



PUTUSAN

Nomor 38/B/2020/PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara dalam tingkat banding, bersidang di Gedung Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Jalan Cikini Raya Nomor 117, Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, berkedudukan di Jl. Boulevard

Raya Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada:-----

1.-----Wawan Karyawan, B.Sc.

2.-----David Agam, S.H.

3.-----Andang Rahmat, S.H.

4.-----Murdianto Hendro Sakti, S.H.

5.-----Lelly Silaban, S.H.

6.-----Rudy Prihantono.

7.-----Domingos Ximenes.

Semuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor
Pertanahan Kota Depok, memilih alamat pada Kantor

Hlm.1 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Depok di Jl. Boulevar Kota Kembang,
Sektor Anggrek Kota Kembang Depok (sekarang
Perumahan Grand Depok City), berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 38/SKU-600.32.76/VI/2019, tanggal 25
Juni 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat/
Pembanding**;

2. **PT Mulia Sentosa Dinamika**, berkedudukan di Kabupaten Tangerang,
beralamat di Menara Matahari Lt. 22, Jl. Boulevard Palem
Raya No.7 Lippo Karawaci, Kelurahan Kelapa Dua,
Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, dalam hal
ini diwakili oleh Marshal Martinus Tissadharma dan Norita
Alek selaku Presiden Direktur dan Direktur, dari dan oleh
karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Direksi
mewakili PT. Muliasantosa Dinamika, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada:

- 1.-----Dr. Sarmauli Simangunsong, S.H., LL.M.

- 2.-----Joviardi Wahyu, S.H., M.M.

- 3.-----Hesti Susanti, S.H., M.H.

- 4.-----Erni Widyaningsih, S.H., M.Hum.

- 5.-----R.R. Ratri Hanindyodamajanti, S.H., M.H.

- 6.-----Ratri Wulandari, S.H.

Hlm.2 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



7.-----Mangatta Toding Allo, S.H.

8.-----Ocy Jaya Saputra, SH., LL.M.

9.-----Tiar Panahatan Sidabudar, S.H.

10.-----Murthias Shella Putri, S.H.

11.-----James Peter Nico Christian Paath, S.H.

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam *Nindyo & Associates Attorney at Law and capital Market Consultant*, berkedudukan di Jakarta dan beralamat kantor di The H Tower Lantai 16, Unit B-2, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.20-21, Jakarta - Indonesia, baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 107/SK/LGL-MSD/X/2019, tanggal 28 Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi-1/Pembanding**;

3. Ahli Waris Tan Kwan Seng, yaitu:

1.---Beaty Suria, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Wibisono I C2 No.4 Kompleks Persada Sayang Bojong Indah Cengkareng;

2.Ny. Susanti Setiawan, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Alaydrus No.63B, RT. 012/RW.002, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Hlm.3 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



3.Herawati Sutedja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di BTN Tanah Biru Blok A-74, RT. 001/RW.08, Kelurahan Tanah Biru, Kecamatan Bogor;-----

4.- Lina Sutedja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Baranang Siang Indah PV No. 8, RT. 012/RW.05, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;-----

5.- The Loan Nio, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Kebon Jeruk XIV, No.32 RT. 014/RW.15, Kelurahan Mahpar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;-----

6.Tresnawaty Sutedja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Tanah Baru, No.38, RT. 004/RW.004, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;-----

7.Edwin Ekaputra Sutedja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, beralamat di Apt. Mediterania G2 Tower E11 EQ, RT. 03/RW.06, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan Jakarta;-----

8.Victor Tri Cahyana, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Baranangsiang Indah Blok P7, No. 5, RT. 011/RW.005, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;-----

9.Silviana Rizkie, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Jl. Bamben Raya, RT. 013/ RW.01, Kelurahan/Desa Beji Timur, Kota Depok;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.-----**Ny. Veronika Dewi Djaja**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Taman S Parman Blok A/18, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Jakarta Barat;-----

11.-----**Ny. Roselyna Dwidjadja**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Walet, RT. 02/RW.02, Kelurahan/Desa Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;-----

12.-----**lessy**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Jambe, No. 108, RT. 002/RW.006, Kelurahan Beji, Kota Depok;-----

13.**Chandra Setiawan**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Perumahan Bukit Cimanggu Villa Blok O7 No.18, RT. 04/RW.011, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;-----

14.---**Darmawan**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Johar Baru Utara I/28, RT. 010/ RW.003, Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat;-----

15.- **Indra Cahya**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Bekasi timur dalam V/27, RT. 011/ RW.009, Kelurahan Cipinang Besar Utara, Kecamatan-
an Jatinegara, Jakarta Timur;-----

16.**Iwan Chandra**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, beralamat di Gg. Kingkit II/5, RT. 010/RW.004, Kelurahan Kebon Kalapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;-----

Hlm.5 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.Lay Tjin Giok, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Kramat Kwitang I, RT. 009/RW.009, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;-----

18. Hedy Nio, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Kramat Kwitang I J/112, RT. 009/RW.009, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;-----

19.---Helly Liana, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Kramat Kwitang I Y/95 C, RT. 009/RW.009, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;-----

20.Setiadi Wijaya, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Pamulang Permai II C-22/25, RT. 05/RW.013, Kelurahan Pondok Benda Cibadak, Kecamatan Pamulang, Tangerang;-----

21.Eddy Widjaja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek BTN Tanah Baru Blok A No. 74, RT. 001/RW.002, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;-----

22.Freddy Widjaja, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Tanah Baru Blok F I/7, RT. 005/RW.009, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;-----

23.Iwan Tjarwan Lukman, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Hlm.6 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

Karyawan Swasta, beralamat di Bambu Mas Selatan
IV/O-21, RT. 002/RW.010, Kelurahan Pondok Bambu,
Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Ny. R. Farida
Felix, S.H., M.H., Warganegara Indonesia, Pekerjaan
Advokat-Penasehat Hukum, pada Kantor Law Firm
"Berlin-Felix & Rekan", beralamat kantor di Jl. Imam
Bonjol No. 44 Menteng-Jakarta Pusat dan Jl. Lawang
Gintung No. 18 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor 559/SKK/TUN/BFF/VII/2019, tanggal 15 Juli 2019,
untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
INTERVENSI-2/PEMBANDING;-----

MELAWAN

Jason Surjana Tanuwidjaja, Warga Negara Indonesia, pekerjaan
Pedagang, bertempat tinggal di Jalan Sadar I No. 1,
RT.009/RW.04, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan
Gambir-Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Nurdin Latupono, S.H. M.H., Warga Negara
Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada
Kantor Hukum Latupono & Rekan, beralamat di Jl.
Margonda Raya No. 358, Kelurahan Pondok Cina,
Kecamatan Beji - Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 11/SK/KH-Latu/XII/2019, tanggal 9 De-
seMBER 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai
PENGUGAT/TERBANDING;-----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah
membaca:-----

Hlm.7 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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.-----Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta

Nomor

38/B/2020/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Januari 2020 tentang Penunjukan

Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa ini di tingkat

banding; -----

2.Salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor

59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019; -----

3.Berkas perkara dalam bundel A dan bundel B serta surat-surat lainnya

yang berhubungan dengan sengketa ini; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan mengenai duduknya perkara ini sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI: -----

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diterima untuk seluruhnya;-----

II. DALAM POKOK PERKARA: -----

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

2.-----Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Pondok Cina, tanggal 22 Januari 2008, tanah seluas 23.760 m² (dua puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 2863/Pondok Cina, tanggal 21 Januari 2008, atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika beserta turunannya 859 (delapan ratus lima puluh Sembilan) bidang Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Park

Hlm.8 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

View No. SRSJM 05991 s/d 06849/Pondok Cina, tanggal 16 Juli 2018

atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika;-----

3.-----Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Tergugat, yaitu : Surat Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/ Pondok Cina, tanggal 22 Januari 2008, tanah seluas 23.760 m² (dua puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 2863/Pondok Cina, tanggal 21 Januari 2008, atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika beserta turunannya 859 (delapan ratus lima puluh Sembilan) bidang Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Park View No. SRSJM 05991 s/d 06849/Pondok Cina, tanggal 16 Juli 2018 atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika;-----

4.-----Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 588.000.00 (lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), secara tanggung renteng.-----

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 59/G/2019/PTUN-BDG diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Oktober 2019 yang dihadiri oleh para pihak yang bersengketa;-----

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi-2/Pembanding telah menyatakan banding masing-masing tertanggal 5 November 2019, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding menyatakan banding tertanggal 6 November 2019, kemudian pernyataan banding tersebut diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding masing-masing tertanggal 7 November 2019; -----

Hlm.9 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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 Tergugat/Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 27 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 28 November 2019, kemudian Salinan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat/Terbanding, Tergugat II Intervensi-1/ Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding masing-masing tertanggal 28 November 2019 yang pada intinya tidak sependapat dan sangat berkeberatan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019 yang sangat merugikan Pembanding yang alasan selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Memori Bandingnya dan memohon kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:-----

Mengadili

1.-----

Menerima Memori Banding yang dimohonkan oleh Pembanding dahulu Tergugat seluruhnya;

2.-----

Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019;

Mengadili Sendiri

1.-----

Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Hlm.10 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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.-----

Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa Tergugat II Intervensi-2/Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 2 Desember 2019, kemudian Salinan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat/Terbanding, Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-1/Pembanding masing-masing tertanggal 9 Desember 2019 yang pada pokoknya berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang alasan selengkapannya sebagaimana tertuang dalam Memori Bandingnya dan memohon untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI -----

Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi-2 untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Menyatakan secara hukum surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/ Pondokcina, tanggal 22 Januari 2008, tanah seluas 23.760 m² (dua puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 2863/Pondok Cina,

Hlm.11 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Januari 2008, atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika
beserta turunannya yaitu 859 bidang Satuan Rumah Susun Hunian
Apartemen Park View No. SRSHM 05991 s/d 06849/Pondok Cina,
tanggal 16 Juli 2018,

Yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Cq. Kantor Badan Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat
Cq. Kantor Pertanahan Depok adalah sah dibuat dan berkekuatan
hukum sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku
dan ketentuan yang berlaku;

3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang
timbul dalam perkara/sengketa ini.

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

Bahwa Tergugat II Intervensi-1/Pembanding telah mengajukan Memori
Banding tertanggal 3 Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Desember 2019
yang pada pokoknya berkeberatan atas Putusan Judex Facti Tingkat
Pertama karena telah salah dalam memberikan pertimbangan dan tidak
memperhatikan fakta-fakta atau bukti-bukti yang telah disampaikan oleh
Pembanding, yang alasan selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Me-
mori Bandingnya dan memohon dengan amar putusan sebagai berikut:-----

MENGADILI

1.-----
Menerima keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding untuk
seluruhnya;

Hlm.12 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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.-----

Menerima dan mengabulkan banding yang diajukan Pembanding untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM EKSEPSI -----

1.-----

Menerima Eksepsi Pembanding/Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;

2.-----

Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding I/Tergugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA -----

1.-----

Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

2.-----

Menyatakan secara hukum surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/ Pondokcina, tanggal 22 Januari 2008, tanah seluas 23.760 m² (dua puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 2863/Pondok Cina, tanggal 21 Januari 2008, atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika beserta turunannya yaitu 859 bidang Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Park View No. SRSKM 05991 s/d 06849/Pondok Cina, tanggal 16 Juli 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Badan Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Depok (Turut Terbanding

Hlm.13 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Tergugat) adalah sah dibuat dan berkekuatan hukum sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan yang berlaku;

3.-----

Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau apabila Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Bahwa Penggugat/Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 9 Januari 2020, kemudian Salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding masing-masing pada tanggal 9 Januari 2020 yang pada pokoknya berpendapat bahwa putusan Judex Facti Tingkat Pertama telah tepat dan benar menurut hukum yang alasan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Kontra Memori Bandingnya dan mohon berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:-----

1.-----

Menolak permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;

2.-----

Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019;

Hlm.14 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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.-----

Menghukum Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.-----

Bahwa sebelum berkas banding perkara a quo di kirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta kepada para pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, masing-masing tertanggal 9 Desember 2019;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Oktober 2019 dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding, Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi-2/Pembanding;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding telah menyatakan banding masing-masing sebagaimana Akta Pernyataan Banding Nomor : 59/G/2019 pada tanggal 5 November 2019 sedangkan Tergugat/Pembanding telah menyatakan banding sebagaimana Akta Pernyataan banding Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG pada tanggal 6 November 2019;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka pernyataan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan sesuai dengan tata cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 123 ayat 1) Undang-Undang Nomor 5

Hlm.15 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta setelah membaca, meneliti dan mengkaji dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, bukti-bukti surat, saksi-saksi dari Tergugat II Intervensi-2/Pembanding dan Pendapat Ahli dari Tergugat II Intervensi-1/Pembanding, Memori Banding, Kontra Memori Banding, dalam musyawarahnya pada tanggal 12 Mei 2020 dan 14 Mei 2020 tidak dapat dicapai permufakatan bulat antara Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II disatu sisi dengan Hakim Ketua Majelis disisi lain;-----

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan pengadilan tingkat pertama telah tepat dan benar, sehingga dapat diambil alih menjadi pertimbangan di tingkat banding, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN.BDG tanggal 24 Oktober 2019 patut untuk dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis (Mohamad Husein Rozarius, S.H.,M.H.) berbeda pendapat dengan pertimbangan hukum sebagai mana diuraikan dibawah ini;-----

DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat/Terbanding, pihak Tergugat/Pembanding telah mengajukan Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Mengadili (Gugatan Penggugat Persoalan Perdata keperdataan yang harus diselesaikan melalui peradilan umum (perdata) bukan permasalahan prosedur penerbitan sertifikatnya dan terhadap permasalahan ini sedang dalam proses pengujian di peradilan perdata, yang

Hlm.16 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

terdaftar di Pengadilan Negeri Depok Register No. 184/Pdt.G/2018/PN.Dpk yang saat ini sedang dalam upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung RI;----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1/Pembanding pun dalam menanggapi Gugatan Penggugat/Terbanding telah mengajukan Eksepsi yaitu;-----

1.--Gugatan Penggugat Diajukan Melebihi Jangka Waktu yang Ditentukan;

2.-----Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum/*Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan A quo;-----

3.-----Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Secara Absolut Mengadili Dan Memeriksa Perkara A quo Karena Perkara ini Merupakan Kewenangan Pengadilan Negeri;-----

4.---Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Adakah Gugatan Yang Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);-----

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II Intervensi-2/Pembanding telah mengajukan Eksepsi yaitu: -----

1.-----Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

2.-----Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

3.-----Penggugat Tidak Berkualitas (*Disqualificatoire Exeption*);

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Hakim Ketua Majelis mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding, dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding tentang tentang kompetensi absolut Pengadilan sebagaimana diuraikan dibawah ini;-

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P-31 = T.II.Int.1-3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Dpk tanggal 17 Juni 2019 dan bukti P-32 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 359/PDT/2019/PT.Bdg tanggal 26 Agustus 2019 diperoleh

Hlm.17 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

fakta bahwa Penggugat/Terbanding (Jason Surjana Tanuwijaya) telah menggugat di Pengadilan Negeri Depok terhadap antara lain para ahli waris Tan Kwan Seng dan lain-lain tentang sengketa kepemilikan atas bidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 41/Pondokcina yang diakui oleh Penggugat/Terbanding (Jason Surjana Tanuwijaya) sebagai pemiliknya dan perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap karena para Tergugat telah mengajukan upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung, dengan demikian menurut Hakim Ketua Majelis masih terdapat sengketa kepemilikan atas bidang tanah yang belum terselesaikan antara kedua belah pihak tersebut karenanya masih merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang kaedah hukumnya adalah : *"Meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 16 PK/TUN/1998 tanggal 18 Agustus 1999 yang kaedah hukumnya adalah : *"Jika Penggugat asal/Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata"* serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 141 K/TUN/1994 tanggal 24 Agustus 1994 yang kaedah hukumnya adalah : *"Bahwa Penggugat belum waktunya mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara, karena masalah kepemilikan masih diperiksa di Peradilan Umum"* ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Eksepsi tentang Kewenangan absolut mengadili yang diajukan oleh

Hlm.18 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa meskipun agak berlebihan (**overload**) Hakim Ketua Majelis memandang perlu untuk mempertimbangkan Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/Legal Standing/Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/ Pembanding sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding dalam gugatannya mendalilkan bahwa hak dari kelima ahli waris ini yaitu tanah seluas 33.190 x 5/6 bagian = 27.658,333 m² telah dijual kepada Penggugat/Terbanding (Jason Surjana Tanuwidjaja) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24, Akta Kuasa Nomor 25, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 dan Akta Kuasa Nomor 27, Notaris J.L. Waworuntu, tanggal 17 April 1997(lihat gugatan Penggugat angka 5.2);-----

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat/Terbanding dapat disimpulkan bahwa bidang tanah sebagaimana termuat dalam objek sengketa a quo mendalilkan adalah miliknya berdasarkan alas hak berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 dan Nomor 26 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 25 dan Nomor : 27 (vide bukti P-7 sampai dengan P-10);---

Menimbang, bahwa dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dtentukan bahwa : *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli , tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----

Hlm.19 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Angka 7 Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 disebutkan: *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikat baik";*-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 117 PK/TUN/2019 tanggal 26 September 2019 terdapat kaedah hukum : *"Oleh karena belum terjadi perpindahan hak antara Lalu Masku Azhari, SE selaku pemilik hak atas tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat maka yang mempunyai kepentingan hak untuk mengajukan gugatan a quo adalah Lalu Masku Azhari bukan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali";*-----

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat/Terbanding, jawab jinawab, dan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat/Terbanding, Hakim Ketua Majelis tidak menemukan adanya bukti yang membuktikan bahwa Penggugat/Terbanding telah membayar lunas harga tanah dan tidak ada bukti pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan faktanya bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II Intervensi-1/Pembanding yang telah dibangun Hunian Apartement Park View;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Hasil Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas maka menurut Hakim Ketua Majelis oleh karena belum terjadi perpindahan hak antara para ahli waris Tan Kwan Seng selau pemilik hak tanah kepada Jason Surjana Tanuwijaya (Penggugat/Terbanding) maka Penggugat/Terbanding tidak mempunyai kedudukan hukum/Legal Standing dan tidak

Hlm.20 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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 kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo di Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding tidak mempunyai Legal Standing atau tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa, maka Eksepsi tentang Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum/Legal Standing dari Tergugat II Intervensi-1/ Peanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa disamping itu, dengan memperhatikan bukti T.II.Int.1-2 berupa Jawaban Tergugat/Pembanding dalam Perkara perdata Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Dpk diperoleh fakta bahwa Penggugat/Terbanding telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Pondokcina (objek sengketa) pada tanggal 4 Januari 2019 seharusnya sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Penggugat/Terbanding mengajukan keberatan kepada Tergugat/ Pembanding paling lama 21 hari kerja setelah tanggal 4 Januari 2019 yaitu paling lambat pada tanggal 4 Februari 2019, dengan demikian pengajuan keberatan yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Februari 2019 (bukti P-1) adalah melanggar Pasal 77 ayat (1) UU AP dan memenuhi asas **Post est occasio calva** yang mengandung arti : Yang tidak menggunakan kesempatan yang diberikan dianggap daluarsa dan hilang haknya;-----

Menimbang, bahwa dalam PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 2 ayat (1) berbunyi : *"Pengadilan berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*;-----

Hlm.21 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding dalam mengajukan keberatan kepada Tergugat/Pembanding telah melewati tenggang waktu 21 hari kerja (telah Daluarsa), maka menurut Hakim Ketua Majelis Penggugat/ Terbanding telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Eksepsi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan dari Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam Sema Nomor 4 Tahun 2016 serta Putusan Peninjauan Kembali Nomor 117 PK/TUN/2019 tanggal 26 September 2019 sebagaimana telah diuraikan diatas, oleh karena belum terjadi peralihan hak atas bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa in litis dari ahli waris Tan Kwan Seng kepada Penggugat/Terbanding dan belum dibayar lunas serta tidak dikuasai oleh Penggugat/Terbanding, maka menurut Hakim Ketua Majelis Penggugat/Terbanding Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing untuk mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Pondok Cina tanggal 22 Januari 2009 tanah seluas 23.760 m2 atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika beserta turunannya 859 bidang Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Park View No. SRSHM 05991 s/d 05849/Pondok Cina tanggal 18 Juli 2008;-----

Menimbang, bahwa disamping itu, Hakim Ketua Majelis memandang perlu mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding mengenai Gugatan Penggugat/ Terbanding Telah Melebihi Tenggang Waktu;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum/Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan

Hlm.22 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

Pembatalan Sertipikat objek sengketa a quo, maka Eksepsi Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding mengenai hal ini adalah beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat/Terbanding telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 41/Pondok Cina atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika pada Jawaban Kepala Kantor Pertanahan Depok (Turut Tergugat dalam perkara perdata Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.DPK pada tanggal 4 Januari 2020 tertulis pada halaman 2 point 2b;-----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti T.II.Int-1-2 = T.II.Int-2-1 berupa Fotocopy Jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat dalam Perkara Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.DPK kepada Jason Surjana Tanuwidjaja (Penggugat) tertanggal 4 Januari 2020, tertulis : Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, Sertipikat Hak Guna bangunan No. 41/Pondok Cina atas nama PT. Mulia Sentosa Dinamika, seluas 23.760 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 286/Pondok Cina/2008, diterbitkan di Kota Depok tanggal 22 Januari 2008 melalui proses penggabungan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 dan No. 8/Pondok Cina terletak di kelurahan Pndok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, dimana alas sertipikat ini telah dikeluarkan sertipikat-sertipikat hak milik atas satuan rumah susun” , dengan demikian Hakim Ketua Majelis berpendapat bahwa Penggugat/Terbanding telah mengetahui keberadaan dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Sertipikat Objek Sengketa pada tanggal 4 Januari 2020 yaitu saat acara jawaban Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam Perkara Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.DPK di Pengadilan Negeri Depok;-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut

Hlm.23 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

UUAP) menentukan : “Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif disebutkan: “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat/Terbanding pada angka 3.2 dikaitkan dengan bukti P-1 diperoleh fakta bahwa Penggugat/Terbanding telah melayangkan Surat Keberatan kepada Tergugat/Pembanding atas terbitnya Objek Sengketa pada tanggal 26 Februari 2019;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan yang telah diuraikan diatas dihubungkan dengan bukti P-1 tersebut menurut pendapat Hakim Kerua Majelis oleh karena Penggugat/Terbanding telah mengetahui keberadaan objek sengketa in litis dan merasa kepentingannya dirugikan pada tanggal 4 Januari 2020 sedangkan keberatan Penggugat/Terbanding diajukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 26 Februari 2020 maka pengajuan keberatan oleh Penggugat/Terbanding tersebut telah melampaui tenggang waktu 21 hari kerja, seharusnya paling lambat pada tanggal 4 Februari 2020 Penggugat/Terbanding telah mengajukan keberatannya kepada Tergugat/Pembanding, dengan demikian Eksepsi Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding tentang Gugatan Penggugat Diajukan Melebihi Jangka Waktu Yang Ditentukan adalah beralasan hukum untuk diterima;-----

Hlm.24 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

DALAM POKOK PERKARA -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding diterima maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dengan demikian Gugatan Penggugat/Terbanding harus ditolak seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding ditolak seluruhnya maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019 yang telah mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya tidak dapat dipertahankan lagi oleh karenanya harus dibatalkan dan selanjutnya mengadili sendiri;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena pendapat Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II adalah sama, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara putusan yang diambil adalah suara terbanyak, dengan demikian Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 59/G/2019/PTUN-BDG tanggal 24 Oktober 2019 dikuatkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat/ Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam sengketa a quo, dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ini secara tanggung renteng;-----

Hlm.25 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan sengketa ini;-----

MENGADILI :

---Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding, dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding;-----

-----Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 59/G/2019/PTUN-BDG, tanggal 24 Oktober 2019 yang dimohonkan banding;-----

- Menghukum Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi-1/Pembanding, dan Tergugat II Intervensi-2/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu Rupiah).-----

Demikian perkara ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 12 Mei 2020 dan hari Kamis, tanggal 14 Mei 2020 oleh kami: MOHAMAD HUSEIN ROZARIUS, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, RIYANTO, S.H. dan KETUT RASMEN SUTA, S.H., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Mei 2020 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh JARWO LIYANTO, S.H.,M.H.

Hlm.26 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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

sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasa
hukumnya. -----

HAKIM ANGGOTA I

KETUA MAJELIS

RIYANTO, S.H.

MOHAMAD HUSEIN ROZARIUS, S.H.,M.H.

HAKIM ANGGOTA II

KETUT RASMEN SUTA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

JARWO LIYANTO, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Redaksi : Rp 10.000.-
2. Meterai : Rp 6.000.-
3. Biaya proses banding : Rp 234.000.-
- Jumlah : Rp 250.000.-

Terbilang : dua ratus lima puluh ribu rupiah.

Hlm.27 dari 25 hlm. Put.No.38/B/2020/PT.TUN.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)