin / rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi sesuai dengan permohonannya :-----
  - Penggugat I adalah PT. Suryandra Nusa Bhakti sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 004/DIR-SNB/II/2012 tanggal 27 Februari 2012 ;-----
  - Penggugat II adalah PT. Master Wovenindo Label sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat-surat No. 281/MWIL/X/2010 dan No. 282/MWIL/X/2010 keduanya tertanggal 29 Oktober 2010, No. 143/MWIL/V/2011 tanggal 12 Mei 2011, No. 032/MWIL/II/2012, No. 033/MWIL/II/2012 dan No. 034/MWIL/II/2012 ketiganya tertanggal 27 Februari 2012 ;-----

Hal. 9 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat III adalah PT. Kris Putrasejati sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 001/KPS/II/12 tanggal 27 Februari 2012 ;-----
- Penggugat IV adalah Ny. Rosnawati Leli sesuai dengan permohonannya yang tercantum Surat No. 001/RL/II/12 dan No. 002/RL/II/12 keduanya tertanggal 27 Februari 2012 ;-----
- Penggugat V adalah Tn. Cipto Citra melalui Forum Komunikasi Investor KBN Marunda telah mengajukan permohonan izin / rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat berdasarkan Surat No. 002/FKIM/IX/11 tanggal 19 September 2011 ; -----
- Penggugat VII adalah PT. Indokarya Mandiri sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 01/SK/OTH/II/2012 tanggal 27 Februari 2012 dan Surat No. 02/SK/OTH/II/2012 tanggal 27 Februari 2012 ;-----
- Penggugat VIII adalah PT. Mecosuprin Grafia sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 0126/MG/SKL/II/13 tanggal 7 Februari 2013 dan No. 03/III/CPCI/2012 tanggal 2 Maret 2012 ;-----
- Penggugat IX adalah PT. Lancar Buana sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 27/II/REK HGB/2012 tanggal 27 Februari 2012 ;-----
- Penggugat X adalah PT. Chandrabhakti Jasatama sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 003/DIR-CBJ/II/2012 tanggal 23 Februari 2012 ;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat XI adalah PT. Karya Prima Suplindo sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 02/KPS/VI/2013 tanggal 18 Juni 2013 ;-----
- Penggugat XII adalah Tn. Sutanto Indra sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat tertanggal 8 Januari 2013 ;-----
- Penggugat XIII adalah Tn. Sadikin Lawi sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 01/AKE/OTH/II/2012 tanggal 27 Februari 2012 ;-----
- Penggugat XIV adalah Ny. Rany Wijaja melalui Forum Komunikasi Investor KBN Marunda telah mengajukan permohonan izin / rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat berdasarkan Surat No. 002/FKIM/IX/11 tanggal 19 September 2011 ; -----
- Penggugat XV adalah PT Subendwipa Jaya sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 07/SDJ/II/2012 tanggal 17 Februari 2012 ;-----
- Penggugat XVI adalah PT. Dwi Surya Jaya Pratita sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat tertanggal 5 Agustus 2013 ;-----
- Penggugat XVII adalah PT. Bunga Teratai Berkembang sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam Surat No. 002/S-DIR/KKT-BTB/II/2013 tanggal 11 Februari 2013 ;-
- Penggugat II Intervensi sesuai permohonannya dalam Surat tertanggal 28 Februari 2012 Nomor : Per/120228 dan Surat No. D/SMv/130621 tanggal 21 Juni 2013 ;-----

Hal. 11 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.330.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;-----

Pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ini menunjukkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 yang menentukan besarnya tarif untuk memperoleh Rekomendasi Perpanjangan HGB di atas, telah melanggar hukum yaitu Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No : 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta ;-----

6. Bahwa akan tetapi, dengan arogannya Tergugat telah memasang Iklan Pemberitahuan di Harian Kompas yang terbit di Jakarta pada tanggal 20 September 2013 dalam halaman 51 kolom 5 sampai dengan 9, yang isinya berbunyi sebagai berikut :-----



  
**PEMBERITAHUAN**

**KANTOR ADVOKAT H.M.ALI ABBAS,S.H., M.H. & ASSOCIATES** dalam hal ini bertindak selaku Kuasa Hukum **PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero)** pemegang Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) berkedudukan dan berkantor di Jl.Raya Cakung Cilincing, Jakarta Utara 14140, dengan ini memberitahukan kepada khalayak sebagai berikut :

- Bahwa semua HGB yang dibebankan atas HPL PT. Kawasan Berikat Nusantara yang tersebut dibawah ini TELAH HAPUS DEMI HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT, karenanya DEMI HUKUM TIDAK BERLAKU LAGI.

NO	INVESTOR	NO HGB	MASA BERLAKU HGB	LUAS M2
1	Ny. Rosnawati Leli	131/Cilincing 132/Cilincing	3 Agustus 2013 23 Agustus 2013	2.400 2.400
2	PT.Cemara Terang Cemerlang	128/Cilincing	14 Maret 2013	4.730
3	PT. Mecosuprin Grafia dahulu PT. Classic Prima Carpet	137/Cilincing	23 Agustus 2013	2.415
4	PT.Dwi Suryajaya Pratita	129/Cilincing	23 Agustus 2013	5.570
5	PT.Master Wovenindo Label	127/Cilincing 164/Cilincing 165/Cilincing	23 Agustus 2013 23 April 2013 23 Agustus 2013	2.150 2.005 2.155
6	PT.Hargas Industries Indonesia	57/Cilincing	07 Februari 2013	64.345
7	PT.Lancar Buana Karya	66/Cilincing	22 Juli 2013	9.580
8	Sdr.Sadikin Lawi	142/Cilincing	23 Agustus 2013	2.160
9	PT.Thysindo Sejati Utama	138/Cilincing	28 Agustus 2013	2.415
10	Sdr.Adiwisoko Kasman	136/Cilincing	23 Agustus 2013	12.000
11	PT.Kris Putra Sejati	130/Cilincing	23 Agustus 2013	4.790
12	Suryandra Nusa Bakti	102/Cilincing	23 Agustus 2013	9.007
13	PT. Chandra Bhakti Jasatama	103/Cilincing	24 Agustus 2013	8.990
14	PT. Bunga Teratai Berkembang	409/Cilincing	23 Agustus 2013	9.630
15	Ferry Jose Pusung	140/Cilincing	23 Agustus 2013	2.160
16	Budi Hermanto Lianggoro	139/Cilincing	23 Agustus 2013	2.160

1). Dengan demikian diminta kepada Khalayak ramai agar tidak melakukan transaksi atau perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga atas semua tanah HGB tersebut diatas untuk menghindari kerugian khalayak dan tuntutan hukum dari PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) baik secara perdata maupun pidana

2). Demikian diumumkan kepada khalayak utamanya yang terkait dan berkepentingan dengan HAPUSNYA SEMUA HGB tsb. diatas bisa menghubungi PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) pada alamat tersebut diatas setiap hari dan jam kerja.

Jakarta, 20 September 2013  
Kuasa Hukum PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero)  
Advokat dan Penasehat Hukum  
ttd  
**H.M.ALI ABBAS,S.H., M.H.**

Dan pada tanggal 3 Oktober 2013 Tergugat kembali memasang Iklan Pemberitahuan Lanjutan di Harian Kompas yang terbit di Jakarta pada halaman 43 kolom 6 sampai dengan 8, yang isinya berbunyi sebagai berikut :-----

7. Bahwa untuk mempertahankan haknya atas tanah Sertipikat HGB tersebut di atas, Para Penggugat telah membantah isi iklan Tergugat tersebut di atas dengan memasang (kontra) iklan pada

Hal. 13 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



Koran yang sama yaitu koran Kompas terbitan tanggal 30 September 2013 dan 7 Oktober 2013, sebagai berikut :-----

## BANTAHAN

Perkenalkan kami, Law Office ALFIN SUHERMAN & ASSOCIATES, berkantor di Gedung Rahardjo 5<sup>th</sup> Floor, R 510, Jalan Roa Malaka Utara 5 - 6, Jakarta 11230, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama:

1. Ny. Rosnawati Leli ;
2. PT. Mecosuprin Grafia ;
3. PT. Dwi Surya Jaya Pratita ;
4. PT. Master Wovenindo Label ;
5. PT. Lancar Buana Karya ;
6. Sdr. Sadikin Lawi ;
7. PT. Kris Putra Sejati ;
8. PT. Suryandra Nusa Bhakti ;
9. PT. Chandrabhakti Jasatama ;
10. PT. Bunga Teratai Berkembang ;
11. Budi Hermanto Lianggono (untuk selanjutnya disebut "klien")

Dengan ini menyampaikan bantahan atas pemberitahuan yang dibuat oleh Kantor Advokat H.M. ALI ABBAS, SH, MH & ASSOCIATES selaku kuasa hukum PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami membantah keras isi pemberitahuan tersebut karena sama sekali tidak benar dan menyesatkan serta semata-mata bermaksud untuk menjatuhkan citra, reputasi dan nama baik klien kami. Untuk membela kepentingan hukum klien kami sehubungan dengan pemberitahuan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tersebut, kami sedang mempersiapkan langkah-langkah hukum, baik secara perdata maupun pidana terhadap PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero);
2. Bahwa tidak benar semua HGB atas nama klien kami diatas HPL PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sebagaimana termuat dalam Pemberitahuan di Media Harian KOMPAS pada hari Jumat, 20 September 2013 di halaman 51 TELAH HAPUS DEMI HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT, karenanya DEMI HUKUM TIDAK BERLAKU LAGI;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, syarat untuk mengajukan perpanjangan HGB atas HPL adalah harus mendapat rekomendasi dari pemegang HPL. Klien kami telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan HGB tersebut kepada PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) selaku pemegang HPL sebelum berakhirnya HGB, namun PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) belum memproses dan menerbitkan rekomendasi yang dimohonkan klien kami tersebut sebelum klien kami membayar biaya yang telah ditetapkan secara sewenang-wenang dan melanggar hukum;
4. Bahwa klien kami sangat keberatan terhadap tindakan PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang meminta biaya rekomendasi tidak berdasar hukum tersebut, dan karenanya klien kami telah mengajukan gugatan terhadap PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana tercantum dalam Register Perkara No.148/G/2013/PTUN-JKT. tanggal 29 Agustus 2013;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini kami memberitahukan kepada khalayak ramai untuk mengabaikan pemberitahuan tersebut dan tidak melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun juga berkaitan dengan HGB-HGB klien kami guna menghindari tuntutan hukum oleh klien kami dikemudian hari.

Jakarta, 30 September 2013

Kuasa hukum

LAW OFFICE

ALFIN SUHERMAN & ASSOCIATES

Alfin Suherman, SH, MH, CN  
Sigit Effendy, SH

Ruskian Suherman, SH  
Udin Zaenudin, SH



**TANGGAPAN ATAS PEMBERITAHUAN LANJUTAN**

Sehubungan dengan adanya Pemberitahuan Lanjutan yang dibuat oleh Kuasa Hukum PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO), Rekan H.M. ALI ABBAS, SH, MH, pada Harian Kompas hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2013, halaman 43, dengan ini perkenankan kami, Law Office ALFIN SUHERMAN & ASSOCIATES, ber Kantor di Gedung Rahardjo 5<sup>th</sup> Floor, R.510, Jalan Roa Malaka Utara 5-6, Jakarta 11230, selaku Kuasa Hukum dari:

1. Ny. Rosnawati Leli selaku pemegang HGB No.131/Cilincing dan HGB No.132/Cilincing;
2. PT. Mecosuprin Grafia selaku pemegang HGB 137/Cilincing;
3. PT. Dwi Surya Jaya Pratita selaku pemegang HGB No.129/Cilincing;
4. PT. Master Wovenindo Label selaku pemegang HGB No.127/Cilincing, HGB No.164/Cilincing dan HGB No.165/Cilincing;
5. PT. Lancar Buana Karya selaku pemegang HGB No. 66/Cilincing;
6. Sadikin Lawi selaku pemegang HGB No.142/Cilincing;
7. PT. Kris Putra Sejati selaku pemegang HGB No.130/Cilincing;
8. PT. Suryandra Nusa Bhakti selaku pemegang HGB No.102/Cilincing;
9. PT. Chandrabhakti Jasatama selaku pemegang HGB No.103/Cilincing;
10. PT. Bunga Teratai Berkembang selaku pemegang HGB No. 409/Cilincing;
11. Budi Hermanto Lianggono selaku pemegang HGB No.139/Cilincing;

(untuk selanjutnya disebut "klien")

menyampaikan tanggapan atas pemberitahuan lanjutan tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami menolak dengan keras dan tegas isi pemberitahuan lanjutan tersebut yang menyatakan sertipikat-sertipikat HGB klien kami sudah berakhir masa berlakunya, maka HGB tersebut hapus demi hukum karenanya tidak mempunyai lagi kekuatan hukum. Pemberitahuan lanjutan ini sama sekali tidak benar karena klien kami telah meminta persetujuan berupa rekomendasi kepada PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) selaku pemegang HPL untuk memperpanjang HGB jauh sebelum HGB-HGB klien kami berakhir haknya. Namun hingga saat ini PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) tidak mau menerbitkan rekomendasi dimaksud apabila klien kami tidak membayar biaya yang menurut klien kami dilakukan secara sewenang-wenang dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia.
2. Bahwa oleh karena klien kami telah meminta rekomendasi kepada PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) selaku pemegang HPL untuk memperpanjang HGB-HGBnya, maka HGB-HGB tersebut tidak hapus demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut:
  - (1) Hak guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
    - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
    - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
    - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
    - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
  - (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
3. Bahwa klien kami selaku pemegang HGB masih memenuhi persyaratan pada saat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di atas. Oleh karena itu perpanjangan HGB harus diberikan. Tidak ada alasan bagi PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) untuk menolak memberikan persetujuan berupa rekomendasi kepada klien kami. Dengan demikian, PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) mempunyai kewajiban hukum kepada klien kami untuk memberikan rekomendasi guna memperpanjang HGB dimaksud. Di samping itu, hak klien kami juga diatur dalam Pasal 25 ayat (1) PP No.40 tahun 1996, yang berbunyi:
  - (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
4. Bahwa klien kami sangat keberatan dengan besaran biaya yang diminta oleh PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (PERSERO) berdasarkan perhitungan Appraisal Independent dari Sucofindo karena untuk perpanjangan HGB tersebut klien kami hanya memerlukan persetujuan berupa rekomendasi (bukan perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri) yang biayanya sudah ditetapkan berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Untuk itu klien kami telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini sekali lagi kami memberitahukan kepada khalayak ramai untuk mengabaikan pemberitahuan lanjutan tersebut dan tidak melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun juga berkaitan dengan HGB-HGB klien kami guna menghindari tuntutan hukum oleh klien kami dikemudian hari.

Jakarta, 7 Oktober 2013  
Kuasa hukum  
LAW OFFICE  
**ALFIN SUHERMAN & ASSOCIATES**  
Alfin Suherman, SH, MH, CN      Ruskian Suherman, SH  
Sigit Effendy, SH                      Udin Zaenudin, SH

8. Bahwa Tergugat memasang Iklan Pemberitahuan tersebut yang pada intinya seolah-olah menyatakan Para Penggugat tidak punya hak apapun atas tanah Sertipikat HGB itu, padahal Sertipikat HGB itu belum dapat diperpanjang bukan merupakan kesalahan atau kelalaian Para Penggugat. Karena sebelum berakhirnya masa berlaku Sertipikat HGB atas nama Para Penggugat di atas, Para

Hal. 15 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



Penggugat telah mengajukan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat HGB tersebut kepada Tergugat akan tetapi sampai saat ini permohonan itu tidak diproses oleh Tergugat selaku Pemegang HPL di atas lahan tanah itu karena Para Penguat berkeberatan terhadap Tarif Rekomendasi Perpanjangan HGB tersebut yang ditentukan oleh Tergugat dalam Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 secara melawan hukum ;-----

Perbuatan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dapat dibuktikan dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No : 173/G/2013/PTUN-JKT tanggal 25 Maret 2014 seperti tersebut di atas ;-----

9. Bahwa tindakan Tergugat memasang Iklan Pemberitahuan dan Iklan Pemberitahuan Lanjutan tersebut jelas bertujuan untuk



mempermalukan, menjatuhkan citra, reputasi dan nama baik Para Penggugat sebagai para pengusaha di tengah masyarakat ;-----

10. Bahwa perbuatan Tergugat ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan fitnah terhadap Para Penggugat sebab seolah-olah Para Penggugat telah menguasai dan menggunakan lahan tanah yang bukan miliknya untuk mendirikan pabrik atau bangunan lainnya untuk menjalankan perusahaannya, padahal sebagaimana telah diuraikan di atas belum diperpanjangnya HGB di atas bukan merupakan kesalahan atau kelalaian Para Penggugat, tetapi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang melanggar hukum dalam menentukan besaran Tarif Rekomendasi Perpanjangan HGB tersebut sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) di PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tanggal 14 Maret 2012 ;-

Mengacu pada Pasal 1373 KUHPdata dengan tegas menyatakan bahwa perbuatan Tergugat di atas dapat digolongkan dan merupakan fitnah terhadap Para Penggugat ;-----

11. Bahwa dengan adanya Iklan Pemberitahuan tersebut telah mengakibatkan nama baik Para Penggugat menjadi tercemar, karena banyak saudara, teman dan mitra bisnis Para Penggugat menanyakan kebenaran akan isi Iklan Pemberitahuan dan Iklan Pemberitahuan lanjutan tersebut. Lebih dari itu, Iklan Pemberitahuan tersebut membuat mitra bisnis Para Penggugat menjadi tidak percaya lagi kepada Para Penggugat termasuk Bank-

Hal. 17 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



Bank Pemberi Kredit Modal Kerja, di mana mereka minta kepada Para Penggugat agar segera melunasi fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Bank kepada Para Penggugat sebelum jatuh tempo dan juga Penyewa tanah yang meminta Para Penggugat untuk segera menyelesaikan permasalahan tanah yang disewanya tersebut ;-----

12. Bahwa di samping itu, di lapangan Tergugat juga telah melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat dengan meletakkan container pada pintu masuk pabrik Penggugat IV sehingga sangat menghalangi aktifitas perusahaan Penggugat IV. Tergugat juga telah mengancam untuk menghentikan supply air / listrik dan menutup akses jalan ke pabrik milik Para Penggugat ;-----

13. Bahwa perbuatan Tergugat ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena telah memenuhi kriteria :-----

- ⇒ Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;-----
- ⇒ Melanggar hak subyektif orang lain ;-----
- ⇒ Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap ke hati-hatian ;-----

(Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Alumni, Bandung, 1992, hal. 251) ;-----

14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat ini sangat merugikan Para Penggugat dan sesuai Pasal 1365 KUHPerdata Para Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi yang dapat diperinci sebagai berikut :-----

Kerugian materil :-----

- ⇒ Biaya memasang iklan di harian Kompas terbitan tanggal 30 September 2013 sebesar Rp.85.482.540,- dan harian Kompas terbitan tanggal 07 Oktober 2013 sebesar Rp.98.146.620,- sebagai kontra iklan yang dimuat oleh Tergugat sehingga total kerugian Para Penggugat adalah



sebesar Rp.183.629.160,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh rupiah) ;-----

Kerugian immaterial :-----

⇒ Kerugian akibat tercemarnya nama baik Para Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi dan masyarakat untuk berhubungan dagang dengan Para Penggugat selaku Para Pengusaha sebesar Rp.300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah) ;-----

15. Bahwa karena perbuatan Tergugat di atas juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan fitnah terhadap Para Penggugat maka sesuai dengan Pasal 1374 KUHPerdara Tergugat harus dihukum untuk melakukan permintaan maaf kepada Para Penggugat dengan memasang iklan permohonan maaf di 2 (dua) harian surat kabar yang terbit di Jakarta, dengan ukuran 1/2 (setengah) halaman selama 2 (dua) kali berturut-turut ;-----

16. Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti kerugian tersebut dan agar Tergugat tidak mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, dengan ini Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cakung, Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara (14140) ;-----

17. Bahwa Para Penggugat khawatir kerugian yang diderita Para Penggugat semakin besar akibat dari Iklan Pemberitahuan dan Pemberitahuan Lanjutan yang tidak benar tersebut ;-----

Di samping itu, perbuatan Tergugat yang menutup akses jalan masuk ke pabrik / tempat usaha Penggugat IV dengan memasang container di pintu masuk pabrik / tempat usaha Para Penggugat

Hal. 19 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



serta ancaman Tergugat untuk menghentikan supply air, perbuatan Tergugat ini sangat merugikan Para Penggugat. Oleh karena itu, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar sebelum memutus perkara ini, memberi putusan provisi agar melarang Tergugat untuk melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga atas tanah HGB di atas. Apabila Tergugat lalai melaksanakan Putusan Provisi tersebut dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya yang harus dibayar seketika dan sekaligus ;-----

- 18. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 118 HIR, karena itu cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet banding maupun kasasi ;-----

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :-----

DALAM PROVISI :-----

- Melarang Tergugat untuk melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga di atas tanah HGB atas nama Para Penggugat seperti tersebut di atas, dengan hukuman membayar dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaiannya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Primair :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Para Penggugat ;-----



3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang dapat diperinci sebagai berikut :-----

Kerugian materil :-----

- Biaya memasang iklan di harian Kompas terbitan tanggal 30 September 2013 sebesar Rp.85.482.540,- dan harian Kompas terbitan tanggal 07 Oktober 2013 sebesar Rp.98.146.620,- sebagai kontra iklan yang dimuat oleh Tergugat sehingga total kerugian Para Penggugat adalah sebesar Rp.183.629.160,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh rupiah) ;-----

Kerugian immaterial :-----

- Kerugian akibat tercemarnya nama baik Para Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi dan masyarakat untuk berhubungan dagang dengan Para Penggugat selaku Para Pengusaha sebesar Rp.300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah) ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk meminta maaf kepada Para Penggugat. Permintaan maaf mana harus dimuat minimal dalam 2 (dua) harian surat kabar yang terbit di Jakarta, dengan ukuran 1/2 (setengah) halaman selama 2 (dua) kali berturut-turut, dan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak diucapkannya putusan provisi. Apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan provisi tersebut dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya yang harus dibayar seketika dan sekaligus ;-----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;---
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;-----

Subsidair :-----

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 09 Oktober 2014 telah pula mengajukan jawaban dalam eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Kompetensi Absolut :-----

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa perkara ini, karena dengan diajukannya gugatan oleh Para Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berarti Para Penggugat berpendapat bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara, oleh karena itu secara *declinatoire ekseptie* Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa gugatan Para Penggugat, karena perkara yang sama dalam proses pemeriksaan pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat melalui peradilan umum adalah prematur ;-----
2. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus menyatakan tidak berwenang atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima sampai putusan dalam Pengadilan Tata Usaha Negara memperoleh kekuatan hukum tetap ;-----

Pada Pokok Perkara :-----

3. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya, serta Tergugat dengan ini membantah secara tegas dalil-dalil Para Penggugat tersebut ;--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatan halaman 4 butir 5 mencantumkan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No : 173/G/2013/PTUN-JKT tertanggal 25 Maret 2014 tidak ada relevansinya dengan gugatan Para Penggugat dan tidak memiliki korelasi secara langsung karena satu sisi berbeda secara substansial ranah administratif dengan ranah keperdataan sehubungan dengan gugatan Para Penggugat, dengan mendalilkan pada halaman 6 mengenai pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No : 173/G/2013/PTUN-JKT, dimana Surat Keputusan Direksi PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 048/SKD/DRT.5.3/04/2013 Tentang Perubahan Keputusan Direksi Nomor : 030/SKD/DRT.5.3/02/2013 Tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tertanggal 24 April 2013 yang mengubah Surat Keputusan Direksi PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 021/SKD/DRT.7.1/03/2012 Tentang Tarif Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) Diatas Hak Pengelolaan (HPL) PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) tertanggal 14 Maret 2012 telah melanggar hukum yaitu Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No : 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta ;-----
5. Bahwa dalih Para Penggugat menjadikan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No : 173/G/2013/PTUN-JKT tidaklah tepat dan bahkan Para Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan mana pelanggaran hukum yang diperbuat oleh Tergugat. Hal mana telah Tergugat uraikan dalam Eksepsi, dengan demikian karena Para Penggugat berpendapat bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara, maka gugatan ini tidak memiliki persyaratan secara kualitatif sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, khususnya dalil Para Penggugat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga

Hal. 23 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata-nyata telah terbantahkan dan gugatan Para Penggugat menjadi gugur dengan sendirinya ;-----

6. Bahwa pada butir 6 gugatan, Para Penggugat menuduh Tergugat arogan dengan memasang iklan Pemberitahuan di Harian Kompas tanggal 20 September 2013. Tertulis : “Bahwa akan tetapi, dengan arogannya Tergugat telah memasang iklan Pemberitahuan di Harian Kompas yang terbit di Jakarta pada tanggal 20 September 2013 .....” Selanjutnya : “ Dan pada tanggal 3 Oktober 2013 Tergugat kembali memasang Iklan Pemberitahuan Lanjutan Pemberitahuan di Harian Kompas yang terbit di Jakarta pada tanggal 20 September 2013 .....”. Selanjutnya bahwa menurut Tergugat konteks kalimat “.....akan tetapi dst.....” dikaitkan dengan butir 5 sebelumnya pada gugatan tidaklah sinkron, karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara No : 173/G/2013/PTUN-JKT diputuskan pada tanggal 25 Maret 2014, sehingga dalil Para Penggugat tidak relevan dan berdasar sama sekali ;-----
7. Bahwa pada butir 8 gugatan, berdasarkan Iklan tersebut diatas Para Penggugat menyebutkan “seolah-olah” Para Penggugat tidak punya hak apapun atas tanah Sertipikat HGB. Kalimat “seolah-olah” adalah dalil Para Penggugat yang mengada-ada, karena tidak ada satupun frasa dalam Iklan tersebut. Justru kenyataannya Para Penggugat dalam gugatannya tidak mendasarkan pada ketentuan Pasal 35 Undang Undang No.5 Tahun 1960 secara komprehensif, padahal dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 26 ayat (1) yang berbunyi : Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui jika memenuhi syarat : b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak ; Sedangkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menegaskan bahwa : Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan ;-----



8. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara pasti dalil-dalil perbuatan melawan hukum, seperti pada butir 9 mengenai tujuan memermalukan, menjatuhkan citra, reputasi dan nama baik Para Penggugat di tengah masyarakat atau pada butir 10 yang menyatakan perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan fitnah terhadap Para Penggugat. Dalil-dalil tersebut tanpa menggunakan alas hak atau instrument hukum yang pasti dan bukti yang jelas mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas pangkal ujungnya, sehingga Tergugat tidak memahami maksud dari gugatan Para Penggugat tersebut. Bahwa berdasarkan hal yang dikemukakan di atas, maka gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan asumsi dan khayalan belaka tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada. Para Penggugat tidak mampu menunjukkan secara hukum, mana perbuatan Tergugat yang dinyatakan melawan hukum. Bahwa berdasarkan hal yang telah kami uraian di atas, maka teranglah, bahwa tidak ada hak Para Penggugat yang dilanggar Tergugat ;-----
9. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi prinsip point d'interet point d'action yaitu tanpa ada kepentingan anda tidak punya hak gugat, yang harus dibuktikan adalah adanya hubungan hukum yang menjadi dasar dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat juga tidak tampak adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, dalih perbuatan fitnah pada butir 10 dan 15 dengan mengacu pada Pasal 1373 KUHPerdara dan Pasal 1374 KUHPerdara adalah bentuk keraguan Para Penggugat yang menambah ketidakpastian arah gugatan Para Penggugat, dan semakin membingungkan Tergugat dimanakah korelasi perbuatan melawan hukumnya sebagaimana asumsi dan dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya ;-----
10. Bahwa berdasarkan hal yang dikemukakan di atas, maka gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada, sedangkan yang dipermasalahkan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Para Penggugat pada butir 13 tidak mampu menunjukkan secara hukum, mana perbuatan Tergugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana esensi

Hal. 25 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



Pasal 1365 KUHPdata, termasuk letak kesalahan (*schuldelement*) Tergugat, karenanya tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata. Demikian pula unsur kerugian bagi Para Tergugat tidak diuraikan dengan fakta-fakta yang beralasan dan bukti-bukti yang mendasar. Berdasarkan hal tersebut, maka teranglah bahwa tidak ada hak Para Penggugat yang dilanggar Tergugat ;-----

11. Bahwa sesuai SK No.021/SKD/DRT.7.1/03/2012 dalam butir IV.3), Tergugat akan memberikan Rekomendasi dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana yang tertuang dalam surat keputusan Direksi dimaksud. Sehingga asumsi Para Penggugat dalam gugatannya bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar, karena justru Tergugat telah memprioritaskan Para Penggugat untuk memperpanjang penggunaan tanah a quo, baik berdasarkan ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, Perjanjian yang disepakati bersama, serta hasil taksiran oleh Appraisal Independen yang tersaji secara detail di dalam Laporan Final Pekerjaan Penilaian Kewajaran Biaya Perpanjangan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (PPTI) PT.KBN Persero KJPP Immanuel, Johnny & Rekan, dan sepatutnya Para Penggugat mematuhi dan menghormati Perjanjian berikut hasil taksiran harga resmi oleh Appraisal Independen ;-----
12. Bahwa dengan mendasarkan pada besaran harga wajar sesuai hasil Appraisal Independen, Tergugat justru memberikan prioritas persetujuan kepada Para Penggugat, dan tentu saja prioritas tersebut disertai dengan syarat-syarat baik sebagaimana alasan Tergugat diatas, ataupun ketentuan yang berlaku untuk kawasan berikat. Logika dan kenyataan empirik mengenai obyek tanah industri yang di dalilkan Para Penggugat tidaklah berdasar, dikarenakan transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Para Penggugat terdahulu perlu disesuaikan dengan hasil taksiran Appraisal Independen, dan penyesuaian harga pasar yang diberlakukan terhadap Para Penggugat, sejalan dengan ketentuan Pasal 2 Undang Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara : ayat (1) Maksud dan tujuan pendirian BUMN adalah :  
a.memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional



pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya; ayat (2) Kegiatan BUMN harus sesuai dengan maksud dan tujuannya serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan / atau kesusilaan. Hal ini juga sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah, yang terkait dengan biaya perpanjangan SHGB dalam perkara a quo, bahwa penyesuaian tarif dilakukan dengan mempertimbangkan nilai keekonomian untuk infrastruktur tertentu, mendorong investasi infrastruktur dan mengelola barang milik Negara, penegasan dasar hukum pengelolaan asset berupa kekayaan Negara tertentu, sehubungan dengan kebijakan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

13. Bahwa uraian-uraian gugatan Para Penggugat dapat dikatakan kabur *obscur libel* yakni bahwa dalam isi petitum gugatannya Para Penggugat memohon agar menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam posita tidak diuraikan secara jelas dan rinci mengenai perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan baik oleh Tergugat yang masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Para Penggugat sangat membingungkan Tergugat, terlebih bukti-bukti yang disajikan hanyalah guntingan klipng Koran tanpa deskripsi yang komprehensif apa korelasi bukti tersebut dengan substansi gugatan ;-----

14. Bahwa terhadap dalil / posita dan petitum Para Penggugat yang tidak saling mendukung dan saling bertentangan tersebut, Tergugat mengemukakan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :-----

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung No.582K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, dalam pertimbangannya berbunyi sebagai berikut :-----

-----  
"Karena Petitum gugatan perlawanan tidak jelas dan kurang sempurna dan antara petitum dengan posita bertentangan, maka gugatan pelawan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;-----

Hal. 27 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung No.492K/Sip/1970, tanggal 21 Nopember 1970, dalam pertimbangannya berbunyi sebagai berikut :-----

-----  
“Gugatan yang tidak sempurna di dalam posita tidak sama dengan yang dimohonkan dalam Petitum, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;-----

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1075K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, dalam pertimbangannya berbunyi sebagai berikut :-----

-----  
“Bahwa petitum surat gugatan Pelawan bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, oleh karena itu cukup alasan bagi Pengadilan Negeri untuk tidak menerima gugatan pelawan tanpa memeriksa pokok perkara” ;-----

15. Bahwa Tergugat juga menyampaikan pendapat M.Yahya Harahap,SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Jakarta Tahun 2005, halaman 66 menyatakan “petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan”. Dengan demikian, petitum harus bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan diantaranya. Apabila terjadi saling pertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*obsuur libel*) ; Pada halaman 452 dinyatakan bahwa “posita dan petitum harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur, sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, haruslah mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mestinya terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum. Oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;--
16. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat uraikan diatas sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa antara dalil / posita dan petitum Para Penggugat tidak saling mendukung dan saling bertentangan satu sama



lain, sehingga sudah cukup alasan pula untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;-----

17. Bahwa petitum Para Penggugat saling bertentangan tersebut sebagaimana uraian diatas tidak jelas dan saling bertentangan, sehingga terhadap tuntutan yang saling bertentangan, tidak menguraikan secara jelas apa yang diminta, dalil-dalil yang tidak beralasan dikhawatirkan dapat menimbulkan terjadinya putusan hakim yang saling berbenturan dan atau bahkan lebih jauh keliru dalam memutuskan perkara yang tidak jelas sebagaimana gugatan Para Penggugat yang dapat menjadi preseden buruk di kemudian hari, sebab kawasan industri yang dikelola oleh PT.Kawasan Berikat Nusantara (Persero) ini adalah lahan milik negara yang harus dijaga, dipelihara dan diamankan keberlangsungannya di saat pemerintah tengah mendorong perkembangan BUMN sebagai asset nasional dan masa depan perekonomian bangsa, sejalan dengan semangat pemerintah yang menetapkan BUMN sebagai sokoguru pembangunan, sehingga demi hukum cukup beralasan untuk Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat ;-----
18. Bahwa menurut Prof. Dr.Sudikno Mertokusumo, SH. dalam buku yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia Penerbit Liberty Yogyakarta, 1988, halaman 36 menyatakan tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut demikian pula gugatan yang berisi pertanyaan yang bertentangan satu sama lain yang disebut *obscuur libel* berakibat tidak diterima gugatan tersebut menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 429/Ksip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 menyebutkan karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa tuntutan atau petitum Penggugat tidak jelas atau tidak sempurna dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat baik berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak tidaklah beralasan,

Hal. 29 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga cukup beralasan apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;-----

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menerima jawaban Tergugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan secara kualitatif sebagai gugatan perbuatan melawan hukum ;-----
3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;-----
4. Menyatakan peletakan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat tidak beralasan hukum ;-----
5. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya perkara ;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Maret 2015 Nomor 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :-----

- Menyatakan menolak tuntutan provisi seluruhnya ;-----



DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding tanggal 16 Maret 2015 ,Nomor : 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr yang dibuat oleh RINA PERTIWI SH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 03 Maret 2015 No. 248/Pdt.G/ 2014/ PN.Jkt.Utr. dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 01 April 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 16 September 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 September 2015 serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 29 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 28 Oktober 2015 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Nopember 2015 serta Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 21 Januari 2016 ;-----

Menimbang, bahwa kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara , tanggal 21 Januari 2016 Nomor : 248/PDT.G/2014/PN.JKT.Ut dalam tenggang waktu 14 (empat belas)

Hal. 31 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada pihak Terbanding semula Tergugat telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 29 September 2015 Nomor : 248/PDT.G/ 2014/ PN.JKT.Ut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal dan hari berikutnya tersebut diatas ; -----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding / Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Para Pemanding / Para Penggugat mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dituangkan dalam memori banding, pada intinya sebagai berikut :-----

**Dalam Provisi :** -----

- Bahwa Para Pemanding berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri pada bagian provisi yang menyatakan seolah-olah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) bukan merupakan bukti otentik dan dengan masa berlakunya berakhir maka tidak dapat lagi dipandang sebagai Pemilik, sehingga permohonan provisi tidak memenuhi syarat formil dan materiil ; -----

**Dalam Pokok Perkara :** -----

- Bahwa Para Pemanding sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang menyatakan seolah-olah perkara aquo adalah diluar dan tidak ada hubungannya dengan sengketa yang ditangani oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang berkaitan dengan Surat Keputusan Direksi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Pestrero) i.c Terbanding ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara di PTUN Jakarta Nomor 173/G/2013/PTUN JKT Jo PTTUN Jakarta Nomor 155/B/2014/PT.TUN. JKT Jo Putusan MA Nomor 493 K/TUN/2014 tanggal 23 Februari 2015 tentang pembatalan SK. Terbanding No. 048/SKD/DRT.5.3/04/2013, yang dinyatakan telah melanggar hukum, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
- Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan negeri Jakarta Utara yang menyatakan seolah-olah Terbanding sebagai pemilik tanah di atas tanah SHGB milik Para Pembanding, karena SHGB milik Para Pembanding masa berlakunya telah habis, maka menurut pertimbangan Pengadilan negeri Pemegang SHGB jatuh dan hapus secara hukum, sehingga pengiklanan yang dilakukan Terbanding adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum;-----
- Bahwa karena HPL yang diperoleh Terbanding berasal dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta, sehingga Terbanding tidak berhak / tidak mempunyai legal standing untuk mengumumkan /mengiklankan masa berlakunya SHGB telah berakhir ; -----
- bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon Pengadilan Tinggi jakarta menerima permohonan banding Para Pembanding dan membatalkan putusan Pegadilan Negeri Jakara tanggal 3 Maret 2015 nomor 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut serta mengabulkan gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat , Terbanding/Tergugat telah mengajukan kontra memori banding, yang pada intinya sebagai berikut : -----

- Bahwa Terbanding/ Tergugat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan aquo, karena judex factie tidak salah dalam mempertimbangkan putusan aquo mengenai syarat formil maupun materiil terhadap putusan dalam provisi aquo ; -----
- Bahwa Terbanding/ Tergugat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan aquo, karena judex factie tidak salah dalam

Hal. 33 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**

#### 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

mempertimbangkan putusan aquo baik dalam mengkualifisir, mengkonstatir dalam penerapan hukumnya dalam pokok perkara ; -

- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon menolak banding permohonan banding Para Pemanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakara tanggal 3 Maret 2015 nomor 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 3 Maret 2015 Nomor 248/Pdt.G/2014 / PN. Jkt.Ut, memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah masalah perbuatan melawan hukum, bahwa Para Pemanding/ Para Penggugat adalah pemegang SHGB atas tanah yang terletak di Kawasan Berikat Nusantara Marunda, bahwa terbanding/ Tergugat adalah pemegang Hak Pengelolaan atas tanah yang terletak di kawasan Berikat Nusantara jakarta Utara, bahwa Para Penggugat masa berlaku HGB akan berakhir dan akan memperpanjang melalui Tergugat, tetapi Tergugat belum memproses permohonan tersebut, karena Para Penggugat tidak menyetujui tarif yang ditentukan oleh Tergugat, bahwa Tergugat kemudian memasang iklan pemberitahuan di harian Kompas yang intinya memberitahukan “ HGB Para Penggugat yang dibebankan atas HPL PT. Kawasan Berikat Nusantara telah hapus demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, karenanya demi hukum tidak berlaku lagi “, bahwa perbuatan tergugat tersebut adalah melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat membatahnya : -----

**Dalam eksepsinya :** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini, karena Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

**Dalam Pokok Perkara :** -----

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak mendasarkan pada ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara komprehensif, padahal dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 26 Ayat (1) dan Ayat (2) telah dijelaskan, bahwa hak tersebut dapat diperpanjang asal memenuhi syarat yang telah ditentukan, jika hak atas tanah tersebut berada pada hak Pengelolaan, maka perpanjangan hak tersebut harus mendapat persetujuan dari pemegang hak ; -----
- Bahwa Para Penggugat mempermasalahkan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak mampu menunjukkan secara hukum, mana perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dalam esensi pasal 1365 KUHPerdara ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-13, sedangkan Tergugat untuk meneguhkan sangkalannya mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-9.-----

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Para Penggugat ditolak dalam putusan ini, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama, bahwa putusan provisi nilainya sama dengan putusan serta merta, harus ada sesuatu yang mendesak / mendorong untuk segera dilakukan, sedangkan hal tersebut tidak terpenuhi oleh Para Penggugat, oleh karena itu putusan provisi harus dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi inti masalah adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena telah memasang pemberitahuan pada harian surat kabar Kompas oleh Tergugat pada tanggal 20 September 2013; -----

Hal. 35 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sengketa Para Penggugat dan Tergugat pada intinya adalah permohonan perpanjangan masa berlaku HGB, bahwa Hak Guna Bangunan Para Penggugat berada pada Hak pengelolaan Kawasan Berikat Nusantara (Tergugat), bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah telah dijelaskan, bahwa hak tersebut dapat diperpanjang asal memenuhi syarat yang telah ditentukan, jika hak atas tanah tersebut berada pada hak Pengelolaan, maka perpanjangan hak tersebut harus mendapat persetujuan dari pemegang hak, HGB Para Penggugat telah habis masa berlaku kisaran tanggal 22 Juli 2013 sampai dengan 23 Agustus 2013 dan belum diperpanjang, kemudian Tergugat memasang pemberitahuan pada harian surat kabar Kompas tanggal 20 September 2013, bahwa pemegang HGB harus memperpanjang haknya, oleh karena itu harus mengajukan permohonan perpanjangan hak, karena HGB Para Penggugat berada pada pengelolaan Tergugat, maka harus mendapat persetujuan dari Tergugat, jika kedua belah tidak ada kata sepakat (Para Penggugat dan Tergugat), maka masa berlaku HGB dengan sendirinya berakhir, bahwa kemudian Tergugat memasang pemberitahuan pada harian surat kabar Kompas menurut Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa karena pemasangan pemberitahuan pada harian surat kabar Kompas oleh Tergugat setelah masa berlaku HGB Para Penggugat berakhir, maka perbuatan tergugat bukanlah perbuatan fitnah, memermalukan Para Penggugat dan melawan hukum, oleh karena itu tuntutan Para Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri yang dituangkan dalam memori banding oleh Para Tergugat, sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu untuk diulang lagi ; ---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 3 Maret 2015 Nomor 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut, harus dipertahankan untuk dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa karena Para Pemanding / Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahu 1960 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 26 dan pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat ;  
-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 3 Maret 2015 Nomor 248/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Para Pemanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini secara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Hal. 37 dari 38 **Put.No.171/Pdt/2016/PT.DKI**



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

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin tanggal 23 Mei 2016 oleh kami SRI ANGGARWATI, SH.MHum, Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, ACHMAD SUBAIDI, SH.MH dan HERU PRAMONO, SH.M.Hum para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 15 Maret 2016 Nomor. 171/PEN/PDT/2016/PT.DKI, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin dan tanggal 30 Mei 2016 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta H.SUHARTONO,SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ACHMAD SUBAIDI, SH.MH

SRI ANGGARWATI, SH.MHum

HERU PRAMONO, SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

H.SUHARTONO,SH.MH

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 5.000.-
3. <u>Pemberkasan</u>	: Rp. 139.000.-
Jumlah	: Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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