



P U T U S A N

Nomor : 104/G/2010/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

NYONYA YOELIA ERNA, Warganegara Indonesia, Pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Cilebut Timur Rt. 01/Rw. 03, Kelurahan Cilebut, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2010 memberikan kuasa kepada Muara Karta, S.H., M.M., Henri Hendrikson Sirait, S.H., Ahmad Bayhaqi, S.H. ketiganya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor hukum Muara Karta, SH., MM & Partners, beralamat di Jalan Letjen Suprpto, Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok D1 No. 11, Jakarta Pusat 10640, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ; -----

M e l a w a n

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI

DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jatibaru No.1, Jakarta, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ito S. Wijaya, SH., MH., Kanti Wilujeng, SH., M.si., Sunardi, SH., Munisah, Kesemuanya Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1729/Sk- 31/VII/2010 tertanggal 27 Juli 2010, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

UTARA berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Lihardo Saragih, SH., Msi., Fransisco viana Pereira, SH., M.Hum., Sudarna, SH., kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 323/SK-31.72/VIII/2010 tertanggal 18 Agustus 2010, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

3. PT. HUSTANI CIPTA JAYA, diwakili oleh HUSNI TEDJA,

warganegara Indonesia, Pekerjaan Presiden Direktur, beralamat di Komplek Duta harapan Indah, Blok D.2, Rt.008/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada DR. Amir Syamsuddin, SH., MH., Taufik Arizar, SH., Marisa Iskandar, SH., S. Hardina, SH., CH. Agusliana, SH., Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Amir Syamsuddin & Partners yang berkantor di Menara Sudirman Lt. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa khusus No. 920/AS/10 tertanggal 29 Juli 2010, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 104/PEN-DIS/2010/PTUN-JKT tanggal 19 Juli 2010 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 104/PEN/2010/PTUN.JKT tanggal 19 Juli 2010 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 104/PEN-HS/2010/PTUN-JKT, tertanggal 21 Juli 2010 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 104/G/2010/PTUN-
Halaman 3 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JKT, tertanggal 11 Agustus 2010, tentang ditetapkannya **PT.**

HUSTANI CIPTA JAYA, sebagai Pihak Tergugat II Intervensi

dalam perkara Nomor : 104/G/2010/ PTUN-JKT ;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang
bersangkutan ; ----

Telah membaca dan memeriksa bukti- bukti surat yang
diajukan oleh para pihak yang berperkara di persidangan ;

Telah mendengar keterangan Saksi- saksi dan Para
Pihak di persidangan ;

Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan
Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

Telah mengadakan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek
sengketa ; ---

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada
Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2010
yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15
Juli 2010 di bawah Register perkara Nomor : 104/G/2010/
PTUN.JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan
Persiapan tanggal 4 Agustus 2010, telah mengemukakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan sebagai berikut : -----

I. Objek sengketa :

1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M² atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I.
2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 MARET 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M² atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II;

II. Dasar Gugatan :

1. Bahwa, Penggugat (Nyonya JOELIA ERNA) adalah ahli waris yang sah / anak tunggal dari Almarhum JOHANNES MAURMANS yang meninggal dunia tanggal 19 Februari 1970 berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 188/Pdt/P/ 1991/PN.Bgr, tertanggal 15 Juli 1991 ;
2. Bahwa, semasa hidupnya orang tua Penggugat (Almarhum JOHANNES MAURMANS) memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama "SOEY GOAN KONGSIE" seluas 34.100 M², yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh Almarhum Johannes Maurmans dan Salim Bin Azis, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254, tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan: Kali kecil
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya
 - Sebelah Barat berbatasan dengan: Tembok Pabrik
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Duta Harapan Indah
3. Bahwa, dahulu sebelum pemekaran yang dilakukan oleh Pemerintahan Kotamadya Jakarta Utara, lokasi tanah

Halaman 5 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, akan tetapi sejak tanggal 8 Januari 1974 telah terjadi pemecahan wilayah administrasi Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, yang dipecah menjadi 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, dan Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, maka dengan demikian letak lokasi tanah Penggugat sekarang masuk ke dalam Wilayah Kelurahan Kapuk Muara, tepatnya di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;

4. Bahwa, jauh sebelum Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan Surat Keputusan Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, tanggal 29 Januari 2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT.HUSTANI CIPTA JAYA" , dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, atas nama Perseroan Terbatas "PT.HUSTANI CIPTA JAYA" , yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, (Bukti P-4 dan P-4a), Penggugat telah melakukan upaya kepada Pihak Badan Pertanahan Nasional dengan terlebih dahulu melakukan pengaduan perihal Mohon Perlindungan Hukum atas Tanah Altijd Durende Erfacht Nomor 9 seluas 34.100 M2 terletak di Karesidenan Djakarta Districk Tangerang, Desa Kapoek, Jakarta Utara, Atas Nama "Soey Goan Kongsie" kepada Tergugat I dan Tergugat II atas permasalahan tanah milik peninggalan orang tua Penggugat dengan mengajukan permohonan- permohonan tertulis yang akhirnya oleh Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan surat- surat berupa keputusan- keputusan sebagai berikut :

- 4.1. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 1493/KEP- 31.600/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009, tentang perlunya pembentukan Tim Penanganan Penyelesaian Permasalahan Tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. (Bukti P-5) ;

4.2. Surat Perintah Tugas yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Tata Usaha a/n Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 1492/ST-31.100/VII/2009, tanggal 17 Juli 2009, tentang perlunya dilakukan penelitian fisik dan yuridis terhadap permasalahan tersebut. (Bukti P-6) ;

4.3. Surat Undangan Rapat yang dikeluarkan oleh Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan a/n Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 1522/002-31.600/VII/2009, tertanggal 22 Juli 2009, tentang Pembahasan Permasalahan Tanah dimaksud. (Bukti P-7) ;

4.4. Nota Dinas kepada Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang dikeluarkan oleh Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 22/ND/HT&PT/VII/2009, tertanggal 24 Juli 2009, tentang Penjelasan Altijd Durende Erfacht Nomor 9. (Bukti P-8) ;

4.5. Cek Plot Peta Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 30-7-2009, lokasi tanah Erfacht Verponding Nomor 9, seluas 34.100 M2 bekas pemegang haknya (erfachter), tercatat atas nama : De Vennotschap ond de firma "SOEY GOAN KONGSIE" gevestigd te Batavia, akta nomor : 69, tertanggal 2 Februari 1949, terletak di Provincie West Java, Residentie Batavia, District Tangerang, Desa Kapoek sekarang masuk ke dalam Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan. (Bukti P-9) ;

4.6. Surat Tugas Nomor 233/ST-3ER/VIII/2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Ir. Isgianto, Halaman 7 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umar, S.si, Supomo, SH dan Nasuyud, tertanggal 12 Agustus 2009, tentang Untuk Melaksanakan Tugas Penelitian dan Pengukuran untuk Mengetahui Luas, dan setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim selanjutnya berdasarkan data-data yang dicocokkan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hasil plotting tersebut sesuai dengan luas sekitar kurang lebih 5,6 Ha, dan hasil lapangan tersebut dituangkan dalam bentuk cekplot pada lokasi tanah tersebut.(Bukti P-10) ;

4.7. Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran ulang fisik tanah milik Penggugat oleh aparat ataupun petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, ternyata di lapangan terjadi pencegahan dengan alasan tanah sudah dibeli oleh PT. Hustani Cipta Jaya dari H.M. Yusuf, selanjutnya atas hal tersebut Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Surat Nomor 1826/002-31.600/VIII/2009, tertanggal 24 Agustus 2009 mengundang Rapat Penggugat atau Kuasanya hadir dalam rapat pada tanggal 26 Agustus 2009 bertempat di ruang rapat bidang PPS dan KP Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dengan agenda pembahasan permasalahan tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9, seluas 34.100 M2, yang terletak di Jalan Kapuk Raya, RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (D/H Keresidenan Djakarta, District Tangerang, Desa Kapoek).(Bukti P-11)

4.8. Bahwa, didalam pertemuan yang telah ditentukan tersebut, sesuai daftar hadir tanggal 26 Agustus 2009, dan sesuai dengan Notulen Rapat tanggal 26 Agustus 2009, didapat kesimpulan sebagai berikut :

a. Bahwa, objek Tanah milik orang tua Penggugat (Almarhum Johannes Maurmans) Hak Erfacht Verponding Nomor : 9, seluas 34.100 M2 yang diklaim oleh PT. HUSTANI CIPTA JAYA diakuinya dibeli dari H.M Yusuf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.085 M2 dengan bukti pembelian diatas segel seharga Rp.208.500.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). (Bukti P-12) ;

b. Bahwa, ternyata tanah tersebut telah diketahui luas tanah keseluruhannya adalah 5,6 Ha berdasarkan cekplot dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

c. Bahwa, para pihak baik Penggugat atau kuasanya dan Pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA (yang diwakili oleh Saudara Irawan), sepakat dilakukan pengukuran objek tanah dimaksud pada tanggal 2 September 2009.

4.9. Bahwa, berdasarkan kesepakatan diatas, maka pada tanggal 2 September 2009 dilaksanakan pengukuran tanah di lokasi oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, dan Petugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, akan tetapi pengukuran tanah tersebut tidak dapat terlaksana dengan baik dikarenakan dihalang-halangi oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA dengan alasan telah memiliki SIPPT Nomor : 1354.1.7.11.5, tertanggal 9 Mei 2001, sehingga dengan demikian PT. HUSTANI CIPTA JAYA telah mengingkari kesepakatan yang telah disetujui didalam rapat sebelumnya dan kembali menempatkan orang-orangnya untuk berjaga-jaga dengan maksud untuk menghalang-halangi petugas, pada saat bersamaan Penggugat menelusuri Girik- Girik yang dijadikan dasar untuk terbitnya SIPPT, dari penjelasan Lurah Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, ditemukan Penggugat adanya kejanggalan sebagai berikut :

a. Nomor Girik 5641, dengan luas 4.116 M2, dan Nomor Girik 5642, seluas 4.108 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.2104, atas nama Hajjah Rogayah, tercatat di Buku Letter C Kelurahan Kapuk hanya seluas 4.410 M2, dan belum ada pemindahan hak kepada siapapun ;

b. Nomor Girik 5643, dengan luas 4.875 M2, Nomor Girik 5644, dengan luas 4.984 M2, Nomor Girik 5645,

Halaman 9 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 4.875 M2, dan Nomor Girik 5646, seluas 4.940 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.2442, atas nama Hajjah Rogayah, tercatat di Buku Letter C Kelurahan Kapuk hanya seluas 11.500 M2, dan belum ada pemindahan hak kepada siapapun ;

- c. Nomor Girik 5647, dengan luas 5.240 M2, dan Nomor Girik 5648, dengan luas 3.020 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.3955, tidak terdaftar di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. (Bukti P-13) ;

Disamping kejanggalan-kejanggalan tersebut, perlu dan patut pula dicermati didalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak yang terkesan terlalu dipaksakan, antara lain :

- a. Akta pelepasan Hak dibuat di kantor Notaris Linda Ibrahim, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Bogor, padahal posisi tanah terletak di dalam Daerah Khusus Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Desa/Kelurahan Kapuk Muara ;
- b. Tanggal Pembuatan Akta Pelepasan Hak pada tanggal yang sama sebagian pada tanggal 26 Maret 1991 dan sebagian pada 5 April 1991, di Notaris Linda Ibrahim, SH, dari nama penjual yang berbeda-beda tetapi itu-itu saja orangnya, dengan alamat penjual seluruhnya di Jakarta ; (Bukti P-13 a sampai dengan 13 f) ;

Hal ini dapat dilihat dari daftar tabel inventaris jual beli tanah masyarakat kepada PT. Hustani Cipta Jaya (terlampir), yang disadur dan dirangkum dari Daftar Lampiran Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan, Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, tanggal 29 Januari 2010.

Dari apa yang telah dikemukakan diatas jelas dan nyata dari awal sebelum Penggugat melakukan langkah hukum untuk mempertahankan haknya telah adanya etiked tidak baik dari PT. Hustani Cipta Jaya, yakni dengan menggunakan segala cara dan melawan hukum untuk menyerobot, menguasai dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki tanah milik Penggugat ;

5. Bahwa, atas telah diterbitkannya SIPPT Nomor 1354.1.7.11.5 tertanggal 9 Mei 2001, kami menyurati Gubernur Provinsi DKI Jakarta, untuk Mohon Perlindungan Hukum dan Pencabutan Kembali atas Penerbitan SIPPT dimaksud, dimana selanjutnya melalui Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 9 Desember 2009, dan 15 Maret 2010, telah dilakukan Rapat Koordinasi kepada instansi terkait (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara, Dinas Tata Ruang, Lurah Kapuk Muara, Lurah Kapuk), untuk melakukan penelitian dan Kebenaran Kepemilikan tanah tersebut, akan tetapi Pihak PT. Hustani Cipta Jaya tidak dapat menunjukkan bukti- bukti kepemilikan yang sah atas tanah dimaksud.(Bukti P-14, 14a, dan 14b) ;

6. Bahwa, berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 12 Mei 2010, dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 Juni 2010, menyatakan SIPPT atas nama PT Hustani Cipta Jaya secara yuridis telah berakhir waktunya;(Bukti P-15 dan 15a) ;

7. Bahwa, terhadap tanah Penggugat yang telah diserobot oleh PT. Hustani Cipta Jaya seluas 34.100 M2, yang menurut keterangannya dibeli H.M. YUSUF hanya seluas 2.085 M2 dengan bukti pembelian diatas segel seharga Rp. 208.500.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), saat ini Penggugat telah membuat laporan kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya atas penyerobotan tanah yang dilakukan oleh PT. Hustani Cipta Jaya.(Bukti P-16) ;

Bahwa, dari uraian Penggugat diatas, Para Tergugat sebenarnya telah mengetahui adanya sengketa tanah antara Penggugat dan PT. Hustani Cipta Jaya, hal mana terbukti dengan adanya upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan

Halaman 11 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diadakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan upaya-upaya pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, maupun petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Perubahan Kedua tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan :

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

Mengingat Keputusan dan penerbitan Sertifikat baru diketahui oleh Penggugat pada Hari Senin, tanggal 17 Mei 2010, yang disampaikan secara lisan oleh Penyidik kepada Penggugat, dan setelah mencari informasi lebih lanjut, maka pada tanggal 8 Juni 2010, dengan Nomor Surat 060/MKP/S/VI/2010, Penggugat menyurati Kepala Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, perihal Permohonan Pemblokiran Sertifikat HGB Nomor 12.482/Kapuk Muara, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya (Pasal 55 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004).

Sedangkan kebenaran telah adanya penerbitan sertifikat atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, dengan Nomor sertifikat HGB Nomor : 12.482/Kapuk Muara, tertanggal 11 Maret 2010, Surat Ukur Nomor : 0009/Kapuk/2010, tanggal 15 Februari 2010, diketahui secara resmi oleh Penggugat pada tanggal 14 Juni 2010, berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke 2, Nomor : B/3898/VI/2010/Dit.Reskrim, dari Kepolisian Daerah Metro Jaya (Bukti P-1), sehingga dalam mengajukan gugatan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Disisi lain membalas surat permohonan Penggugat tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, melalui surat Nomor : 1394/31.72-300.7/VI/2010, tertanggal 22 Juni 2010, menyatakan bahwa permohonan pemblokiran telah dicatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 12.482/Kapuk Muara (Bukti P-2).

Disamping itu, ditemukan pula bukti- bukti ketidaktelitian dan ketidakberesan serta kelalaian Para Tergugat dalam melakukan pemeriksaan berkas dan penelitian di lapangan, sehingga pemenuhan persyaratan teknis, yuridis maupun administratif sebagai pertimbangan untuk diberikannya Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya patut dipertanyakan dan dipermasalahkan. Adapun bukti- bukti tersebut adalah :

Bahwa, Surat- surat Keputusan yang dibuat oleh Para Tergugat dalam waktu yang relatif singkat (sangat terburu- buru), yang notabene tanah tersebut masih dalam status sengketa, jadi telah terjadi suatu hal yang tidak wajar, antara lain :

- a. Surat Permohonan HGB atas nama Husni Tedja qq Perseroan Terbatas PT. Hustani Cipta Jaya, berkedudukan di Jakarta, dibuat tanggal 30- 12- 2009, dimana pada tanggal 31- 12- 2009 :

Risalah Panitia Pemeriksa Tanah "A" Nomor 436-43178/Sekr- Pan/JU/2009, telah selesai dibuat, dan pada tanggal yang sama 31- 12- 2009 tercantum dalam risalah 3 orang Anggota datang di lokasi tanah untuk mengadakan pemeriksaan di lapangan;

(patut dipertanyakan bagaimana pada saat bersamaan 3 anggota datang di lokasi tanah dan pada saat itu pula risalah dibuat, sedangkan risalah dibuat sebagai acuan atau pertimbangan untuk diberikannya Hak Guna Bangunan).

Halaman 13 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Pernyataan tanggal 30-12-2009, dari PT.Hustani Cipta Jaya (yang salah satu isi pernyataan tanah tidak dalam sengketa dengan pihak lain, padahal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara jauh-jauh hari telah mengetahui dan campur dalam sengketa tanah tersebut antara Penggugat dengan PT.Hustani Cipta Jaya);
- c. Pembentukan tim Penelitian atas tanah tersebut dari Sejak 17 Juli 2009, atas permohonan Penggugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Anggota Tim yang dibentuk dan ditunjuk untuk meneliti tanah tersebut dengan Anggota Tim yang meneliti permohonan PT. Hustani Cipta Jaya adalah sama, namun pada saat proses penelitian dan pembahasan berdasarkan permohonan Penggugat masih berlangsung, tiba-tiba tanpa pertimbangan yang jelas, dan alas hak yang mendasar, Para Tergugat menerbitkan Sertifikat atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, padahal sengketa itu diketahui persis oleh Para Tergugat ;
- d. Jawaban Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1193/11-31.300/V/2010, tanggal 14 Mei 2010, menjawab Surat dari Kepala Satuan II Reserse Kriminal Umum, tanggal 4 Mei 2010, Nomor B/3387/V/2010/Dit.Reskrim, menyatakan berdasarkan data pada kartu Erfacht yang ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta terakhir tercatat atas DE VENNOTCHAP ONDE DE FIRMA "SOEY GOAN KONGSIE" GEVESTIGD TE BATAVIA, berdasarkan Akta Nomor : 69, tanggal 2 Februari 1949. *(ini menunjukkan tanah tersebut masih terdaftar dan diakui secara sah milik Penggugat)*.

Berdasarkan Surat Lurah dari Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat Nomor 256/1/711, tanggal 4 Juni 2010 menyatakan sebagian Girik yang dijadikan dasar permohonan Hak Guna Bangunan oleh PT. Hustani Cipta Jaya dengan Nomor Girik C.3860, C.3866, C.3887, C.3910, C.3992,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.3955, setelah diadakan pengecekan pada buku Letter C yang ada pada Kantor Lurah Kapuk, tidak melihat/menemukan nomor Girik C tersebut. (Bukti P-17) ;

(Ini menunjukkan petugas yang dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tidak melakukan penelitian secara seksama dan mendalam secara Yuridis dan administratif mengenai Girik- Girik tersebut, sehingga patut diduga Girik- Girik yang dipakai dalam jual beli adalah palsu dan tidak benar).

Demikian pula berdasarkan penjelasan dari Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Nomor : 104/071.55, tertanggal 14 Juni 2010, hal penjelasan girik, dimana pada surat tersebut dijelaskan, bahwa sejak pemecahan wilayah Kelurahan di DKI Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor : D.l.a/1/1/1974 D Nomor : 26/1974, tanggal 8 Januari 1974, Kelurahan Kapuk Muara tidak memiliki Buku Letter C (Bukti P-18).

(untuk itu patut dipertanyakan, dengan dasar apa jual beli dilangsungkan, sebab nomor-nomor Girik yang tercantum dalam akta jual beli tersebut tidak pernah ada dan tercatat di Buku Letter C, jelaslah bahwa telah terjadi manipulasi data dan Tindak Pidana Pemalsuan dan Penipuan sesuai Pasal 263 KUHP dan Pasal 378 KUHP).

8. Bahwa, adanya ketidakcermatan Petugas Badan Pertanahan Nasional, baik petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI, maupun Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara didalam mengisi isian dari Sertifikat seperti, nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT. Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta dengan Akta Pendirian 3 Agustus 2010 No. 64, sedangkan pada tanggal 26 Maret 1991 dan seterusnya saudara Husni Tedja telah bertindak untuk dan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya di dalam pembebasan- pembebasan tanah, seharusnya dalam sertifikat HGB No. 12.482, tanggal 11 Maret 2010, tercantum keterangan Akta
Halaman 15 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan dengan nomor Akta dan tahun pendirian Perusahaan. (Bukti P-19) ;

9. Dalam dalam Sertifikat, terlihat jelas kesalahan yang sangat fatal, dimana Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, tanggal 29 Januari 2010, Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, sedangkan pada surat ukurnya tertanggal 15 Februari 2010 No. 00009/Kapuk Muara/2010.

Dimana seharusnya hasil ukur terlebih dahulu dibuat dan dicatatkan lebih awal, dan dilaporkan untuk dibuatkan surat keputusannya, tidak sebaliknya seperti tertera pada Sertifikat.

10. Adanya surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 2923/6.31.200/XII/2009, tertanggal 29 Desember 2009, perihal hasil pengukuran bidang tanah atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, yang isinya kami lihat tidak masuk di akal dan dilakukan dengan sangat terburu-buru dan tidak sebagaimana mestinya di dalam administrasi surat, terlihat dalam Tabel Inventarisasi jual-beli tanah masyarakat kepada PT. Hustani Cipta Jaya (Copy terlampir) ;

11. Bahwa, dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah disampaikan terlihat keputusan-keputusan yang diambil dan dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tidak sah dan/atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana Para Tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dan maksud diberikannya wewenang tersebut, padahal diketahuinya sengketa ini didasarkan atas bukti-bukti jelas dan autentik sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ;

12. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa merupakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan final yaitu :

Konkrit : Keputusan obyek sengketa bersifat konkret atau nyata, dimana obyek sengketa adalah berbentuk surat yang ditujukan kepada PT. Hustani Cipta Jaya ;

Individual : SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 Pebruari 2010 seluas 54.604 M² ditujukan kepada PT. HUSTANI CIPTA JAYA ;

Final : Obyek sengketa adalah bersifat final karena Surat Tergugat I dan Tergugat II tidak memerlukan lagi persetujuan dari atasan ataupun instansi lain sehingga menimbulkan akibat hukum ;

13. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa adalah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) butir a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu, agar dinyatakan batal atau tidak sah ;

14. Bahwa, akibat dikeluarkannya Surat Keputusan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Hustani Cipta Jaya yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 29 Januari 2010 oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Halaman 17 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi DKI Jakarta dan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, SHGB Nomor 12.482, tanggal 11 Maret 2010, Surat Ukur Nomor 00009/Kapuk/2010, tanggal 15 Februari 2010, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, maka Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, akibat kelalaian Para Tergugat yang telah terlanjur menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Penggugat ;

Oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut obyek sengketa ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 54.604 M² atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I ;
 2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M² atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut :
 1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M² atas nama PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I ;

2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M² atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II ;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bersama-sama membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

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

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama **Muara Karta, SH, MM., Henri Hendrikson Sirait, S.H., Ahmad Bayhaqi, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 058/MKP/SK/VI/2010 tertanggal 21 Juni 2010, untuk Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama **SUNARDI, SH, MH,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1729/SK- 31/VIII/2010, tertanggal 27 Juli 2010, untuk Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama **FRANSISCO PEREIRA, SH, MH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 323/SK- 31.72/VIII/2010 tertanggal 18 Agustus 2010 ;

Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2010, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari **PT. HUSTANI CIPTA JAYA**, yang diwakili oleh Kuasa Hukum bernama **Marisa Iskandar, SH., S. Hardina, SH., CH. Agusliana, SH.,** berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 920/AS/2010 tanggal 29 Juli 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 19 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2010, dibawah Register Perkara Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT/INTV ;

Bahwa atas permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT, pada tanggal 11 Agustus 2010 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan intervensi serta didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Bahwa dengan diterimanya permohonan Pemohon Intervensi untuk ikutserta atau diikutsertakan dalam proses perkara ini dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Sela tertanggal 11 Agustus 2010, maka pada persidangan yang ditetapkan telah datang menghadap Kuasanya bernama **Marisa Iskandar, S.H., Hardina, SH., CH. Agusliana, S.H.** ;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Agustus 2010, yang menyampaikan hal- hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK BERKOMPETEN MENGAJUKAN GUGATAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/ BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta.
2. Bahwa dasar dari penerbitan Surat Keputusan diatas adalah tanah bekas milik adat (Girik) bukan dari tanah Erfpacht Verponding No. 9 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak berkompoten mengajukan gugatan pembatalan terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah bekas milik adat yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa-apa yang telah diuraikan pada eksepsi tersebut diatas adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di

Halaman 21 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta.

4. a. Bahwa Surat Keputusan tersebut diatas, diterbitkan berdasarkan atau didukung dengan data perolehan sbb :

a. Akta Jual Beli tanggal 11 September 1989 Nomor 34/JB/IX/1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Haji IDJE bin MIAN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.2183 Persil Nomor 154 Blok S.I. seluas \pm 2.470 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada KARJANTO TANARA.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 4 Oktober 1989 Nomor Ris. 119/WPJ.04/KB.0302/ 1989 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 4 Oktotober 1989, KARJANTO TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5614 Persil 154 Blok S.I seluas 2.470 M².

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 43/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5614 Persil 154 S I atas nama KARJANTO TANARA luas 2.470 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.06 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 27 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa KARJANTO TANARA telah melepaskan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5614, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas. ± 2.470 M².

2. a. Akta Jual Beli tanggal 11 September 1989 Nomor 36/JB/IX/1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Haji IDJE bin MIAN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3575 Persil Nomor 154.a Blok S.I. seluas ± 1.130 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada DEDY.
- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 4 Oktober 1989 Nomor Ris. 120/WPJ.04/KB.0302/ 1989 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 4 Oktotober 1989, DEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5615 Persil 154.a Blok S.I seluas 1.130 M².
- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 45/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5615 Persil 154 a S I atas nama DEDY luas 1.130 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.06 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan

Halaman 23 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Penglepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 28 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa DEDY telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5615, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas± 1.130 M².

3. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 28/JB/VIII/ 1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3866 Persil Nomor 154.a Blok S.I. seluas ± 1.020 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada DEDY.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 1 Desember 1990 Nomor Ris. 094/WPJ.06/KB. /1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, DEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5627 Persil 154.b. Blok S.I seluas 1.020 M².

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 35/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5627 Persil 154 b S I atas nama DEDY luas 1.020 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 30 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa DEDY telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5627, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 1.020 M².

4. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 31/JB/VIII/ 1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3866 Persil Nomor 154.b. Blok S.II. seluas ± 1.940 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada SURJANTO TANARA.

b. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan bangunan Jakarta Utara tanggal 28 Nopember 1990, SURJANTO TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5628 Persil 154.b Blok S.II seluas 1.940 M².

c. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 31 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SURJANTO TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan

Halaman 25 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik)

Nomor 5628, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 1.940 M².

5. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 32/JB/VIII/ 1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3866 Persil Nomor 154.b. Blok S.II. seluas ± 900 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada DJIAUW TJOY LIN.
- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 097/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, DJIAUW TJOY LIN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5629 Persil 154.b. Blok S.II seluas 900 M².
- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 39/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5629 Persil 154. b S II atas nama DJIAUW TJOY LIN luas 900 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perumnas).

d. Akta Penglepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 31 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa DJIAUW TJOY LIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5629, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas $\pm 1.182 \text{ M}^2$.

6. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 29/JB/VIII/ 1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3866 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas $\pm 1.610 \text{ M}^2$ terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada DJURI.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 100/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, DJURI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5630 Persil 154.b. Blok S.I seluas 1.610 M^2 .

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 33/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5630 Persil 154. b S I atas nama DJURI luas 1.610 M^2 terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,

Halaman 27 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 33 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa DJURI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5630, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas $\pm 1.610 \text{ M}^2$.

7. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Nopember 1989 Nomor 43/JB/XI/ 1989/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa TJE TJENG LIONG telah menjual sebidang tanah Milik Adat Nomor C.3861 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas $\pm 760 \text{ M}^2$ terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada JULIANA SOEBANDI.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 099/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, JULIANA SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5631 Persil 154.a. Blok S.I seluas 760 M^2 .

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Maret 1991 Nomor 38/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5631 Persil 154.a S.I atas nama JULIANA SOEBANDI luas 760 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.012 Rw.01, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Penglepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 34 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona JULIANA SOEBANDI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5631, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 760 M².

8. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Nopember 1989 Nomor 44/JB/XI/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa TJIE TIONG IN telah menjual sebidang tanah Milik Adat Nomor C.3860 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas ± 760 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada JULIANA SOEBANDI.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 098/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, JULIANA SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan
Halaman 29 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan atas tanah adat Nomor C.5637 Persil 154.a.

Blok S.I seluas 760 M².

- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 40/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5637 Persil 154.a S.I atas nama JULIANA SOEBANDI luas 760 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.01 Rw.013, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 40 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona JULIANA SOEBANDI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5637, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 760 M².
9. a. Akta Jual Beli tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 30/JB/VIII/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3866 Persil Nomor 154.b Blok S.II. seluas ± 1.560 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada WIRJANTO TANARA.
- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1990 Nomor Ris. 095/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, WIRJANTO TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5632 Persil 154.b. Blok S.II seluas 1.560 M².

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 32/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5632 Persil 154.b S.II atas nama WIRJANTO TANARA luas 1.560 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 35 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa WIRJANTO TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5632, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 1.560 M².

10. a. Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1989 Nomor 24/JB/VIII/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa ERNI SIMAN telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3992 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas ± 2.200 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,

Halaman 31 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada JUNAEDY.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 102/WPJ.06/KB./19 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, JUNAEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5633 Persil 154.a. Blok S.I seluas 2.200 M².

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 31/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5633 Persil 154.a

S.I atas nama JUNAEDY luas 2.200 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.02 Rw.07, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 36 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JUNAEDY telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5633, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 2.200 M².

11 a. Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1989 Nomor 25/JB/VIII/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3887 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas \pm 1.182 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada YULIANI TANARA.

b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 105/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, YULIANI TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5634 Persil 154.a. Blok S.I seluas 1.182 M².

c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 36/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5634 Persil 154.a S.I atas nama YULIANI TANARA luas 1.182 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 37 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona YULIANI TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5634, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 1.182 M².

12. a. Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1989 Nomor

Halaman 33 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/JB/VIII/1989/ Penjarangan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjarangan sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah, bahwa ERNI SIMAN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3992 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas \pm 2.000 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada JULIANA SOEBANDI.

- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 103/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, JULIANA SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5635 Persil 154.a. Blok S.I seluas 2.000 M².
- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 41/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5635 Persil 154.a S.I atas nama JULIANA SOEBANDI luas 2.000 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 38 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona JULIANA SOEBANDI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5635, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 2.000 M².

13. a. Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1989 Nomor 27/JB/VIII/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa SRI NIRMALAWATI MULJONO telah menjual sebidang tanah ex Milik Adat Nomor C.3910 Persil Nomor 154 Blok S.I seluas \pm 1.306 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada TOLIB DJAJADI.
- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 104/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, TOLIB DJAJADI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5636 Persil 154 Blok S.I seluas 1.306 M².
- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 42/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5636 Persil 154 S.I atas nama TOLIB DJAJADI luas 1.306 M² terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 39 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa TOLIB DJAJADI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik)

Halaman 35 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5636, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas $\pm 1.306 \text{ M}^2$.

14. a. Akta Jual Beli tanggal 7 Agustus 1989 Nomor 26/JB/VIII/1989/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa LANNY MULJONO telah menjual sebidang tanah ex Milik Adat Nomor C.3887 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas $\pm 918 \text{ M}^2$ terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Jakarta Utara, kepada MAD RUSIK bin UMAR.
- b. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 1990 Nomor Ris. 101/WPJ.06/KB.0306/ 1990 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 28 Nopember 1990, MAD RUSIK bin UMAR tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5638 Persil 154.a Blok S.I seluas 918 M^2 .
- c. Surat Pernyataan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 14 Maret 1991 Nomor 37/1.711, menerangkan bahwa Girik Nomor 5638 Persil 154.a S.I atas nama MAD RUSIK bin UMAR luas 918 M^2 terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.013 Rw.01, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, menurut pengakuan pemilik dengan mengajukan Girik aslinya ternyata tanah tersebut diatas belum pernah dibebaskan untuk kepentingan perumahan atau kepentingan umum (Perumnas).
- d. Akta Penglepasan Hak tanggal 26 Maret 1991



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 41 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa MAD RUSIK bin UMAR telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5638, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 918 M².

15 a. Surat Pernyataan Bersama Mengenai Jual Beli Bangunan Rumah Diatas Tanah Negara tanggal 4 Agustus 1989 telah dicatat/dibukukan pada Kantor Kelurahan Kapuk Muara tanggal 10 Agustus 1989 Nomor 17/JBR/1989 dan Camat Penjaringan tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 47/I.U./Sekrt/VIII/ KP/1989, bahwa HENDRA SUTIONO telah menjual bangunan rumah berdiri diatas tanah Negara seluas 158 M² terletak di Jalan Kepuk Kamal Gg. Swadaya IV Rt.004/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, kepada KARJANTO TANARA.

b. Akta Pengoperan Dan Pemindahan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 21 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa KARJANTO TANARA telah mengoperkan dan memindahkan haknya kepada perseroan atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh Negara, terletak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw. 02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 158 M².

16 a. Surat Pernyataan Bersama Mengenai Jual Beli

Halaman 37 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Rumah Diatas Tanah Negara tanggal 4 Agustus 1989 telah dicatat/dibukukan pada Kantor Kelurahan Kapuk Muara tanggal 10 Agustus 1989 Nomor 18/JBR/1989 dan Camat Penjaringan tanggal 14 Agustus 1989 Nomor 48/I.U./Sekrt/VIII/ KP/1989, bahwa LANY MULJONO/SRI NIRMALAWATI telah menjual bangunan rumah berdiri diatas tanah Negara seluas 505 M² terletak di Rt.004/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, kepada KARJANTO TANARA.

- b. Akta Pengoperan Dan Pemindahan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 23 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa KARJANTO TANARA telah mengoperkan dan memindahkan haknya kepada perseroan atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh Negara, terletak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw. 02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut

keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 505 M².

- 17 a. Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 12 Maret 1991 yang diketahui Lurah Kapuk Muara tanggal 19 Maret 1991 Nomor 05/JBR/III/1991 dan Camat Penjaringan tanggal 21 Maret 1991 Nomor 021/I.U./Sekrt/III/KP/1991, bahwa GUNAWAN CHANDRA telah menjual sebuah rumah diatas tanah Negara seluas ± 80 M² terletak di Lingkungan Rt.004/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, kepada HERWANTO MURDIONO.
- b. Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 8 Juni 1990 yang diketahui Lurah Kapuk Muara tanggal 16 Juni 1990 Nomor 22/JBR/VI/1990 dan Camat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan tanggal 21 Juni 1990 Nomor 68/I.U./SEKRT/VI/KP/1990, bahwa THE HOK LAY telah menjual sebuah rumah diatas tanah Negara seluas \pm 35 M² terletak di Lingkungan Rt.006/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, kepada HERWANTO MURDIONO.

c. Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 12 Maret 1991 yang diketahui Lurah Kapuk Muara tanggal 19 Maret 1991 Nomor 04/JBR/III/1991 dan Camat Penjaringan tanggal 21 Maret 1991 Nomor 020/I.U./Sekrt/III/KP/1991, bahwa JAMHURI telah menjual sebuah rumah diatas tanah Negara seluas \pm 50 M² terletak di Lingkungan Rt.004/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, kepada HERWANTO MURDIONO.

d. Akta Pengoperan Dan Pemindahan Hak tanggal 26 Maret 1991 Nomor 25 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa HERWANTO MURDIONO telah mengoperkan dan memindahkan haknya kepada perseroan atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh Negara, terletak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw. 02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 165 M².

18 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 04/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 26/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 4.116 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor

Halaman 39 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/JB/VIII/1990/ Penjarangan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusumah, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjarangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. SITI ROGAJAH SURYA SUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYASUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2104 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.116 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada KELLY POIDINI KOSUGA.

- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 05/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, KELLY POIDINI KOSUGA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5641 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.116 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 6 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona KELLY POIDINI KOSUGA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5641, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara,

Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.116 M².

- 19 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 07/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 24/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 4.108 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).
- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 24/JB/VIII/1990/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAJAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris almarhumah H. Ratu Siti Suryasumirat berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2104 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.108 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan

Halaman 41 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada JON PONIMAN.

c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 06/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JON PONIMAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5642 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.108 M².

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 7 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JON PONIMAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5642, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas. ± 4.108 M².

20. a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 12/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 29/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.875 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 29/JB/VIII/1990/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITI ROGAJAH SURYA SUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, selaku ahli waris juga berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris juga berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas ± 4.875 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada SAIMIN.

- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 04/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, SAIMIN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5643 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 8 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SAIMIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5643, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI

Halaman 43 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon)
seluas ± 4.875 M².

21 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 11/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 28/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.984 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 28/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAYAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, selaku ahli waris juga berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris juga berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas ± 4.984 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada EDDY HARTONO.

c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 12/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, EDDY HARTONO tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5644 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.984 M².

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 9 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SAIMIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5644, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 4.984 M².

22. a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 08/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 25/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.875 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 25/JB/VIII/1990/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAJAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990

Halaman 45 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris almarhumah H. SITI ROGAJAH SURYASAMIRAT berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.875 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada SARDJAN.

c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 11/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, SARDJAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5645 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M².

d. Akta Pelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 10 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SARDJAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5645, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.875 M².

23 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 10/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 27/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 4.940 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 27/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAYA SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.940 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada JOHAN WINATA
- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 10/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JOHAN WINATA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5646 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.940 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 11 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JOHAN WINATA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5646, Halaman 47 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.940 M².

- 24 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 2 Juni 1990 Nomor 02/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 2 Juni 1990 Nomor 09/I-UM/VI/KP/1990, tanah Girik C.3955 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 2.540 M² adalah kepunyaan H. MUFTI SURYA SUMIRAT.
- b. Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 1990 Nomor 09/JB/VI/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa H. MUFTI SURYA SUMIRAT telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3955 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas \pm 2.540 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Kota Jakarta Utara, kepada JOHAN KURNIAWAN.
- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 09/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JOHAN KURNIAWAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5647 Persil 154.a Blok S.I seluas 2.540 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 12 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JOHAN KURNIAWAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5647, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 2.540 M².

25 a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 2 Juni 1990 Nomor 01/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 2 Juni 1990 Nomor 08/I-UM/VI/KP/1990, tanah Girik C.3955 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 3.020 M² adalah kepunyaan H. MUFTI SURYA SUMIRAT.

b. Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 1990 Nomor 08/JB/VI/1990/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa H. MUFTI SURYA SUMIRAT telah menjual sebagian dari ex Milik Adat Nomor C.3955 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas \pm 3.020 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Kota Jakarta Utara, kepada EDDY HARTONO.

c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 13/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, EDDY HARTONO tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5648 Persil 154.a Blok S.I seluas 3.020 M².

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 13 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JOHAN KURNIAWAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik)

Halaman 49 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5648, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 3.020 M².

4. b. Bahwa dengan demikian Perseroan Terbatas PT. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) memiliki/menguasai bidang tanah seluruhnya seluas.. ± 54.324 M²...

c. Bahwa sesuai Peta Bidang Tanah tanggal 29 Desember 2009 Nomor 330/U/2009 NIB. 09.05.02.05.08681 luas tanah yang dimohon oleh PT.Hustani Cipta Jaya adalah seluas 54.604 M² (Lima puluh empat ribu enam ratus empat meter persegi).

d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta diterbitkan dengan data- data yang outentik karena dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga mempunyai beban pembuktian yang sempurna juga.

5. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 2 s/d 3 No. 1 s/d 4.8 dengan alasan sbb :

a) Bahwa Surat- Surat yang disebutkan oleh Tergugat tersebut, dikeluarkan oleh Tergugat untuk mengadakan penelitian atas pengaduan dari Penggugat sesuai Suratnya No. 0013/B & R/X/2009 tgl. 15 Oktober 2009.

b) Bahwa atas pengaduan dari Penggugat Tergugat I mengupayakan mediasi atau memfasilitasi Pengadu dengan pemilik bidang tanah aquo sesuai dengan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1522/002- 31.600/VII/2009 tgl. 21-7-2009, No. 1544/002- 31.600/VII/2009 tgl. 24-7-2009 dan No. 1609/002- 31.600/VII/2009 tgl. 30-7-2009 hal Undangan, namun dalam Mediasi tersebut tidak tercapai kesepakatan.

- c) Bahwa terhadap permohonan dari Penggugat untuk mengadakan pengukuran terhadap bidang tanah aquo ada yang mengajukan keberatan yaitu Husni Tedja selaku Presiden Direktur PT.Hustani Cipta Jaya sesuai dengan Suratnya No.88/SK/HCJ/VIII/2009 tgl. 27-8-2009
- d) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat I dalam menerbitkan surat- surat sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat adalah dalam rangka mencari solusi permasalahan antara Penggugat dengan PT.Hustani Cipta Jaya sehingga bukan berarti Tergugat I mengakui kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dalil oleh Penggugat oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya.

6. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 4 dan 5 No. 4.9 (4.9.a s/d 4.9.c, a dan b) dengan alasan sbb :

a. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya mengenai Girik- Girik PT.HUstani Cipta Jaya adalah terdaftar tidak benar dan tidak berdasar karena Girik- Girik tersebut terdaftar di Kelurahan Kapuk Muara berdasarkan :

- 1) a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 04/1.711.1 yang diketahui Camat Penjarangan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 26/I- UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.116 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

Halaman 51 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN- JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 26/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusumah, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. SITI ROGAJAH SURYA SUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYASUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2104 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.116 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada KELLY POIDINI KOSUGA.
- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 05/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, KELLY POIDINI KOSUGA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5641 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.116 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 6 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa Nona KELLY POIDINI KOSUGA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5641, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 4.116 M².

- 2) a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 07/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 24/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.108 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).
- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 24/JP/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAJAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris almarhumah H. Ratu Siti Suryasumirat berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2104 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas ± 4.108 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan

Halaman 53 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya
Jakarta Utara, kepada JON PONIMAN

c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 06/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JON PONIMAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5642 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.108 M².

d. Akta Penglepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 7 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JON PONIMAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5642, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas. ± 4.108 M².

3) a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 12/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 29/I- UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.875 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 29/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAH, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAJAH SURYA SUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, selaku ahli waris juga berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris juga berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.875 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada SAIMIN.

- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 04/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, SAIMIN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5643 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M².
- d. Akta Penglepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 8 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SAIMIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5643, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.875 M².

Halaman 55 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4). a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 11/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 28/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 4.984 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).
- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 28/JB/VIII/1990/ Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEAF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAYAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, selaku ahli waris juga berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris juga berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.984 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada EDDY HARTONO.
- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 12/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, EDDY HARTONO tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan atas tanah adat Nomor C.5644 Persil 154.a
Blok S.I seluas 4.984 M².

d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 9 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SAIMIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5644, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 4.984 M².

5). a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 08/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 25/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas ± 4.875 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).

b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 25/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 tersebut diatas bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAJAH SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5

Halaman 57 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris almarhumah H. SITI ROGAJAH SURYASAMIRAT berdasarkan surat kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebagian dari Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.875 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada SARDJAN.

- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 11/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, SARDJAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5645 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M².
- d. Akta Penglepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 10 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa SARDJAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5645, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.875 M².
- 6). a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 10/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 27/I-UM/VIII/KP/90, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 4.940 M² adalah kepunyaan ahli waris almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Jual Beli tanggal 22 Agustus 1990 Nomor 27/JB/VIII/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOESOEUF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, dalam hal ini Nomor 1, 2 dan 3 bertindak untuk dirinya sendiri selaku ahli waris almarhumah H. Ratu SITI ROGAYA SURYASUMIRAT berdasarkan Salinan Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1295/V/1990 tertanggal 30 Juli 1990 dan Nomor 4 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama Ny. NURHAYATI SURYASUMIRAT, SH, berdasarkan Surat Kuasa bermaterai tertanggal 11 Agustus 1990 serta Nomor 5 tersebut diatas bertindak untuk dan atas nama RUCHYAT SURYA SUMIRAT dan Ny. SUFYATI SAROSO selaku ahli waris berdasarkan kuasa bermaterai masing-masing tertanggal 22 Mei 1990 dan tanggal 30 Mei 1990 telah menjual sebidang tanah Ek Milik Adat Nomor C.2442 Persil Nomor 154.a. Blok S.I. seluas \pm 4.940 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, kepada JOHAN WINATA
- c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 10/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JOHAN WINATA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5646 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.940 M².
- d. Akta Pengelepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 11 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JOHAN WINATA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor 5646, Halaman 59 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas \pm 4.940 M².

- 7).
- a. Surat Keterangan dari Lurah Kapuk Muara tanggal 2 Juni 1990 Nomor 02/1.711.1 yang diketahui Camat Penjaringan tanggal 2 Juni 1990 Nomor 09/I-UM/VI/KP/1990, tanah Girik C.3955 Persil 154.a Blok S.I seluas \pm 2.540 M² adalah kepunyaan H. MUFTI SURYA SUMIRAT.
 - b. Akta Jual Beli tanggal 2 Juni 1990 Nomor 09/JB/VI/1990/Penjaringan yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin Djajadikusuma, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa H. MUFTI SURYA SUMIRAT telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat Nomor C.3955 Persil Nomor 154.a Blok S.I seluas \pm 2.540 M² terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Kota Jakarta Utara, kepada JOHAN KURNIAWAN.
 - c. Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara tanggal 29 Januari 1991 Nomor Ris. 09/WPJ.06/KB.0306/1991 jo. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 29 Januari 1991, JOHAN KURNIAWAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat Nomor C.5647 Persil 154.a Blok S.I seluas 2.540 M².
 - d. Akta Penglepasan Hak tanggal 5 April 1991 Nomor 12 dibuat dihadapan Linda Ibrahim, SH., Notaris di Bogor, bahwa JOHAN KURNIAWAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5647, terletak di Jalan Kapuk Muara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Jakarta Utara, kepada HUSNI TEDJA menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Presiden Direktur dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. "HUSTANI CIPTA JAYA", berkedudukan di Jakarta (pemohon) seluas ± 2.540 M².

b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Girik C.No. 5641, 5642, yang berasal dari Girik C.No. 2104, 5643, 5644, 5645, dan 5646 yang berasal dari Girik C.No. 2442, 5647, 5648 yang berasal dari Girik C.No. 3955, terdaftar di Kelurahan sebagaimana Surat Keterangan masing-masing dari Kelurahan Kapuk Muara, maka dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa girik-girik yang mendasari terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta tidak terdaftar adalah tidak benar dan tidak berdasarkan, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya atau dikesampingkan.

7. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 5 (a dan b) dengan alasan sbb :

a) Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, yang benar adalah bahwa Notaris itu di sumpah oleh Pengadilan Negeri dan lingkup kerjanya untuk seluruh Indonesia. Disamping itu tugas Notaris menangani segala akta (lebih dari PPAT), sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di sumpah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan lingkup kerjanya hanya perwilayah/kotamadya.

Halaman 61 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil Penggugat telah terbantahkan dan tidak benar, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya atau dikesampingkan.
8. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 6 dan 7 No. 5, 6 dan 7 dengan alasan sbb :
- a) Bahwa dalil- dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena rapat koordinasi sifatnya hanya mengkoordiner, apabila salah satu pihak tidak mau memperlihatkan bukti- bukti kepemilikannya dalam rapat koordinasi maka tidak dapat dipaksakan. Akan tetapi PT.Hustani Cipta Jaya dalam menguasai dan memiliki bidang tanah aquo pasti memiliki bukti perolehan dan kepemilikan.
- b) Bahwa terhadap Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1354/1.711.5 tgl. 9 Mei 2001 atas nama PT.Hustani Cipta Jaya apabila telah berakhir dapat mengajukan perpanjangan SIPPT sebagaimana butir dalam SIPPT halaman 5 No. 24.
- c) Bahwa terhadap laporan polisi Penggugat terhadap tindak pidana Pasal 385 KUHP telah dihentikan dengan alasan tidak cukup bukti sebagaimana Surat dari Kasat II Dir. Reskrimum Polda Metro Jaya No.B/3186/VI/2010/Dit.Reskrimum tgl. 21-6-2010 perihal Pemberitahuan Penghentian Penyidikan.
- d) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil Penggugat telah terbantahkan, sehingga Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya atau dikesampingkan.
9. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 7 s/d 10 No. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 dengan alasan sbb :
- a) Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum karena Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah pelayan masyarakat dibidang pertanahan salah satunya adalah menerbitkan Surat Keputusan dan memberikan sesuatu hak atas tanah (sertipikat) maka tentang prosedur penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta tersebut, telah diberdasarkan peraturan dan perundang-undang yang berlaku dan didukung dengan data yang outentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

- b) Bahwa atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No. 1493/KEP-31.600/VII/2009 tgl. 17-7-2009 dan Surat Perintah Tugas No. 1492/St-31.100/VII/2009 tgl. 17-7-2009 hanya untuk mengadakan penelitian baik data yuridis maupun fisik untuk menanggapi surat dari Pengadu atas bidang tanah yang diklaimnya maupun pemilik tanah aquo, akan tetapi penelitian tersebut tidak dapat dilanjutkan karena pemilik atau yang menguasai bidang tanah aquo keberatan sesuai Suratnya No. 88/SK/HCJ/VIII/2009 tgl. 27-8-2009, dengan adanya keberatan dari pihak yang menguasai bidang tanah tersebut, maka penelitian tidak dapat dilanjutkan.
- c) Bahwa terhadap Giri- Girik yang didalilkan oleh Penggugat telah kami Jawab dan sangat jelas. Pada halaman 14 s/d 18 No. 6.
- d) Bahwa terhadap hasil ukur bidang tanah sengketa dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 29 Desember 2009 Nomor 330/U/2009 NIB. 09.05.02.05.08681 seluas 54.604 M2 oleh Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta dan telah dipetakan

Halaman 63 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menjadi Surat Ukur. Sehingga Surat Ukur yang tertera di Sertipikat adalah salinan atau dari Peta Bidang Tanah tanggal 29 Desember 2009 Nomor 330/U/2009 NIB. 09.05.02.05.08681 dan peta bidang tanah tersebut yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terbitnya Surat Keputusan tidak sesuai prosedur karena Surat Ukur adanya setelah Surat Keputusan telah terbantahkan, karena dasar terbitnya Surat Keputusan bukan Surat Ukur tapi Peta Bidang Tanah.

- e) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka proses penerbitan Surat Keputusan dan Sertipikat tersebut diatas, diterbitkan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku maka dalil Penggugat tersebut tidak benar dan telah terbantahkan, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya.
- f) Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta, diterbitkan berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik.
10. Bahwa Tergugat I dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain :

- a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

sehingga sudah sesuai prosedur dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim berkenan memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima ekspesi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas " PT.Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta, Provinsi DKI Jakarta.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat II telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 25 Agustus 2010 yang isinya sebagai berikut :

Halaman 65 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak berkualitas

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah obyek perkara a quo, dari warisan orang tuanya JOHANNES MAURMANS yang membeli tanah dimaksud dari SOEY GOAN KONGSIE, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3). Akan tetapi ternyata menurut data yang ada pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (in cassu: Tergugat I), menerangkan bahwa hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 bekas pemegang haknya (erfpachter) tercatat atas nama "De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE" (Bukti P-8). Dan bukan atas nama JOHANNES MAURMANS.

Bahwa dengan demikian maka cukup jelas bahwa JOHANNES MAURMANS maupun Ahli Warisnya sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah obyek perkara a quo. Adapun Penggugat mendalilkan bahwa orang tuanya JOHANNES MAURMANS pernah membeli sebagian tanah dimaksud, akan tetapi ternyata tidak pernah didaftarkan peralihan hak atas tanah dimaksud. Terbukti hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 masih tercatat atas nama "De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE", sebagai bekas pemegang haknya (erfpachter) dan haknya hilang/hapus karena hukum, karena tidak pernah dilakukan Konversi menurut UUPA No.5 Tahun 1960. Apabila pernah dilakukan Konversi maka jenis hak atas tanah dimaksud akan berubah menjadi salah satu jenis hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA No.5 Tahun 1960 seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau jenis hak lainnya, yang sesuai dan memenuhi syarat sebagai subyek dan obyek hak, dengan menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengaku sebagai pemilik atas tanah dimaksud berdasarkan bukti perolehan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No.254 tanggal 12 September 1961, yang belum pernah teruji keabsahannya dan tidak pernah didaftarkan menurut ketentuan Overschrijvingsordonnantie (S.1834 No.27) yang berlaku hingga dicabut oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961, ataupun menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mulai diberlakukan pada tanggal 23 Maret 1961, sehingga hak atas tanahnya tidak pernah ada. Sebab menurut Overschrijvingsordonnantie (S.1834 No.27) maupun Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, bahwa setiap hak atas tanah, baik lahirnya, beralihnya, dijaminannya harus dibuktikan dan akta dan didaftarkan. Jika tidak didaftarkan maka haknya belum lahir, belum beralih, belum terbukti dijaminan.

Bahwa dengan demikian maka demi hukum harus ditegaskan di sini bahwa Penggugat tidak berkwalitas mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Sebab ternyata baik Penggugat maupun Pewarisnya sendiri tidak mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah obyek perkara a quo dan tidak pernah menguasai fisik tanahnya.

2. Gugatan Kabur

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama SOEY GOAN KONGSIE seluas 34.100m², yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 WR.02 Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kali kecil
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok pabrik
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Duta Harapan Indah.” (Gugatan, Halaman 2, Romawi II, angka 2).

Halaman 67 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa padahal dalam Akta No.254 tanggal 12 September 1961 (Bukti P-3) tersebut, yang notabene belum teruji keabsahannya dan bahkan telah daluwarsa karena hukum, pada Halaman 2 huruf b hanya menyebut : "b. dua bidang tanah Altijd Durende Erfpacht Verponding nomor 10 dan nomor 9 terletak di Karesidenan Djakarta, distrik Tangerang, desa Kapuk." Dan tidak menyebut letak dan batas tanah secara detail (rinci) sebagaimana yang disebutkan dalam gugatannya. Hal ini jelas bahwa penyebutan letak tanah dan batas-batas dalam gugatan Penggugat adalah tidak berdasar, mengada-ada, dan menurut perkiraan versi Penggugat sendiri. Karena sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya Halaman 4 angka 4.9, bahwa pengukuran tanah tersebut tidak dapat terlaksana karena dihalang-halangi oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA. Akan tetapi kemudian Penggugat mendalilkan dalam gugatan Halaman 3 angka 4.5, bahwa telah dilakukan Cek Plot Peta. (Bukti P-9).

Bahwa setelah membaca dalil Penggugat yang menyatakan telah dilakukan Cek Plot Peta, Tergugat II segera lakukan koordinasi internal dengan Petugas sebagaimana yang ditunjuk berdasarkan Surat Tugas No.233/ST-3ER/VIII/2009 (Bukti P-10), dan diperoleh informasi bahwa tidak berhasil dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah dimaksud.

Bahwa dengan demikian maka dalil Penggugat mengenai letak tanah dan batas-batasnya sebagaimana yang disebutkan dalam gugatannya adalah hal yang tidak berdasar, hanya bersifat perkiraan dan diformulasikan menurut versinya sendiri dengan melihat dan menunjuk lokasi tanah yang kosong, untuk menggiring keyakinan Majelis Hakim dalam perkara a quo terhadap dalil-dalil gugatannya yang tanpa dasar yang sah.

Bahwa andaipun benar telah diplot dengan tanpa terlebih dahulu dilakukan pengukuran terhadap fisik bidang tanah, maka hal tersebut adalah penyimpangan dari pedoman teknis pelaksanaan pengukuran yang diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No.3 Tahun 1997, dan hasilnya pun tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat digunakan sebagai hasil kerja standar Badan Pertanahan Nasional, kecuali terhadap bidang tanah yang sudah ada Surat Ukur yang dihasilkan melalui pengukuran menurut cara yang telah diatur dalam PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tersebut. Sedangkan surat ukur sebagaimana yang disebutkan dalam Akta No.254 tanggal 12-9-1961, sangat tidak dapat diplot tanpa terlebih dahulu diukur fisik tanahnya, menurut PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.

Bahwa dalam gugatan Halaman 3 angka 4.6, Penggugat mendalilkan bahwa setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim selanjutnya berdasarkan data- data yang dicocokkan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hasil plotting tersebut sesuai dengan luas sekitar kurang lebih 5,6 Ha., dan hasil lapangan tersebut dituangkan dalam bentuk cekplot pada lokasi tanah tersebut. (Bukti P-10).

Bahwa dari dalil ini maka semakin jelas sudah bahwa Penggugat mengarang cerita yang justru saling bertentangan satu dengan yang lainnya, dimana disatu sisi Pengugat menyatakan tidak berhasil dilakukan pengukuran namun di lain sisi Pengugat menyatakan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur. Maka pertanyaan mendasar yang muncul adalah : apa yang dihasilkan petugas ukur jika tidak pernah terjadi pengukuran terhadap bidang tanah dimaksud, dari mana luas tanah 5,6 Ha., diperoleh, apabila yang dimaksudkan Penggugat adalah hasil lihat- lihat di lapangan dengan mata saja, lalu dikira- kira saja bahwa luas tanah itu 5,6 Ha., maka hal seperti itu tidak dapat sebagai acuan/patokan/pedoman, bahkan menyalahi ketentuan hukum PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 yang mengatur tata- cara teknis pengukuran terhadap sesuatu bidang tanah, sehingga jelas tidak sah menurut hukum dan tidak sah sebagai bukti.

Halaman 69 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat bahwa orang tuanya JOHANNES MAURMANS memperoleh tanah seluas $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian dari luas keseluruhan $34.100\text{m}^2 = 17.050\text{m}^2$ ($\pm 1,7$ Ha), dari Firma SOEY GOAN KONGSIE, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tanggal 12 September 1961 (Periksa Bukti P-3), maka mengapa yang digugat tanah seluas 5,6 Ha. ? atau atas dasar apa menggugat tanah seluas 5,6 Ha. ?

Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai institusi Negara (in cassu : Tergugat II), tetap berpegang pada ketentuan hukum yang menjadi pedoman kerjanya dan harus dengan tegas menyatakan di sini bahwa apa yang menjadi fundamentum petendi baik feiteijke maupun rechtelijke beweringen dan termasuk obyek gugatan adalah tidak jelas atau kabur. Karena Penggugat menunjuk tanah yang telah dikuasai pihak lain secara sah, yang kebetulan fisiknya masih kosong sebagai miliknya dengan rumusan gugatan (posita / "rechtsfeiten") yang kabur, tidak relevan dan dalil-dalil yang tidak berdasar serta bukti yang tidak sah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dan dibenarkan oleh hukum.
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan : "bahwa Penggugat (Nyonya JOELIA ERNA) adalah Ahli Waris yang sah (anak tunggal) dari Almarhum JOHANNES MAURMANS yang meninggal dunia tanggal 19 Februari 1970 berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 188/Pdt/P/1991/PN.Bgr tertanggal 15 Juli 1991." (Gugatan, Halaman 2, Romawi II, angka 1).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap dalil tersebut patut dicermati dan diungkapkan di sini bahwa ternyata status hukum sebagai ahli waris Almarhum JOHANNES MAURMANS yang telah meninggal dunia tanggal 19 Februari 1970, baru ditetapkan dengan penetapan pengadilan pada tanggal 17 Juli 1991, yang artinya bahwa status hukum sebagai ahli waris baru ditetapkan setelah lewat waktu \pm 19 tahun. Pewaris meninggal dunia, yang berarti pula bahwa penetapan sebagai ahli waris tersebut sangat tendensius, bahkan dapat dikatakan sebagai kreasi mutualis menyiapkan bahan-bahan sebagai bukti dan dalil untuk menggugat tanah obyek perkara a quo ataupun hak-hak keperdataan lainnya, yang Penggugat sendiri tidak tahu benar atau tidak, masih merupakan hak dari Pewaris atau tidak, atau pewaris sendiri sudah tidak mempunyai hak lagi ketika pewaris sendiri masih hidup, baik karena telah dialihkan kepada pihak lain ataupun karena sudah kehilangan/ hapus haknya karena hukum.

Bahwa terbukti pada saat ini Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah bekas Altijd Durende Erfpacht Verponding : (tanah bekas hak erfpacht yang diberikan sebagai pengganti hak usaha) menurut ketentuan-ketentuan dalam Staatblaaths 1913 No.702 dan yang mungkin saja pada tanggal 24 September 1960 masih berlaku. Akan tetapi tidak dikonversi menjadi salah satu jenis hak atas tanah menurut UUPA No.5 Tahun 1960. Hal ini secara nyata terbukti dari Bukti P-8 yang menerangkan bahwa berdasarkan Kartu Erfpacht Verponding yang ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (in cassu: Tergugat I), hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 bekas pemegang haknya (erfpachter) tercatat atas nama "De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE." Bahwa dengan demikian maka sudah jelas bahwa hak atas tanah dimaksud sudah hapus, baik karena berakhirnya jangka waktu hak, maupun karena hukum. Sebab menurut Pasal II ketentuan ketentuan Konversi UUPA No.5 Tahun 1960, "hak-hak atas tanah yang

Halaman 71 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah ini, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu :dst., altijddurende erfpacht,dst., yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.” Sedangkan ketentuan Pasal 21 UUPA No.5 Tahun 1960, menegaskan bahwa : hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

Bahwa tata cara (tehnis) pelaksanaan konversi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960, tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA, jo. Peraturan Menteri Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Penambahan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960. Ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960, menegaskan bahwa hak-hak Opstal dan erfpacht atas tanah-tanah Eigendom dikonversi menjadi hak guna bangunan, setelah ada ketegasan bahwa hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik (Pasal 12). Hak-hak Erfpacht yang sudah habis waktunya tidak dikonversi. (Pasal 13 ayat (3). Dan untuk memperoleh ketegasan mengenai status yang mempunyai hak Erfpacht maka harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No.20 Tahun 1959 jo. Undang-undang No.62 Tahun 1958. (Pasal 14 ayat (3) jo. Pasal 2 ayat (2).

Bahwa dari Bukti P-8 yang menerangkan bahwa berdasarkan Kartu Erfpacht Verponding yang ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (in cassu: Tergugat I), hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 bekas pemegang haknya (erfpachter) tercatat atas nama “De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE, maka dapat difahami bahwa Erfpacht Verponding No.9 ini, oleh pemegang haknya tidak dimintakan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikonversi menurut UUPA No.5 Tahun 1960. Dan walaupun dimintakan untuk dikonversi pun, tidak dapat dikonversi menjadi hak milik, karena pemegang haknya adalah badan hukum swasta sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 21 UUPA No.5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dan tidak dapat dikonversi menjadi Hak Guna Usaha karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak yang bergerak di bidang usaha perkebunan, juga tidak dapat dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan karena areal tanahnya waktu itu untuk perkebunan.

Bahwa bisa jadi dalam hal ini, Erfpacht Verponding No.9 itu terkena ketentuan Pasal III ayat (1) ketentuan ketentuan Konversi UUPA No.5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa Hak erfpacht untuk perkebunan besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini (UUPA No.5 Tahun 1960), sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selamalamanya 20 tahun.

Bahwa dari ketentuan hukum sebagaimana diuraikan di atas maka cukup jelas untuk dimengerti dan harus dijawab pertanyaan, apakah Penggugat ataupun orang tuanya (Pewaris : JOHANNES MAURMANS) telah pernah meminta untuk dikonversi dan telah dilakukan konversi menurut UUPA No.5 Tahun 1960, sehingga telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah menurut UUPA No.5 Tahun 1960 jo. PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ? dan pada saat ini Penggugat (Ahli Waris JOHANNES MAURMANS) mengajukan gugatan atas tanah dimaksud berdasarkan sertipikat sebagai tanda bukti hak ? ataukah hanya membiarkan begitu saja sehingga tanahnya jatuh kepada Negara ?

Bahwa dengan menjawab pertanyaan di atas maka kiranya cukup terang untuk diakui secara obyektif bahwa Penggugat telah sangat tidak berhak atas tanah dimaksud

Halaman 73 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960. Sehingga dengan demikian maka jelas bahwa tidak ada dasar baik secara hukum maupun faktual bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan penetapan pemberian hak atas tanah No.010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010, maupun sertipikat Hak Guna Bangunan No.12.482, Kelurahan Kapuk Muara, seluas 54.604m², atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA, berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan pada tanggal 11 Maret 2010, yang dilakukan berdasarkan bukti perolehan tanah yang sah, yang bersumber dari Girik, sebagai bukti bahwa tanah-tanah dimaksud telah dikuasai oleh pihak lain secara adat dan telah diverifikasi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baru kemudian dijual kepada PT. HUSTANI CIPTA JAYA, sebagai pembeli.

4. Bahwa Penggugat mendalilkan pula : “Bahwa, semasa hidupnya orang tua Penggugat (Almarhum JOHANNES MAURMANS) memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama SOEY GOAN KONGSIE seluas 34.100m², yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 WR.02 Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh Almarhum JOHANNES MAURMANS dan SALIM Bin AZIS yang juga Ahli Warisnya memiliki sebagian dari bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kali kecil
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok pabrik
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Duta Harapan Indah.” (Gugatan, Halaman 2, Romawi II, angka 2).

Bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat II harus menjelaskan secara cermat dan tegas akan hal-hal sebagai berikut :

4. a. Bahwa di dalam Akta No.254 tanggal 21 September 1961 yang dibuat oleh dan dihadapan Profesor Maester RADEN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOEDJA, Notaris di Jakarta, (Bukti P-3) tersebut, pada Halaman 2 huruf b disebutkan bahwa : "b. dua bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding nomor 10 dan nomor 9 terletak di karesidenan Djakarta, distrik Tangerang, desa Kapuk, luas berturut turut 291.300m² dan 34.100m²."

Bahwa meskipun disebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur atas kedua bidang tanah yang dimaksudkan namun keterangan penunjuk lokasi tanah dimaksud sangatlah bersifat umum, global, terlalu luas cakupannya sehingga teramat sangat sulit untuk pada saat sekarang dapat menunjuk lokasi tertentu sebagai tanah yang dimaksud dalam surat ukur tersebut. Apalagi belum pernah dilakukan pengukuran fisik tanahnya sehingga jelas sama sekali tidak dapat memplot (menentukan di atas peta dimana letak tanah yang dimaksudkan). Bahwa menentukan lokasi letak tanah sebagaimana yang disebutkan penggugat dalam gugatannya dengan batas-batas Utara-Selatan, Barat-Timur, tersebut di atas, adalah hal yang ngawur, mengada-ada, bersifat spekulatif dan apriori. Apalagi Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah dimaksud, terbukti dengan adanya pihak lain yang menguasai fisik dan menerbitkan Girik di atas tanah dimaksud. Sehingga sangat tidak berdasar dan tidak berlasan untuk menunjuk sesuatu bidang tanah sebagai tanah yang dimaksud dalam Altijd Durende Erfpacht Verponding nomor 9 tersebut, sementara fisik tanahnya tidak pernah dikuasai.

4. b. Bahwa di dalam Akta No.254 tanggal 21 September 1961 (Bukti P-3) tersebut tidak menyebut lokasi tanah secara jelas baik letak maupun batas-batasnya, akan tetapi ternyata dalam gugatan-nya Penggugat telah menyebut letak tanah di Jalan Kapuk Raya RT.05 WR.02 Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas yang dikarang sendiri, sbb :

Halaman 75 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kali kecil
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok pabrik
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Duta Harapan Indah.

Bahwa keterangan letak tanah dan batas-batas yang disebutkan Penggugat tersebut adalah hanya berdasarkan asumsi, perkiraan, menurut versinya sendiri dan bahkan bersifat menyesatkan. Sedangkan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, kepastian letak tanah, batas-batas dan luas adalah unsur yang bersifat mutlak dan pasti, dan tidak dapat dengan perkiraan/asumsi/ spekulasi sebagaimana yang dilakukan Penggugat tersebut.

Bahwa meskipun dijelaskan oleh Penggugat bahwa letak tanah dimaksud dahulu masuk wilayah Cengkareng Jakarta Barat, dan setelah terjadi pemekaran wilayah masuk Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, namun tetap saja letak obyek persis, garis batas, sudut-sudut, tidak diketahui dengan pasti, sehingga tidak dapat diplot begitu saja di atas peta. Bahwa menurut ketentuan PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997, untuk dapat menentukan secara tepat posisi/letak, batas dan luas sesuatu bidang tanah maka mutlak diperlukan pengukuran terlebih dahulu untuk memperoleh angka-angka ukur berupa panjang sisi-sisi, sudut-sudut dan titik koordinat letak tanah, baru kemudian dapat diplot di atas peta.

Bahwa apabila tidak dilakukan pengukuran terlebih dahulu maka harus ditegaskan di sini bahwa apa yang disebut-sebut di atas kertas sebagaimana Penggugat di atas, adalah tidak berdasar dan hanya-lah bersifat perkiraan saja sehingga jelas tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tidak ada kepastian letak, batas dan luas obyek yang dimaksudkan dan dapat menimbulkan preseden yang buruk bagi sistem administrasi pertanahan di Indonesia, serta lebih luas lagi dapat menumbulkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian bagi pihak lain.

4. c. Bahwa dari Akta No.254 tanggal 21 September 1961 (Bukti P-3), yang dibuat oleh dan dihadapan Profesor Maester RADEN SOEDJA, Notaris di Jakarta, menerangkan hal-hal antara lain, dikutip dan digarisbawahi, sbb :

4. c.1. Taun LIONG A LIOEK, Tuan LIONG TJIAN JOE, dan Tuan NG TJOENG KHJAN, sebagai pengurus perseroan dan dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama perseroan dengan memakai firma "SOEJJ GOAN KONGSIE" atau ditulis djaga "SOEY GOAN KONGSIE" berkedudukan di Jakarta, yang didirikan dengan Akte tanggal 1 Maret 1945 Nomor 2, yang dibuat di hadapan Maester NICOLAAS AUGUST MISPELBLOM VAN ALTENA, pada waktu itu Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai pihak Pertama, menjual kepada para penghadap Tuan SALIM bin AZIS dan Tuan JOHANNES MAURMANNs masing-masing untuk $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian, selanjutnya disebut sebagai pihak Kedua. (Halaman/Lembar pertama Akta No.254 tgl.21- 9-1961).

Bahwa akan tetapi pada kenyataannya saat ini hanya Ahli Waris dari JOHANNES MAURMANNs yang menuntut hak atas tanah dimaksud secara keseluruhan seluas 34.100m². yang berarti bahwa Penggugat menuntut lebih dari pada yang selayaknya. Hal ini mencerminkan sikap yang arogan dan a priori dari Penggugat, terhadap hak dan kepentingan pihak lain, termasuk terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku pada waktu itu, yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria No.7 Tahun 1961 dan No.12 Tahun 1961, ditegaskan bahwa paling lama dalam waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal dibuatnya akte, sudah harus didaftarkan pada Kantor Jawatan Pendaftaran Tanah setempat, agar dapat terpenuhi syarat sah-nya peralihan dan pendaftaran

Halaman 77 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas sesuatu bidang tanah, untuk dapat memperoleh jaminan kepastian hak atas tanah.

Bahwa in cassu orang tua Penggugat (Pewaris) ketika itu tidak memperhatikan dan mengindahkan secara sungguh-sungguh ketentuan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas sehingga menyebabkan peralihan hak atas tanah dimaksud tidak memenuhi syarat sah-nya peralihan dan tidak mendapatkan tanda bukti hak sebagai jaminan hak atas tanah.

4. c.2. Bahwa tanah tanah Eigendom dan tanah tanah Altijd Durende Erfpacht tersebut berdasarkan ketentuan ketentuan konversi dari Undang-undang Pokok Agraria 1960 berturut turut mendjadi tanah tanah hak guna bangunan dan tanah tanah hak guna usaha. (Halaman/Lembar ketiga Akta No.254 tgl.21- 9- 1961).

Bahwa terhadap rumusan kalimat akta yang dikutip point 4.c.2. tersebut, perlu dicermati hal-hal sbb :

- 4.c.2.i. Adanya kerancuan dimana dikatakan tanah eigendom menjadi tanah hak guna bangunan dan tanah Altijd Durende Erfpacht menjadi hak guna usaha. Hal demikian apakah harus dimaklumi sebagai kekurangmengertian karena UUPA baru diberlakukan ketika akta itu dibuat, ataukah karena kesengajaan yang bermaksud menyesatkan, ataukah karena hasil rekayasa yang tidak sempurna.

Sebab menurut UUPA tanah hak eigendom tidak serta-merta menjadi hak guna banguan, justru menjadi hak milik dan tanah hak Efpacht tidak serta- merta menjadi hak guna usaha, melainkan tergantung kriteria dan syarat subyek dan obyek haknya yang menentukan dapat dikonversi menjadi hak apa menurut UUPA.

- 4.c.2.ii. Bahwa kandungan kalimat akta tersebut di atas seolah- olah bahwa konversi itu berlangsung secara otomatis dan seketika sejak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 pada tanggal 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1960. Padahal hukumnya tidak demikian adanya, melainkan kepada para pemegang sesuatu hak atas tanah menurut Hukum Barat, wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan (setempat) untuk meminta dilakukan pencatatan tentang konversi dari hak atas tanah menurut Hukum Barat menjadi hak atas tanah menurut UUPA No.5 tahun 1960. dengan memperhatikan kesesuaian kriteria subyek dan obyek hak atas tanah yang dimintakan dikonversinya tersebut dan kepada yang berhak diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

4.c.2.iii. Bahwa tentang tata cara pelaksanaan konversi, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No.2 Tahun 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan UUPA yang ditetapkan dan diberlakukan pada tanggal 10 Oktober 1960 dan mempunyai kekuatan surut hingga tanggal 24 September 1960 dan PMA No.5 Tahun 1960 tentang Penambahan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960 (TLN No.2142) yang diberlakukan sejak tanggal 24 Desember 1960.

4.c.2.iv. Bahwa menurut Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960 hak-hak Opstal dan erfpacht atas tanah-tanah Eigendom dikonversi menjadi hak guna bangunan, setelah ada ketegasan bahwa hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik. (Pasal 12). Hak-hak Erfpacht yang sudah habis waktunya tidak dikonversi. (Pasal 13 ayat (3). memperoleh ketegasan mengenai status yang mempunyai hak Erfpacht maka harus dibuktikan dengan tanda kewarganengaraan menurut PP No.20 Tahun 1959 jo. Undang-undang No.62 Tahun 1958. (Pasal 14 ayat (3) jo. Pasal 2 ayat (2).

4. c.3. Bahwa penjualan dimaksud dilakukan dengan ketentuan ketentuan, antara lain, sbb : IV. segala bea dan biaya guna pendaftaran (baliknama) tanah tanah yang dijual dengan akte ini atas nama pihak

Halaman 79 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua, dipukul dan dibajar oleh pihak kedua. (tersebut IV pada Halaman/Lembar keempat Akta No.254 tgl.21- 9-1961). dan : V. Bilamana idjin tersebut tidak bisa didapat dari yang berwajib, maka djual beli ini mendjadi batal. (tersebut V pada Halaman/Lembar keempat Akta No.254 tgl.21- 9-1961).

Bahwa rumusan kalimat akta tersebut, mengandung makna bahwa jual beli dimaksud dilakukan dengan syarat, yaitu harus dilakukan pendaftaran balik- nama dan jika tidak mendapatkan ijin peralihan hak sesuai ketentuan Undang-undang No.59 Prp Tahun 1960 yang mengisyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus atas ijin tertulis dari Menteri Agraria, yang pelaksanaannya pada waktu itu didelegasikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, (sekarang kewenangan ijin peralihan hak ada pada tingkat Kantor Wilayah BPN Provinsi), maka jual beli dimaksud batal.

Bahwa yang menjadi pertanyaan sekarang adalah apakah jual beli dimaksud telah mendapatkan ijin peralihan hak ? apabila iya, maka pada saat sekarang Penggugat harus dapat membuktikan adanya ijin peralihan hak atas tanah dimaksud dan bukti pendaftaran peralihan haknya. Apabila tidak maka sudah sangat jelas dan telah dipersyaratkan dalam akta tersebut bahwa Jual Beli dimaksud BATAL. Hal ini berarti bahwa jual beli tidak pernah terjadi dan hak atas tanah dimaksud tidak pernah beralih, sehingga dengan demikian maka JOHANNES MAURMANS maupun Ahli Warisnya sekarang (in cassu : Nyonya JOELIA ERNA / Penggugat) sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak berhak atas tanah obyek perkara a quo.

5. Bahwa mengenai surat- surat (bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 tersebut dalam Gugatan Halaman 3-4, angka 4.1. sampai dengan angka 4.7), kesemuanya adalah surat dinas yang menerangkan telah terjadinya pelayanan kepada masyarakat, termasuk Penggugat dalam hal ini, namun tidak ada satu bahasa pun di dalamnya yang menegaskan bahwa tanah obyek perkara a quo adalah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat.

Bahwa kalimat yang cukup jelas dan tegas adalah dalam Nota Dinas No.22/ND/HT&PT/VII/2009 tgl.24 Juli 2009, (Bukti P-8) yang menyatakan bahwa berdasarkan Kartu Erfpacht Verponding yang ada di Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Erfpacht Verponding No.9 bekas pemegang haknya (Erfpachter) tercatat atas nama De Vennootschap onder de Firma "SOEY GOAN KONGSIE" gevestgd te Batavia, akte No.69 tanggal 1 Februadi 1949, terletak di Pronvincie West Java, Resindentie Batavia, District Tangerang Desa Kapoek.

Akan tetapi tidak menyatakan bahwa tanah dimaksud memang terletak di dalam areal lahan yang sudah dikuasai oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA. Dan juga tidak menyatakan bahwa tanah dimaksud milik JOHANNES MAURMANN yang kemudian diwariskan kepada Penggugat. Bahwa Nota Dinas dimaksud hanya menerangkan data yang ada Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI, tetapi juga tidak menyebutkan status hukumnya terhadap tanah yang demikian itu, dan hanya menggunakan kata "bekas" yang berarti bahwa tanah yang dimaksud dalam Verponding itu (entah letak persisnya dimana), dahulu pernah dilekati hak erfpacht, akan tetapi sejak dicatatkan atau dituliskan kata "bekas" di dalam Kartu erfpacht Verponding itu maka hak erfpacht itu sudah tidak ada lagi (sudah hapus).

Bahwa dengan demikian maka hal yang logis dipertanyakan di sini adalah atas dasar apa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah maksud ¿ Sebab Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No.254 tanggal 12 September 1961 (Bukti P-3) menerangkan bahwa Tuan JOHANNES MAURMANS dan SALIM Bin AZIS masing-masing membeli $\frac{1}{2}$ (setengah) bagi dari tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama SOEY GOAN KONGSIE seluas 34.100m², sedangkan hak yang dibeli itu sendiri sudah tidak ada (sudah hapus), bahkan belum sempat didaftarkan peralihan haknya.

Halaman 81 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal yang lebih konyol lagi adalah bahwa judul akta menerangkan jual beli hak guna bangunan akan tetapi isinya mengenai jual beli tanah Altijd Durende Erfacht Verponding. Untuk itu harus ditegaskan sekali lagi di sini bahwa terdapat banyak hal-hal aneh dan janggal yang nyata-nyata dalam Akta No.254 tgl.12- 9-1961 tersebut.

6. Mengenai dalil Penggugat bahwa “..... dan setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim selanjutnya berdasarkan data-data yang dicocokkan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hasil plotting tersebut sesuai dengan luas sekitar kurang lebih 5,6 Ha., dan hasil lapangan tersebut dituangkan dalam bentuk cekplot pada lokasi tanah tersebut. (Bukti P-10).” (Gugatan, Halaman 3 angka 4.6).

Bahwa terhadap dalil tersebut di atas, harus Penggugat buktikan secara sah bahwa adanya produk hukum dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai bukti pelaksanaan dari Surat Tugas No.233/ST-3ER/VIII/2009 tanggal 12 Agustus 2009 (Bukti P-10), berupa data lapangan dan hasil Cekplok Peta yang didalilkan, apabila tidak maka semakin sangat jelas sudah dan tidak berlebihan serta sangat patut untuk ditegaskan di sini, bahwa Penggugat telah merumuskan dalil yang tidak benar dan bukti yang tidak sah untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, dan oleh karena itu maka demi hukum dalil dimaksud harus ditolak secara tegas.

7. Bahwa mengenai dalil Penggugat bahwa PT. HUSTANI CIPTA JAYA telah menyerobot tanah milik Penggugat dan bukti-bukti P-13, P-13.a sampai dengan P-13.f (tersebut dalam Gugatan, Halaman 5-6 angka 4.9.a., 4.9.b., dan 4.9.c., dan point a dan b), dapat Tergugat II jelaskan sbb :

- 7.1. Bahwa Tergugat II sebagai instansi pemerintah dalam melaksanakan tugas pelayanan kepada masyarakat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belaku, hanya diberi kewenangan sebatas menilai secara cermat unsur-unsur formil terhadap data-data yang diajukan oleh setiap pihak sebagai syarat dalam rangka memohon sesuatu hak atas tanah dan mengecek terhadap fisik tanahnya di lapangan untuk memastikan bahwa pihak yang memohon benar-benar menguasai fisik tanah yang dimohon.

7.2. Bahwa in cassu, setelah diperiksa data-data yang diajukan oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA ternyata telah memenuhi syarat formil dan sah, yaitu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum jelas identitasnya dan ditandatangani, bentuk perbuatan hukumnya pun disebutkan secara jelas, mengenai obyek yang jelas, dan dilengkapi pula dengan data-data pendukung seperti Bukti Pembayaran Pajak, Ketetapan Rencana Kota dan/ atau Surat Ijin Prinsip Penggunaan Tanah, Surat Keterangan Lurah setempat, yang ditandatangani pejabat yang berwenang untuk itu dan dicap resmi, yang menerangkan bahwa memang adanya hubungan hukum antara pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA dengan tanah yang dimohon tersebut, dan dilengkapi dengan pula dengan pernyataan di atas meterai yang menerangkan bahwa pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA menguasai fisik tanah dimaksud, dan Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat II) telah datang ke lapangan/ lokasi tanah untuk memastikan bahwa memang tanahnya dikuasai oleh pihak yang memohon.

7.3. Bahwa ternyata dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut di atas, tidak ada yang menerangkan bahwa Penggugat yang memiliki atau mempunyai hubungan hukum dengan tanah dimaksud, dan justru malah menerangkan secara jelas bahwa pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang telah memperoleh dan menguasai tanah dimaksud secara sah. Sehingga dengan demikian maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA telah menyerobot tanah

Halaman 83 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar.

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai SIPPT (tersebut Halaman 6 angka 5, 6 dan 7), Tergugat II mohon kepada Penggugat agar teliti kembali apakah di dalam SIPPT dimaksud disebutkan tanggal berakhirnya SIPPT ataukah hanya berdasarkan asumsi Penggugat saja dengan melihat jangka waktu yang diberikan kepada Pemegang SIPPT untuk pembebasan dan membuat rencana peruntukan / penggugaan lahan. Dan hubungkan dengan bukti pembelian tanah oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang telah dilakukan sejak sebelum diperolehnya SIPPT. Dan cermati pula syarat untuk dapat memperoleh SIPPT, agar dalil Penggugat tidak terkesan ngawur, mengada-ada dan tidak berdasar, sebagaimana tersebut di atas.

9. Bahwa mengenai dalil Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengetahui adanya pengaduan dan mohon perlindungan hukum atas tanah dimaksud namun Tergugat I dan Tergugat II tetap saja memperoses permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA.

Bahwa terhadap dalil ini, harus Tergugat II jelaskan sbb

:

9.a. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997, bahwa keberatan yang diajukan disertai dengan bukti- bukti otentik yang sah dan relevan dengan apa yang klaim dan jelas obyeknya, maka tidak dapat diabaikan dan kepada para pihak diundang untuk melakukan musyawarah untuk mufakat, apabila tidak dicapai mufakat maka dianjurkan kepada para pihak untuk membawa permasalahannya ke pengadilan guna mendapatkan penyelesaian yang seadil- adilnya sesuai hukum yang berlaku.

9.b. Bahwa ternyata pengaduan yang diajukan oleh Pengadu (in litis Penggugat), tidak didasarkan pada bukti otentik yang sah dan tidak sesuai ketentuan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku, dimana dasar pengaduan berupa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No.254 tanggal 12 September 1961, yang diragukan keabsahannya dan tidak pernah didaftarkan menurut ketentuan Overschrijvingsordonnantie (S.1834 No.27) yang berlaku hingga dicabut oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961, ataupun menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang dikeluarkan dan mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan tidak menerangkan adanya hubungan hukum antara pengadu dengan tanah dimaksud, yaitu tanah bekas Altijd Durende Erfpacht Verponding (bekas tanah hak erfpacht yang diberikan sebagai pengganti hak usaha) atas nama Firma SOEY GOAN KONGSIE", sebagai bekas pemegang haknya (erfpachter) dan haknya telah hapus karena hukum, karena tidak Kenversi menurut UUPA No.5 Tahun 1960, dan Jual Beli dimaksud tidak pernah dicatatkan pada asli aktanya oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960. Sehingga hak atas tanah dimaksud sudah tidak lagi (hapus) sejak Tahun 1960.

9.c. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas dan cukup alasan untuk menegaskan di sini bahwa pengaduan dimaksud sangat tidak beralasan/ tidak berdasarkan hukum, sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997, tidak dapat diterima dan tidak dapat menghalangi proses permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh pihak yang menguasai fisik tanah dan membuktikan secara sah sebagai telah memperoleh tanah dimaksud dengan etiket baik.

10. Bahwa mengenai dalil bahwa Penggugat telah membuat laporan pada Kepolisian Polda Metro Jaya (Gugatan, Halaman 6 angka 7) dapat Tergugat II jelaskan bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan Halaman 85 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SP-3) dari DIR RESKRIMUM Polda Metro Jaya tanggal 21 Juni 2010 No.B/3186/VI/2010/Dit Reskrimum menerangkan bahwa penyidikan atas laporan YOELIA ERNA sesuai Laporan Polisi No:LP/762/III/2010/ PMJ/Dit Reskrimum tanggal 8 Maret 2010, telah dihentikan dengan alasan tidak cukup bukti.

11. Bahwa terhadap dalil penggugat mengenai Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No.436- 43178/Serk-Pan/JU/2009 tgl.31- 12-2009, (Gugatan, Halaman 7 huruf a), dapat Tergugat II jelaskan bahwa permohonan HGB dimaksud baru secara resmi didaftarkan pada tgl.30- 12-2009, dan pada tgl.31- 12-2009, dibuat Berita Acara Peninjauan Lapangan dan sekaligus diselesaikan Risalah Pemeriksaan Tanah oleh Panitia "A". Hal demikian cukup wajar, apalagi dengan sistem komputerisasi "Land Office Computerisation" di Kantor Pertanahan sekarang maka sangatlah wajar satu pekerjaan dapat diselesaikan dalam sehari. Apalagi terhadap berkas permohonan hak atas tanah oleh PT. HUSTANI CIPTA JAYA, yang diajukan sudah sejak lama namun masih ada persyaratan yang belum sempat dilengkapi sehingga belum didaftarkan secara resmi.
12. Bahwa terhadap dalil penggugat mengenai Surat Pernyataan tgl.30- 12-2009, yang menerangkan tanah dimaksud tidak dalam sengketa, (Gugatan, Halaman 7 huruf b), dapat Tergugat II jelaskan bahwa bagi Pengadu (in cassu Penggugat) tanah dimaksud sedang disengketakan oleh Pengadu ketika itu, akan tetapi bagi pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA (in cassu : Tergugat II Intervensi) tanah dimaksud sudah dibeli secara sah sejak Tahun 1991, dan sejauh itu pula tidak ada pihak yang datang mengklaim atau mengaku sebagai pemilik atas tanah dimaksud. Dan baru pada Tahun 2009 ada pihak yang datang mengaku sebagai pemilik atas fisik tanah yang masih kosong, berdasarkan bukti yang sudah tidak berlaku lagi sehingga hal tersebut benar-benar tidak berdasar dan oleh karenanya pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA (in cassu : Tergugat II Intervensi) menganggap itu bukan masalah /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan sengketa, malinkan keisengan orang saja. Sehingga tidak ragu-ragu untuk membuat pernyataan yang demikian adanya. Dan bagi Tergugat II pun sikapnya cukup tegas, sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa pengaduan Pengadu (in cassu : Penggugat) tidak berdasarkan hukum. Terbukti saat ini sudah ada SP-3 sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 10 di atas.

13. Bahwa terhadap dalil- dalil Penggugat mengenai Girik tidak ditanggapi oleh Tergugat II, sebab telah tercakup dalam uraian angka 7, 7.1, 7.2, 7.3 di atas, yang intinya bahwa Tergugat II tidak punya kewenangan uji materiil, namun secara formil bukti- bukti perolehan tanah oleh PT. HUSTANI CIPTA JAYA (in cassu : Tergugat II Intervensi) telah diteli secara cermat dan dapat diterima sebagai bukti yang sah. Sebaliknya Tergugat II sangat ragu terhadap bukti Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No.254 tanggal 12 September 1961 (Bukti P-3) tersebut.

14. Terhadap dalil Penggugat mengenai tanggal dan nomor Surat Keputusan dan tanggal dan nomor Surat Ukur (Gugatan, Halaman 9 angka 9), dapat Tergugat II jelaskan bahwa dari dalil Penggugat dimaksud semakin jelas mencerminkan sikap Penggugat yang a priori dan salah kapra dalam banyak hal yang dirumuskan dalam gugatannya, bahkan banyak hal pula yang diulang- ulang, padahal substansinya sama saja. Sehingga tanggapan Tergugat II pun berulang- ulang.

Bahwa tata urutan kerjanya memang demikian, dimana untuk proses Surat Keputusan Penetapan/ Pemberian Hak, cukup menggunakan Peta Bidang Tanah, dan setelah Surat Keputusan selesai baru dibuat salinan / dicetak Surat Ukur untuk pendaftaran hak pada Buku Tanah, yang dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanahnya. Jadi tidak ada kesalahan yang fatal, sebagaimana yang didalilkan Penggugat, akan tetapi justru memang demikian tata kerjanya.

Halaman 87 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dari keseluruhan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka perlu Tergugat II tegaskan kembali bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, dan tidak ada satu pun dalil Penggugat yang dibenarkan oleh hukum, semuanya diliputi oleh sikap a priori, spekulatif, asumptif, mengada-ada dan tidak bersandar pada hukum yang jelas. Sebaliknya Tergugat II telah menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat dengan jelas, tegas dan berdasarkan peraturan hukum yang disebutkan secara jelas pula.

Bahwa dari uraian panjang lebar di atas, maka telah menjadi jelas sudah bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah bertindak melawan/melanggar hukum, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang belaku, dalam mengambil keputusan telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut, (Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik, dalam mengambil keputusan yang bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Penggugat, (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), ternyata tidak terbukti. Dan justru sebaliknya ternyata dengan jelas dan meyakinkan bahwa Penggugat telah salah memahami peraturan dan tata kerja yang berlaku dan merumuskan dalil-dalil gugatan bersifat a priori, asumptif, mengada-ada, tidak berdasar dan menafsirkan peraturan hukum menurut versinya sendiri, serta mengajukan bukti yang sangat diragukan kebenaran dan keabsahannya, dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka kiranya cukup menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Mulia, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo, dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

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

atau

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 25 Agustus 2010 yang isinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Eksepsi “Obscuur Libel” Subyek Hukum Penggugat .

1. Bahwa apabila diteliti surat gugat Penggugat, khususnya Posita Penggugat butir 2, disebutkan :

“Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat (alm. Johannes Maurmans) memiliki sebagian bidang tanah altijd durende erfpacht verp No. 9 yang tercatat atas nama “Soey Goan Kongsie” seluas 34.100 M² yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh alm. Johannes Maurmans dan Salim bin Azis berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan

Halaman 89 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 254 tertanggal 12 September 1961". (Bukti P – 3).

2. Dari perumusan dalil posita Penggugat tersebut di atas, terbukti sebagian bidang tanah altijd durende erfpacht verp No. 9 seluas 34.100 M² dimiliki oleh dua orang yaitu alm. Johannes Maurmans dan Salim bin Azis.
3. Ternyata yang menjadi pihak sebagai Penggugat hanya ahli waris dari alm. Johannes Maurmans yaitu Ny. Joelia Erna (vide Posita Penggugat butir 1), sedangkan Salim bin Azis dan atau ahli warisnya sama sekali tidak menjadi pihak dalam perkara a quo. Padahal tanah erfpacht verponding No. 9 seluas 34.100 m² tidak hanya dimiliki oleh alm. Johannes Maurmans saja.
4. Bahwa dari kenyataan tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat melalui kuasanya adalah obscuur libel menyangkut subyek hukum karena tidak jelas, di satu pihak Penggugat (ahli waris alm. Johannes Maumans) telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat atas bidang tanah erfpacht verponding No. 9, sedangkan di lain pihak, Penggugat bukan satu-satunya pemilik atas bidang tanah erfpacht verponding No. 9 seluas 34.100 m² tersebut.

Eksepsi “Obscuur Libel” Mengenai Obyek Gugatan.

5. Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 didasarkan atas jual beli tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 254 tanggal 12 September 1961 (vide Bukti P – 3).
6. Bahwa apabila diteliti Bukti P-3, ternyata obyek jual beli adalah berupa :
 - 3 bidang tanah eigendom No 14, 14513 dan 14594 dengan luas 1655 M², 2700 M² dan 3735 M² yang terletak di Desa Kapuk;
 - 2 bidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 dengan luas 291.300 M² dan 34.100 M² yang terletak di Desa Kapuk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Jual Beli No. 254 adalah jual beli tanah HGB, padahal obyek tanah yang dijual adalah tanah dengan hak berupa eigendom dan erfpacht verponding. Sehingga menimbulkan kekaburan/obscur atas hak tanah dalam transaksi jual beli tersebut. Terlebih lagi Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah baik berupa sertifikat HGB maupun erfpacht verponding sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 tersebut.

Hal tersebut terbukti dengan jelas dari judul Perjanjian yang tertulis yaitu "Djual Beli Tanah Hak Guna Bangunan No. 254".

8. Bahwa format Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan No. 254 yang disalin oleh Kurniatini Karim,SH dari Prof. Mr. Rd. Soedja, notaris di Jakarta (Bukti P-3), sangat bertentangan dengan format/bentuk Akta Jual Beli yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Khusus dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria tersebut dinyatakan sebagai berikut :

(1) Untuk membuat Akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 1, pejabat harus mempergunakan formulir-formulir yang tercetak.

9. Bahwa selanjutnya, apabila diteliti lebih lanjut, Bukti P-3 berupa jual beli tanah HGB No. 254 tanggal 21 September 1961, menyatakan :

"Bahwa tanah-tanah eigendom dan tanah-tanah altijd durende erfpacht tersebut berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dari Undang-undang Pokok Agraria 1960 berturut-turut menjadi tanah HGB dan tanah HGU, maka sekarang para penghadap bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan, demikian bila akta itu didapat idzin dari yang berwajib yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Tahun 1954 No. 24, selanjutnya Dengan ini menjual kepada Para Penghadap"

"II. Pihak Pertama menerima apa yang dijual dengan ini

Halaman 91 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan nyata (feitelijke toestand) ... ini dan mengenai keadaan itu, Pihak Kedua tidak mengajukan tuntutan apapun juga”

“V. Bilamana idzin tersebut tidak bisa didapat dari berwajib, maka jual beli ini menjadi batal.”

10. Bahwa dari perumusan kalimat tersebut di atas, terbukti jual beli atas tanah-tanah eigendom dan tanah-tanah altijd durende erfpacht verponding tersebut harus mendapat izin dari yang berwajib, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 tentang Penetapan Undang-undang Darurat tentang Pemindahan Hak Tanah-tanah dan Barang-barang Tetap Lainnya Yang Bertakluk kepada Hukum Eropah (Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1952) sebagai Undang-undang. Apabila tidak mendapatkan izin dari berwajib maka jual beli tersebut batal.

11. Berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 khususnya dalam Pasal Tunggal disebutkan :

“Dalam menunggu peraturan yang lebih lanjut, maka buat sementara setiap serah pakai buat lebih dari setahun dan perbuatan yang berwujud pemindahan hak, mengenai tanah-tanah dan barang-barang tetap yang lainnya, yang bertakluk kepada hukum Eropa hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri Kehakiman.”

12. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sejak orang tua Penggugat (Johannes Maurmans) mengadakan jual beli (tanggal 21 September 1961), ternyata tidak pernah mendapatkan izin dari Menteri Kehakiman, maka demikian jual beli No. 254 berakibat batal demi hukum.

Oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian menjadi obscur libel obyek gugatan, karenanya harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (niet ontvankelijke verklaard).

Eksepsi Diskwalifikasi In Persoon.

13. Bahwa salah satu syarat utama yang harus dipenuhi sebelum suatu perkara dapat diperiksa pokok perkaranya oleh Hakim adalah kenyataan apakah seseorang maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa Penggugat mempunyai kedudukan yang sah sebagai Penggugat dan apakah "ia" berhak melakukan gugatan dalam suatu perkara.

14. Bahwa Penggugat tidak berada dalam persona standi in judicio "tidak berada dalam kedudukan hukum", tidak berwenang untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara ini karena kepemilikan Penggugat hanya didasarkan pada Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961, tanpa didukung dengan bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan Surat Tanda Bukti Hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hal ini terbukti dengan jelas dan tegas di dalam :

- a. Posita Penggugat butir 2, Penggugat mendalilkan "semasa hidupnya orang tua Penggugat (alm. Johannes Maurmans) memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfpacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama "SOEY GOAN KONGSIE" seluas 34.100 M2, yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh Almarhum Johannes Maurmans dan Salim bin Azis yang juga ahli warisnya memiliki sebagian dari bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254, tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3).
- b. Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan maupun kartu erfpacht verponding No. 9 yang tercatat atas nama Johannes Maurmans dan Salim bin Azis.
- c. Bahwa di dalam penetapan Pengadilan Negeri Bogor No. 188/Pdt.P/1991/PN.Bgr. tanggal 15 Juli 1991 pada halaman 2 alinea pertama, dinyatakan :

"Bahwa selaku ahli waris yang syah juga meninggalkan harta warisan a.l.: sebidang tanah di Kelurahan Kapuk

Halaman 93 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat dan sebidang tanah di Kelurahan Duri Pulo, Roxy, Jakarta Pusat, serta lokasi lainnya yang masih belum diketahui”.

Dari perumusan kata-kata tersebut terbukti, harta warisan alm. Johannes Maurmans atas sebidang tanah di Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat, tidak jelas lokasi, letak tanah, luas tanah dan batas-batasnya serta didasarkan atas alas hak apa ?

15. Bahwa berdasarkan kenyataan di atas, Tergugat II Intervensi mensommier Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan diri sebagai pemilik atas tanah erfpacht verponding No. 9 menurut hukum, apabila Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan yang sah menurut hukum untuk menggugat Para Tergugat sebagaimana yang telah dilakukan pada saat ini.

Eksepsi Obyek Gugatan Daluarsa.

16. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan sebagai ahli waris atas sebidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 yang tercatat atas nama “SOEY GOAN KONGSIE” seluas 34.100 m² yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961.
17. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Pasal V, atas tanah dengan hak erfpacht harus dikonversi menjadi tanah hak guna bangunan dengan ketentuan selama-lamanya 20 tahun. Dalam Pasal V disebutkan dengan tegas bahwa : “Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun”.
18. Bahwa selain itu, atas hak erfpacht tersebut haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan proses pengakuan hak oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan buku tanah/sertifikat, sebagaimana diatur di dalam peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 1967 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan lain- lainnya yang aktanya belum diganti.

Di dalam Pasal 2 dan Pasal 5 yang berbunyi :

Pasal 2 :

(1) Jika menurut pendapat KKPT (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah). Mengenai hak eigendom yang dimohonkan konversi itu terdapat cukup keterangan otentik, yang membuktikan keadaan hak tersebut, demikian pula tanahnya dan yang empunya, maka pembuatan buku tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 7, dapat segera dilakukan oleh KKPT.

(2) Kepada yang berhak diberikan sertifikat.

Pasal 5 :

Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 sampai dengan 4 berlaku mutatis mengenai pelaksanaan konversi hak-hak opstal dan erfpacht yang belum diganti aktanya berdasarkan "ordonantie nood voor zieningen overschrijving en teboeks teling 1948 (Statsblad 1948 No. 54)".

19. Bahwa semenjak dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak erfpacht yang merupakan hak barat tidak dikenal lagi karena telah dikonversi dengan hak guna bangunan atau hak guna usaha.

20. Bahwa dengan demikian terbukti kepemilikan Penggugat atas tanah erfpacht telah kadaluarsa karena sudah melewati jangka waktu 20 tahun.

Dengan demikian, sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 95 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa segala hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
22. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.
23. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sebagian bidang tanah *altijd durende erfpacht verponding* No. 9 seluas 34.100 m² yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kel. Kapuk, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 adalah tidak benar, mengingat atas tanah dengan hak *erfpacht* sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah daluarsa karena sudah melewati jangka waktu 20 tahun.
24. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, atas tanah-tanah *ex hak barat* harus dikonversi selambat-lambatnya pada tanggal 24. September 1960. Namun ternyata sejak Johannes Maurmans dan Salim bin Azis memiliki tanah *erfpacht verponding* No. 9 (tanggal 12 September 1961), tanah tersebut tidak dikonversi sehingga kepemilikan hak *erfpacht verponding* tersebut telah daluarsa.
25. Bahwa setelah dicermati dengan teliti, Bukti P – 3 berupa Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan No. 254 tersebut merupakan pengikatan/perjanjian dengan syarat tangguh atau syarat batal, dikarenakan terdapat beberapa klausula-klausula yang diatur di dalam perjanjian tersebut, antara lain :
“Bahwa tanah-tanah *eigendom* dan tanah-tanah *altijd durende erfpacht* tersebut berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dari Undang-undang Pokok Agraria 1960 berturut-turut menjadi tanah HGB dan tanah HGU, maka sekarang para penghadap bertindak sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas menerangkan, demikian bila akta itu didapat idzin dari yang berwajib yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Tahun 1954 No. 24, selanjutnya Dengan ini menjual kepada Para Penghadap”

“II. Pihak Pertama menerima apa yang dijual dengan ini dalam keadaan nyata (feitelijke toestand) ...ini dan mengenai keadaan itu, Pihak Kedua tidak mengajukan tuntutan apapun juga”

“V. Bilamana idzin tersebut tidak bisa didapat dari berwajib, maka jual beli ini menjadi batal.”

26. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil posita Penggugat butir 4 halaman 2 s/d 5, karena :

26.1. Bahwa Tergugat II Intervensi mempertanyakan adanya bukti- bukti yang diajukan oleh Penggugat, khususnya berkaitan dengan dokumen-dokumen internal yang terjadi di dalam Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta, serta keakuratan isi bukti tersebut.

Surat Kepala Kantor Wilayah BPN No. 1493/Kep-31.600/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009 dan Surat Perintah Tugas untuk melakukan penelitian atas tanah yang terletak di Jl. Kapuk Raya No. 005/02, Kel. Kapuk, Kec. Penjaringan, seakan-akan tanah erfpacht verponding tersebut tumpang tindih dan atau berada di dalam sertifikat HGB No. 12.482 a.n. PT Hustani Cipta Jaya. Padahal kepemilikan Penggugat atas tanah erfpacht disamping telah daluarsa, tidak jelas alas haknya, letak, luas dan batas-batas tanah tersebut obscur libel/kabur.

26.2. Bahwa sejak Johannes Maurmans dan Salim bin Azis membeli tanah erfpacht verponding berdasarkan Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961 baik Johannes Maurmans dan Salim bin Azis maupun para ahli warisnya tidak pernah menguasai, menduduki serta memanfaatkan tanah yang dibelinya, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tanah Tergugat II

Halaman 97 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi sebagai milik Penggugat adalah tidak benar.

26.3. Bahwa cek plot peta kota administrasi Jakarta Utara tanggal 30 Juli 2009, tidak dapat dipakai untuk menentukan letak tanah erfpacht verponding tersebut berada, karena cek plot yang dilakukan oleh petugas BPN hanya didasarkan pada peta yang ada di BPN yang ditunjuk oleh Penggugat sehingga apa yang tertuang dalam cek plot merupakan hasil kemauan dari pihak yang menunjuk peta tersebut (Penggugat). Oleh karenanya hasil cek plot patut diragukan kebenarannya, baik mengenai luas, letak maupun batas-batas tanahnya.

Disamping itu, tanah yang diklaim/diakui Penggugat berbeda dengan peta lokasi atas tanah erfpacht verponding No. 9 yang dimohonkan oleh Salim bin Azis pada tahun 1971.

26.4. Bahwa pada tahun 2009, Tommy Handoko selaku kuasa ahli waris Johannes Maurmans beserta 2 orang staff BPN masuk ke lokasi tanah milik PT HCJ (Sertifikat HGB No. 12.482) untuk melakukan pengukuran atas bidang tanah yang diklaim Penggugat, namun dicegah oleh Satpam, dan selanjutnya dibawa ke Pos Polisi Duta Harapan Indah.

Bahwa staff dari BPN tidak mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi karena berdasarkan pengakuan Tommy Handoko kepada BPN tanah tersebut adalah tanah milik ahli waris (Ny. Joelia Erna Maurmans), sehingga pengukuran tersebut batal dilakukan karena ditolak/dicegah oleh Tergugat II Intervensi.

26.5. Bahwa penjelasan Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dalam Nota Dinas-nya tertanggal 24 Juli 2009 yang menyatakan "berdasarkan kartu erfpacht verponding yang ada di Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, erfpacht verponding No. 9 bekas pemegang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya (erfpachter) tercatat a.n. SOEY GOAN KONGSIE” – quod non – penjelasan Nota Dinas tersebut tidak dapat memberikan gambaran mengenai letak lokasi, serta luas dan batas-batas dimana tanah erfpacht tersebut berada sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah.

26.6. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan No. 1493/Kep- 31.600/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009, Surat Perintah tugas No. 1492/ST- 31.100/VII/2009 dan surat tugas No. 233/ST- Ber/VIII/2009 tanggal 12 Agustus 2009 hanya untuk melakukan penelitian baik data yuridis maupun fisik untuk menanggapi surat dari kuasa Penggugat atas bidang tanah yang diklaimnya, namun penelitian tersebut tidak dapat dilanjutkan karena Tergugat II Intervensi yang menguasai tanah sangat keberatan.

26.7. Bahwa Penggugat tidak konsisten, di satu pihak di dalam posita Penggugat butir 4.6 disebutkan hasil plotting yang dituangkan dalam bentuk cek plot, luas tanah sekitar \pm 5,6 Ha, namun di lain pihak, dalam posita Penggugat butir 4.7 disebutkan bahwa pada saat dilakukan pengukuran ulang fisik oleh aparat atau petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ternyata di lapangan terjadi pencegahan oleh Tergugat II Intervensi, dengan kata lain petugas BPN tidak melakukan pengukuran, sehingga patut dipertanyakan bagaimana dapat diketahui luas tanah Penggugat \pm 5,6 Ha ?

26.8. Bahwa di dalam rapat tanggal 26 Agustus 2009 Tergugat II Intervensi yang diwakili oleh Bpk. Irawan Husin tidak pernah mengklaim tanahnya hanya seluas 2.085 m² yang dibeli dari H.M. Yusuf, mengingat luas tanah Tergugat II Intervensi yang ada di Kelurahan Muara tidak hanya terbatas pada tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 12.482 saja. Pihak Tommy Handoko meminta kepada pimpinan rapat supaya

Halaman 99 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertemuan ini dijadikan kesepakatan agar tanggal 2 September 2009 diadakan pengukuran ke lokasi tanah milik Tergugat II Intervensi, namun Tergugat II Intervensi tetap keberatan untuk dilakukan pengukuran walaupun akhirnya pihak Tergugat I menyepakati dilakukan pengukuran tanggal 2 September 2009 sebagaimana tersebut dalam notulen rapat. Adapun alasan Tergugat II Intervensi menolak untuk dilakukan pengukuran mengingat Tergugat I pernah melakukan pengukuran atas lokasi tersebut pada saat Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan SIPPT yang mana sebelumnya telah diteliti lebih dahulu oleh Tergugat I.

26.9. Keberatan Tergugat II Intervensi juga diajukan kepada Kakanwil BPN Provinsi DKI melalui surat No. 88/SK/H CJ/VIII/2009 perihal Pemilikan Tanah tertanggal 27 Agustus 2009. Walaupun Tergugat II Intervensi telah mengajukan keberatan yang diterima oleh Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2009, namun pihak Tergugat I bersama kuasa ahli waris Bpk. Ahmad Baihaqy, SH tetap datang ke lokasi untuk melakukan pengukuran tanah, dan sekali lagi ditolak oleh Tergugat II Intervensi.

26.10. Bahwa Penggugat telah memutar-balikkan fakta sehingga telah memberikan gambaran yang keliru kepada Majelis Hakim seakan-akan Tergugat I di dalam rapat notulen tanggal 26 Agustus 2009 memberikan kesimpulan sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat di dalam posita butir 4.8. Padahal kesimpulan notulen rapat tersebut hanya berisi mengenai akan dilakukan pengukuran tanggal 2 September 2009, dan sama sekali tidak menyebutkan mengenai luas tanah 5.6 hektar dan letak lokasi tanah di RT.05 RW.02, Kel. Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara.

26.11. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi tegaskan sekali lagi bahwa tidak ada kesepakatan rapat yang disetujui oleh Tergugat II Intervensi, dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi dari awal undangan-undangan rapat yang diadakan oleh Tergugat I dengan tegas menyatakan keberatan atas dilakukan pengukuran atas tanah-tanah PT HCJ.

27. Bahwa tidak perlu diragukan lagi keabsahan akta-akta pelepasan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi pada tahun 1991, yang menjadi dasar terbitnya SIPPT No. 1354/1.711.5 tanggal 9 Mei 2001 atas nama PT HCJ, antara lain atas Hak Milik Adat No. Girik 5641 s/d No. Girik 5648.
28. Bahwa pelepasan hak Tergugat II Intervensi atas tanah hak milik adat berupa girik terjadi pada tahun 1991, walaupun data-data tanah berupa buku Letter C berada di wilayah Cengkareng- Jakarta Barat. Karena pelepasan-pelepasan hak tersebut terjadi setelah pemekaran wilayah Cengkareng- Jakarta Barat, bukan berarti belum/tidak ada pemindahan hak atas tanah Hak Milik Adat tersebut.
29. Bahwa Sdri. Linda Ibrahim,SH, dalam melakukan pembuatan akta-akta pelepasan hak bukan berstatus sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) melainkan dalam kapasitas jabatan seorang notaris, dan sebagai seorang notaris lingkup kerjanya meliputi seluruh wilayah Indonesia, karena hubungan hukum yang terjadi baru berupa pengikatan jual beli sehingga dapat dilakukan oleh bukan seorang pejabat pembuatan akta tanah. Setelah dilakukan pelepasan hak, maka dilanjutkan dengan Akta Jual Beli yang harus dibuat oleh seorang PPAT. Dan Tergugat II Intervensi telah melakukan proses jual beli tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya mengenai tanggal pembuatan akta pelepasan hak yang sama yaitu sebagian tanggal 26 Maret 1991 dan sebagian tanggal 5 April 1991, tidaklah menyebabkan tidak sahnya akta-akta pelepasan hak dan akta jual beli tersebut.
30. Bahwa adalah salah dan keliru apabila dikatakan adanya

Halaman 101 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

etikad buruk Tergugat II Intervensi yaitu menggunakan segala cara dan melawan hukum, menyerobot, menguasai dan memiliki tanah milik Penggugat karena :

30.1. Bahwa justru Penggugat lah yang ingin menyerobot dan mengaku-ngaku tanah Hak Milik Tergugat II Intervensi (Sertifikat HGB No. 12.482) sebagai tanah erfpacht, padahal Penggugat sendiri tidak mengetahui dimana lokasi tanah erfpacht tersebut.

30.2. Bahwa di dalam bukti Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tidak tercantum mengenai batas-batas tanah yang diakui sebagai milik Penggugat, namun anehnya di dalam gugatan Penggugat menyatakan mempunyai tanah dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : kali kecil

Sebelah Selatan : jalan Kapuk Raya

Sebelah Barat : tembok Pabrik

Sebelah Timur : jalan Duta Harapan Indah

Sehingga patut dipertanyakan dasar Penggugat mendalilkan batas-batas sebagaimana dikemukakan dalam gugatan Penggugat.

30.3. Bahwa alas hak Penggugat memiliki tanah erfpacht verponding No. 9 – quod non – sesuai Pasal V Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 kepemilikan atas tanah erfpacht verponding tersebut telah daluarsa.

30.4. Bahwa sejak orang tua Penggugat melakukan jual beli tanah Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961, baik Johannes Maurmans maupun Penggugat tidak pernah menguasai, menduduki, memanfaatkan tanah erfpacht-nya bahkan Penggugat sendiri tidak mengetahui lokasi tanah erfpacht tersebut berada (vide Penetapan Pengadilan Negeri Bogor No. 188/Pdt.P/1991/PN.Bgr, halaman 2).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30.5. Bahwa sejak Tahun 1991 (\pm 19 tahun yang lalu) Tergugat II Intervensi telah melakukan pembebasan atas tanah-tanah yang termasuk dalam SIPPT No. 1354.1.7.11.5 tanggal 9 Mei 2001. Setelah Tergugat II Intervensi mengadakan pelepasan hak dengan alas hak girik (Hak Milik Adat) langsung dikuasai secara fisik sampai sekarang bahkan di atas tanah tersebut dipasang plang dengan tulisan "tanah ini milik PT HCJ" dan sebagian tanah tersebut telah dimanfaatkan dengan mendirikan bangunan permanent untuk tempat tinggal karyawan Tergugat II Intervensi.

30.6. Bahwa disamping Tergugat II Intervensi menguasai secara fisik atas tanah-tanah Girik yang telah dibebaskan, juga Tergugat II Intervensi selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah-tanah tersebut.

31. Bahwa dalam rapat koordinasi di ruang Biro Hukum Sekda Provinsi DKI Jakarta, Tergugat II Intervensi tidak diharuskan untuk menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanahnya, karena Tergugat II Intervensi sudah memaparkan dengan detail secara lisan dasar-dasar kepemilikan tanah Tergugat II Intervensi kepada pimpinan rapat. Rapat tersebut tidak berlangsung lama, kemudian kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat II Intervensi) diperbolehkan meninggalkan ruang rapat.

Karenanya dalil posita Penggugat butir 5 harus ditolak dengan tegas, yang seakan-akan Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah yang sah.

32. Bahwa seandainya benar SIPPT a.n. PT HCJ secara yuridis telah berakhir waktunya sebagaimana tersebut dalam Nota Dinas dari Kepala Biro Hukum Sekda Provinsi DKI Jakarta dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta – quod non – sejak tahun 1991 (\pm 19 tahun lalu) jauh sebelum SIPPT tersebut berakhir Tergugat II Intervensi telah

Halaman 103 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembebasan atas tanah-tanah yang tercakup dalam SIPPT, dan terhadap SIPPT tersebut dapat dilakukan perpanjangan sebagaimana tercantum dalam SIPPT butir 24. Karenanya dalil posita Penggugat butir 6 harus ditolak dengan tegas.

33. Bahwa walaupun dilakukan undangan maupun rapat oleh Para Tergugat, namun bukan berarti telah ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, karena rapat tersebut hanya dalam rangka melakukan penelitian untuk menanggapi surat dari kuasa Penggugat atas bidang tanah yang diklaimnya.

34. Bahwa Tergugat II Intervensi mensommier Penggugat untuk membuktikan dalilnya bahwa "terhadap tanah Penggugat telah diserobot oleh PT HCJ".

Dan atas laporan tindak pidana terhadap Husni Tedja selaku Presiden Direktur Tergugat II Intervensi kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya atas penyerobotan tanah telah dihentikan penyidikannya oleh Penyidik Polda Metro Jaya, dengan alasan tidak cukup bukti, berdasarkan Surat Kasat II Dir. Reskrim Polda Metro Jaya No. B/3186/VI/2010/ Dit.Reskrim tanggal 21-6-2010 perihal Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3).

35. Bahwa ditolak dengan tegas posita Penggugat butir 7 halaman 6 s/d 8, karena :

35.1. Sebagaimana telah Tergugat II Intervensi kemukakan pada uraian tersebut di atas, Tergugat II Intervensi tidak saja memiliki atas tanah seluas 54.604 M² sebagaimana tersebut dalam sertifikat HGB No. 12.482, melainkan tanah-tanah lainnya di Kel. Kapuk, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, antara lain tanah ex Yusuf seluas ± 2.085 M².

35.2. Bahwa tidak perlu diragukan lagi akan keabsahan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah ex milik adat seluas 54.604 M² yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di RT.06 RW.02, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan, Jakarta Utara, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat HGB No. 12.482. Selain itu terhadap Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1354/1.711.5 tanggal 19 Mei 2001 atas nama PT Hustani Cipta Jaya apabila telah berakhir dapat diajukan perpanjangan.

35.3. Bahwa sertifikat HGB No. 12.482 atas nama PT HCJ merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo. *Pasal 19 ayat 2 butir c*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, *Pasal 32 ayat (1)* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur tanah hak yang bersangkutan”.

Selanjutnya *Pasal 19 ayat (2)* Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, menyatakan sebagai berikut :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

35.4. Dan prosedur penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN/31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian HGB a.n.

Halaman 105 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan Terbatas PT "HCJ", telah berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan didukung dengan data yang autentik karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

35.5. Bahwa atas Girik C.3860, C.3866, C.3887, C.3910, C.3992 dan C.3955 terjadi setelah pemekaran wilayah Cengkareng Jakarta Barat di tahun 1974, namun untuk mengetahui keabsahan atas Girik-girik tersebut harus melihat kondisi fisik bahwa telah terjadi perubahan secara administrasi.

36. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat butir 8 – 11, sebagai berikut :

36.1. Bahwa justru Penggugat-lah yang tidak cermat dan teliti dalam membaca bukti Hak Kepemilikan Tergugat II Intervensi atas sertifikat HGB No. 12.482, yang menyatakan seolah-olah nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT Hustani Cipta Jaya" dengan akta pendirian tanggal 3 Agustus 2010 Nomor 64, padahal yang tertulis adalah 8-8-2000 Nomor 64, yang merupakan Akta Perubahan Anggaran Dasar dari PT HCJ.

36.2. Bahwa yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT Hustani Cipta Jaya" adalah peta bidang tanah. Dan oleh Kanwil Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta hasil ukur terhadap bidang tanah milik Tergugat II Intervensi dituangkan dalam peta bidang tanah tanggal 29 Desember 2009 No. 330/U/2009 NIB 09.05.02.05,08681 seluas 54.604 m², selanjutnya telah dipetakan kembali oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menjadi Surat Ukur, sehingga surat ukur yang tertera pada sertifikat adalah Salinan dari peta bidang tanah tanggal 29 Desember 2009 Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

330/U/2009 NIB.09.05.02.05.08681,

Dengan demikian, dalil Penggugat berkaitan dengan hal tersebut di

atas adalah mengada-ada dan tidak berdasar.

36.3. Bahwa sesuai Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dinyatakan secara tegas dan limitative mengenai hak kepada Kantor Pertanahan. Bahwa adalah sudah tepat tindakan Kepala Kantor Pertanahan dengan menerbitkan sertifikat tanah tersebut dikarenakan syarat untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebasan hak tidak terpenuhi.

Adapun syarat limitatif sesuai Pasal 45 adalah sebagai berikut :

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

37. Bahwa Surat Keputusan Tergugat I No. 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang

Halaman 107 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT Hustani Cipta Jaya, diterbitkan berdasarkan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku dan tidak melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Demikian pula atas hasil pengukuran bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan atas nama PT HCJ sebagaimana tersebut dalam Surat No. 2933/6.31.200/XII/2009 telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, karenanya seluruh posita Penggugat butir 9 s/d 13 harus ditolak dengan tegas.

38. Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II dalam menerbitkan surat-surat keputusannya telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku serta didukung dengan data-data autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Karenanya adalah salah dan keliru dalil posita Penggugat butir 14 yang seakan-akan Penggugat telah menderita kerugian materiel dan immaterial, padahal dasar dari penerbitan surat-surat keputusan tersebut adalah tanah bekas milik adat/girik bukan dari tanah erfpracht verponding No. 9.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

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

Bahwa, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Replik pada persidangan tanggal 15 September 2010, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 22 September 2010, yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P-1 s/d P-42, adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Altijd Durende Erfpacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama Soey Goan Kongsie, seluas 34.100 M2, yang terletak di Jl. Kapuk Raya, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti P – 2 : Surat Akta Jual Beli Nomor 254, tanggal 21 September 1961, yang dibuat dihadapan Professor Meester Raden Soedja, Notaris di Jakarta, antara Firma Soey Goan Kongsie (Penjual) dengan Salim Bin Azis dan Johannes Maurmanns ; (Sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti P – 3 : Surat Kematian No. 292/030/pst/IIII/2005 atas nama NORA Bt. Halaman 109 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SARIFUDIN tertanggal 30 Maret 2005, yang dikeluarkan oleh Camat Cirebon, dan Surat Ijin Penggunaan Tanah Makam atas nama Johannes Maurmanns Nomor : 469.1/TC/250/PSTM/VII/UPTD/ 2004, tertanggal 1 Juli 2004, yang dikeluarkan oleh UPTD Pemakaman Pemerintah Kota Bogor ; (Tanpa asli) ; -----

4. Bukti P – 4 : Surat Penetapan Pengadilan Negeri Bogor No.188/Pdt/P/1991/PN.Bgr, tertanggal 15 Juli 1991 atas nama Yoelia Erna ; (Tanpa asli) ; -----

5. Bukti P – 5 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1493/KEP- 31.600/VII/2009 tertanggal 17 Juli 2009 tentang Pembentukan Tim Penanganan Penyelesaian Permasalahan Tanah yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT 005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (Tanpa asli) ; -----

6. Bukti P – 6 : Surat Perintah Tugas No : 1492/St- 31.100/VII/2009 tertanggal 17 Juli 2009 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta ; (Tanpa asli) ; -----

7. Bukti P – 7 : Surat Undangan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1522/002- 31.600/VII/2009,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 Juli 2009 ; (Sesuai dengan aslinya) ; -----

8. Bukti P – 8 : Surat Nota Dinas yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta dengan Nomor : 22/ND/HT&PT/VII/2009 tertanggal 24 Juli 2009 ; (Tanpa asli) ; -----

9. Bukti P – 9 : Surat Undangan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta, Nomor : 1609/002- 31.600/VII/2009, tertanggal 30 Juli 2009 ; (Sesuai dengan aslinya) ; -----

10. Bukti P – 10 : Surat Tugas tertanggal 12 Agustus 2009 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ; (Tanpa asli)

11. Bukti P – 11 : Surat Undangan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1826/002- 31.600/VIII/2009 tertanggal 24 Agustus 2009 ; (Sesuai dengan aslinya) ; -----

12. Bukti P – 12 : Notulen Rapat yang ditandatangani oleh ITO S. WIJAYA, SH., MH, selaku Pimpinan Rapat pada rapat penyelesaian sengketa antara Ibu Yoelia Erna dengan PT. Hustani Cipta Jaya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta tanggal 26 Agustus 2009 ; (Tanpa asli) ; -----

13. Bukti P – 13 : Surat Nomor 1354/- 1.711.5 tertanggal 9 Mei 2001, yang Halaman 111 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, hal : Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan tanah (SIPPT) dari seluas + 153.718 m² menjadi seluas + 290.303 m² yang terletak di Jl. Kapuk Muara No. 7, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara guna membangun perumahan beserta fasilitasnya dan karya industri/peredagangan ; (Tanpa asli) ; -----

14. Bukti P – 14 : Akta Pengelepasan Hak nomor 7 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Jon Poniman dengan Tuan Husni Tedja ; (Tanpa asli) ; -----

15. Bukti P – 15 : Akta Pengelepasan Hak nomor 8 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Saimin dengan Tuan Husni Tedja ; (Tanpa asli) ; -----

16. Bukti P – 16 : Akta Pengelepasan Hak nomor 9 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Eddy Hartono dengan Tuan Husni Tedja ; (Tanpa asli) ; -----

17. Bukti P – 17 : Akta Pengelepasan Hak nomor 10 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Sardjan dengan Tuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Husni Tedja ; (Tanpa asli) ;

18. Bukti P – 18 : Akta Pengelepasan Hak nomor 11 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Johan Winata dengan Tuan Husni Tedja ; (Tanpa asli) ;

19. Bukti P – 19 : Akta Pengelepasan Hak nomor 12 tertanggal 5 April 1991 yang dibuat dihadapan Linda Ibrahim SH, Notaris di Bogor antara Tuan Johan Kurniawan dengan Tuan Husni Tedja ; (Tanpa asli) ;

20. Bukti P – 20 : Surat Undangan nomor : 1579/- 1.711.5, tertanggal 7 Desember 2009, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sekretariat Daerah ; (Tanpa asli) ;

21. Bukti P – 21 : Surat Undangan nomor : 367/- 1.711.53, tertanggal 5 Maret 2010, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sekretariat Daerah ; (Tanpa asli) ;

22. Bukti P – 22 : Nota Dinas Nomor : 799/- 1.711.5, tertanggal 12 Mei 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Biro Hukum Setda Provinsi Jakarta ; (Tanpa asli) ;

Halaman 113 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti P – 23 : Surat Permohonan
Perlindungan Hukum dan Pencabutan Kembali
atas Penerbitan SIPPT Nomor 1354.1.711.5,
yang dibuat oleh Achmad Baihaqy, Attorneys
At Law, yang ditujukan kepada Bapak
Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota
Jakarta, tertanggal 15 Oktober 2009 ;
(Tanpa asli) ;

24. Bukti P – 24 : Surat nomor 327/-
1.711.534, tertanggal 30 Juni 2010, yang
dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang
Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota
Jakarta, Hal : Penjelasan atas permohonan
perlindungan hukum dan pencabutan SIPPT
nomor 1354/- 1.711.5 tanggal 9 Mei a/n PT.
Hustani Cipta Jaya ; (Tanpa asli) ;

25. Bukti P – 25 : Surat Pernyataan H.M.
Yusuf tertanggal 21 Agustus 2009 ; (Tanpa
asli) ;

26. Bukti P – 26 : Surat Keterangan Lurah
Kapuk nomor : 1570/- 1.711.1, tanggal 30
September 2009 atas tanah Girik C 2104 dan
C 2442 yang sampai saat ini masih tercatat
pada buku ketikan Letter C Kelurahan
Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kota
Administrasi Jakarta Barat atas nama Hj.
Rogajah ; (Sesuai dengan aslinya) ;

27. Bukti P – 27 : Surat Keterangan Lurah
Kapuk nomor : 256/1.711 tanggal 4 Juni
2010, tentang penjelasan Girik C 3860, C



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3866, C 3887, C 3910, C 3992, C 3955, dan C 5647, menerangkan setelah diadakan pengecekan pada salinan buku Letter C yang ada pada Kantor Lurah Kapuk tidak melihat / menemukan nomor-nomor girik tersebut diatas ; (Sesuai dengan aslinya) ;

28. Bukti P – 28 : Surat Keterangan Lurah Kapuk nomor : 390/1.711 tanggal 6 September 2010, tentang penegasan kembali penjelasan Girik C 3860, C 3866, C 3887, C 3910, C 3992, C 3955, dan C 5647, menerangkan setelah diadakan pengecekan kembali pada salinan buku Letter C yang ada pada Kantor Lurah Kapuk tidak melihat / menemukan nomor-nomor girik tersebut diatas ; (Sesuai dengan aslinya) ;

29. Bukti P – 29 : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara nomor : 104/071.55 tanggal 14 Juni 2010, tentang Penjelasan Girik bahwa sejak pemecahan wilayah Kelurahan di DKI Jakarta berdasarkan SK Gub DKI Jakarta Nomor D.l.a/1/1/1974 D nomor : 26/1974 tanggal 8 Januari 1974, Kelurahan Kapuk Muara tidak memiliki buku Letter C ; (Sesuai dengan aslinya) ;

30. Bukti P – 30 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 353 tahun 1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara yang ditetapkan pada tanggal 6 Juni 1977, dan

Halaman 115 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Ali Sadikin selaku Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; (Tanpa asli) ;

31. Bukti P – 31 : Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 1056 tahun 1981, perihal Instruksi Larangan Penerbitan Girik Baru, yang ditandatangani oleh Tjokropramolo selaku Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; (Tanpa asli) ;

32. Bukti P – 32 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi C nomor 2442 Persil S 154a SI, atas nama H. S. Rogajah ; (Tanpa asli) ;

33. Bukti P – 33 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi C nomor 2104 Persil S 154a SI, atas nama H. S. Rogajah ; (Tanpa asli) ;

34. Bukti P – 34 : Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, tertanggal 29 Januari 2010, tentang pemberian HGB kepada PT. Hustani Cipta Jaya, berikut lampiran pemberian hak guna bangunan tersebut ; (Tanpa asli) ;

35. Bukti P – 35 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya ; (Tanpa asli) ;

36. Bukti P – 36 : Surat Pemberitahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP)
nomor : B/3898/VI/2010/Dit Reskrimum atas
Laporan Polisi nomor :
LP/762/III/2010/PMJ/Dit Reskrimum tanggal
08 Maret 2010, atas nama pelapor Yoelia
Erna dan terlapor Husni Tedja (Direktur
Umum PT. Hustani Cipta Jaya ; (Sesuai
dengan aslinya) ; -----

37. Bukti P – 37 : Surat Permohonan
Pemblokiran Sertipikat HGB No,
12.482/Kapuk Muara, Nomor : 1349/31.72-
300.7/VI/2010, tanggal 22 Juni 2010, yang
dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Utara ; (Tanpa asli)

38. Bukti P – 38 : Peraturan Menteri
Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan
Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata
Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak
Pengelolaan ; (Tanpa asli) ;

39. Bukti P – 39 : Instruksi Kepala Badan
Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2003,
tanggal 4 Maret 2003, tentang Waktu Proses
Permohonan Hak Pada Deputi Bidang
Pengkajian Dan Hukum Pertanahan Badan
Pertanahan Nasional Pusat Untuk Berkas
Lengkap dan Waktu Proses Permohonan Hak
Pada Deputi Bidang Pengkajian Dan Hukum
Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Pusat
Untuk Berkas Tidak Lengkap ; (Tanpa
asli) ; -----

40. Bukti P – 40 : Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah, yang

Halaman 117 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diundangkan di Jakarta pada tanggal 8 Juli 1997 dan ditandatangani oleh Moerdiono selaku Menteri Negara Sekretaris Negara ; (Tanpa asli) ;

41. Bukti P – 41 : Peta Lokasi tanah yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota DKI Jakarta, diukur berdasarkan Surat Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 251, Akte Van Erpacht No. 69 ; (Sesuai dengan aslinya) ;

42. Bukti P – 42 : Cek Plot Peta tertanggal 30 Juli 2009 ; (Foto copy) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.I - 1 s/d T.I - 7, adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T.I – 1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT. Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T.I – 2 : Peta Bidang Tanah tanggal 29 desember 2009 Nomor 330/U/2009 NIB. 09.05.02.05.08681 ; (Sesuai dengan asli) ;



3. Bukti T.I – 3 : Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2933/6.31.200/XII/2009 tanggal 29 - 12- 2009 Perihal Hasil Pengukuran bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya ; (Foto copy) ;

4. Bukti T.I – 4 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Up. Kepala Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan No. 2430/31.72.200.3/ XII/2009 tanggal 21- 12- 2009 Perihal Permohonan pengukuran bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan ; (Foto copy) ; ---

5. Bukti T.I – 5 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Up. Kepala Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan No. 2430/31.72.200.3/ XII/2009 tanggal 21- 12- 2009 Perihal Pelimpahan wewenang Pengukuran (Foto copy) ;

6. Bukti T.I – 6 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No.

Halaman 119 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/1/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 4-1-2010

Perihal Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 54.604 M2 terletak di jalan Duta harapan Indah, Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara atas nama Perseroan Terbatas "PT. Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

7. Bukti T.I – 7 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tgl 31-12-2009 ; (Foto copy) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil Tanggapannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II - 1 s/d T.II - 43, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II – 1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA, berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.II – 2 : Buku Tanah HGB
No. 12.482/Kapuk Muara, seluas 54.604 m²,
atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI
CIPTA JAYA, berkedudukan di Jakarta ;
(Sesuai dengan asli) ;

3. Bukti T.II – 3 : Surat Ukur
tanggal 15-02-2010 No. 00009/Kapuk
Muara/2010, luas 56.604 m², terletak di
Jln. Duta Harapan Indah, Kel. Kapuk
Muara, Kec. Penjaringan, Kota
Administrasi Jakarta Utara ; (Sesuai
dengan asli) ;

4. Bukti T.II – 4 : Peta Bidang Tanah
tanggal 29-12-2009, No. 330/U/2009 NIB :
09.05.02.050.08681 ; (Sesuai dengan
asli) ;

5. Bukti T.II – 5 : Surat Setoran
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB) tanggal 03-02-2010 No. 1000764,
yang telah divalidasi pada tanggal 03-02-
2010 ; (Sesuai dengan asli) ;

6. Bukti T.II – 6 : Surat Izin Penunjukan
Penggunaan Tanah (SIPPT) tanggal 9 Mei
2010 No. 1354/- 1.711.5, penyempurnaan
atas tanah seluas 77.723 m² terletak di
Jalan Kapuk Muara Kelurahan Kapuk Muara,
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara,
kepada PT. HUSTANI CIPTA JAYA ; (Foto
copy) ;

7. Bukti T.II – 7 : Akta Berita
Halaman 121 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Perubahan Anggaran Dasar PT. HUSTANI CIPTA JAYA tanggal 08-08-2000 No. 64, dibuat oleh dan dihadapan LINDA IBRAHIM Notaris di Jakarta ; (Foto copy) ;

--

8. Bukti T.II - 8 : Persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tanggal 31-10-2010 No. C-16742 HT. 01.04.TH.2001, atas Akta Berita Acara Perubahan Anggaran Dasar PT. HUSTANI CIPTA JAYA tanggal 08-08-2000 dihadapan LINDA IBRAHIM Notaris di Jakarta ; (Foto copy) ;

9. Bukti T.II - 9.a : Akta Jual Beli No. 34/JB/IX/1989/Penjarangan tanggal 11 September 1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjarangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Haji IDJE bin MIAN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No. C.2183 Persil No. 154 Blok. SI. Seluas ± 2.470 m² Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan kepada KARJANTO TANARA ; (Sesuai dengan asli) ;-

10. Bukti T.II - 9.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.119/WPJ04/KB.0302/1989 tanggal 04-10-1989 ; (Sesuai dengan asli) ;

11. Bukti T.II - 9.c : Daftar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 04-10-1989, KARJANTO TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5614 Persil 154 Blok S.I. seluas 2.470 m² ; (Sesuai dengan asli) ;

12. Bukti T.II – 9.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 43/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No. 5614 Persil 154 S.I atas nama KARJANTO TANARA luas 2.470 m², terletak di Kampung Muara Rt. 06 Rw. 02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

13. Bukti T.II – 9.e : Akta Penglepasan Hak No. 27 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan KARJANTO TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5614 seluas +2.470 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

14. Bukti T.II – 10.a : Akta Jual Beli Bo. 36/JB/IX/1989/Penjaringan tanggal 11 September 1989 yang dibuat Drs. Haji

Halaman 123 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Haji IDJE bin MIAN telah menjual sebahagian tanah hak ex Milik Adat No. C.3575 Persil No. 154.a Blok S.I seluas \pm 1.130 m², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada DEDY; (Sesuai dengan asli); -----

15. Bukti T.II – 10.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No. Ris.120/WPJ04/KB.0302/1989 tanggal 04-10-1989 ; (Sesuai dengan asli) ; -----

16. Bukti T.II – 10.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 4-10-1989, DEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5615 Persil 154.a Blok S.I. seluas 1.130 m² (Sesuai dengan asli) ; -----

17. Bukti T.II – 10.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 45/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5615 Persil 154.a S.I atas nama DEDY luas 1.130 m², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.06 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ; -----

18. Bukti T.II – 10.e : Akta Penglepasan Hak No.28 tanggal 26-3-1991 dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan DEDY telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5615 seluas \pm 1.130 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

19. Bukti T.II – 11.a : Akta Jual Beli No. 28/JB/VIII/ 1989/Penjaringan tanggal 14-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3866 Persil No.154.a Blok S.I. seluas \pm 1.020 m², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada DEDY ; (Sesuai dengan asli) ; -----

20. Bukti T.II – 11.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.094/WPJ.06/1990 tanggal 1-12-1990 ; (Sesuai dengan asli)

21. Bukti T.II – 11.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, DEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5627 Persil 154.b Blok S.II. seluas 1.020

Halaman 125 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² ; (Sesuai dengan asli) ;

22. Bukti T.II – 11.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 35/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5627 Persil 154.b S.I atas nama DEDY luas 1.020 m², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kel. Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

23. Bukti T.II – 11.e : Akta Pengelepasan Hak No.30 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan DEDY telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5627 seluas ± 1.020 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta; (Sesuai dengan asli) ;

24. Bukti T.II – 12.a : Akta Jual Beli No.31/JB/VIII/ 1989/Penjaringan tanggal 14-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3866 Persil No.154.b Blok S.II. seluas ± 1.940 m², Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada
SURJANTO TANARA ; (Sesuai dengan asli) ;

--

25. Bukti T.II – 12.b : Daftar
Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan
Pajak Bumi dan Bangunan dari Kantor
Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta
Utara tanggal 28-11-1990, SURJANTO TANARA
tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan
Bangunan atas tanah adat No. C.5628
Persil 154.b Blok S.II. seluas 1.940 m² ;
(Sesuai dengan asli) ;

26. Bukti T.II – 12.c : Akta Penglepasan
Hak No.31 tanggal 26-3-1991 dibuat
dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum,
Notaris di Bogor, Tuan SURJANTO TANARA
telah melepaskan dan menyerahkan haknya
untuk kepentingan perseroan atas sebidang
tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5628
seluas ± 1.940 m² terletak di Kelurahan
Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,
Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA
*bertindak sebagai Presiden Direktur untuk
dan atas nama Perseroan Terbatas PT.
HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di
Jakarta* ; (Sesuai dengan asli) ;

27. Bukti T.II – 13.a : Akta Jual Beli
No. 32/JB/VIII/ 1989/Penjaringan tanggal
14-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN
DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO
telah menjual sebahagian dari tanah hak
ex Milik Adat No.C.3866 Persil No.154.b
Blok S.II. seluas ± 900 m², Kelurahan

Halaman 127 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada
DJIAUW TJOY LIN ; (sesuai dengan asli) ;

28. Bukti T.II – 13.b : Surat Keterangan
dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi
dan Bangunan Jakarta Utara
No.Ris.097/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal
30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

29. Bukti T.II – 13.c : Daftar Keterangan
Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi
dan Bangunan tanggal 28-11-1990, DJIAUW
TJOY LIN tercatat sebagai wajib Pajak
Bumi dan Bangunan atas tanah adat No.
C.5629 Persil 154.b Blok S.II. seluas 900
m² ; (Sesuai dengan asli) ;

30. Bukti T.II – 13.d: Surat Pernyataan
Lurah Kapuk Muara No. 39/1.711 tanggal
14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan
Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan
bahwa Girik No.5629 Persil 154.b S.II
atas nama DJIAUW TJOY LIN luas 900 m²,
terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04
Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan
Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai
dengan asli) ; -----

31. Bukti T.II – 13.e : Akta Penglepasan
Hak No.32 tanggal 26-3-1991 dibuat
dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum,
Notaris di Bogor, Tuan DJIAUW TJOY LIN
telah melepaskan dan menyerahkan haknya
untuk kepentingan perseroan atas sebidang
tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5629
seluas ± 1.182 m² terketak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,
Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA
bertindak sebagai Presiden Direktur untuk
dan atas nama Perseroan Terbatas PT.
HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di
Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

32. Bukti T.II - 14.a : Akta Jual Beli No.
29/JB/VIII/ 1989/Penjaringan tanggal 14-
8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN
DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO
telah menjual sebahagian dari tanah hak
ex Milik Adat No.C.3866 Persil No.154.a
Blok S.I. seluas \pm 1.610 m², Kelurahan
Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada
DJURI ; (Sesuai dengan asli) ;

33. Bukti T.II - 14.b : Surat Keterangan
dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi
dan Bangunan Jakarta Utara
No.Ris.100/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal
30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

34. Bukti T.II - 14.c : Daftar Keterangan
Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi
dan Bangunan tanggal 28-11-1990, DJURI
tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan
Bangunan atas tanah adat No. C.5630
Persil 154.b Blok S.I. seluas 1.610 M² ;
(Sesuai dengan asli) ;

35. Bukti T.II - 14.d : Surat Pernyataan
Lurah Kapuk Muara No. 33/1.711 tanggal

Halaman 129 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5630 Persil 154.b S.I atas nama DJURI luas 1.610 m², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

36. Bukti T.II – 14.e : Akta Penglepasan Hak No.33 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan DJURI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5630 seluas ± 1.610 m² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

37. Bukti T.II – 15.a : Akta Jual Beli No. 43/JB/VIII/ 1989/Penjarangan tanggal 14-11-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjarangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, TJE TJONG LIONG telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3861 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 760 m², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan kepada JULIANA SOEBANDI ; (Sesuai dengan asli) ;

38. Bukti T.II – 15.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan Jakarta Utara
No.Ris.099/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal
30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

39. Bukti T.II – 15.c : Daftar Keterangan
Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi
dan Bangunan tanggal 28-11-1990, JULIANA
SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak
Bumi dan Bangunan atas tanah adat No.
C.5631 Persil 154.a Blok S.I. seluas 760
M² ; (Sesuai dengan asli) ;

40. Bukti T.II – 15.d : Surat Pernyataan
Lurah Kapuk Muara No. 38/1.711 tanggal
14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan
Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan
bahwa Girik No.5631 Persil 154.a S.I atas
nama JULIANA SOEBANDI luas 760 m²,
terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.12
Rw.01 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan
Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai
dengan asli) ;

41. Bukti T.II – 15.e : Akta Penglepasan
Hak No.34 tanggal 26-3-1991 dibuat
dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum,
Notaris di Bogor, Nona JULIANA SOEBANDI
telah melepaskan dan menyerahkan haknya
untuk kepentingan perseroan atas sebidang
tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5631
seluas ± 760 M² terketak di Kelurahan
Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan,
Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA
bertindak sebagai Presiden Direktur untuk
dan atas nama Perseroan Terbatas PT.
HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di
Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 131 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



42. Bukti T.II – 16.a : Akta Jual Beli No. 44/JB/VIII/ 1989/Penjarangan tanggal 14-11-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjarangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, TJIE TIONG IN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3860 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 760 m², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan kepada JULIANA SOEBANDI ; (Sesuai dengan asli) ;

--
43. Bukti T.II – 16.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.098/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal 30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

44. Bukti T.II – 16.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, YULIANA SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5637 Persil 154.a Blok S.I. seluas 760 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

45. Bukti T.II – 16.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 40/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5637 Persil 154.a S.I atas nama JULIANA SOEBANDI luas 760 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.01 Rw.013 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

46. Bukti T.II – 16.e : Akta Penglepasan Hak No.40 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Nona JULIANA SOEBANDI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5637 seluas ± 760 M² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

47. Bukti T.II – 17.a : Akta Jual Beli No. 30/JB/VIII/ 1989/Penjaringan tanggal 14-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3866 Persil No.154.b Blok S.II. seluas ± 1.560 M², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada WIRJANTO TANARA ; (Sesuai dengan asli) ;

48. Bukti T.II – 17.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.095/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal 1-12-1990 ; (Sesuai dengan asli)

Halaman 133 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Bukti T.II – 17.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, WIRJANTO TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5632 Persil 154.b Blok S.II. seluas 1.560 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

50. Bukti T.II – 17.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 32/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5632 Persil 154.b S.II atas nama WIRJANTO TANARA luas 1.560 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ; -----

51. Bukti T.II – 17.e : Akta Penglepasan Hak No.35 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan WIRJANTO TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5632 seluas ± 1.560 M² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

52. Bukti T.II – 18.a : Akta Jual Beli No. 24/JB/VIII/1989/ Penjaringan tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, ERNI SIMAN telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3992 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 2.200 m², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada JUNAEDY ; (Sesuai dengan asli) ;

53. Bukti T.II – 18.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.102/WPJ.06/ KB. /19 tanggal 30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ; ----

54. Bukti T.II – 18.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, JUNAEDY tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5633 Persil 154.a Blok S.I. seluas 2.200 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

55. Bukti T.II – 18.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 31/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5633 Persil 154.a S.I atas nama JUNAEDY luas 2.200 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.02 Rw.07 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

56. Bukti T.II – 18.e : Akta Penglepasan Hak No.36 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan JUNAEDY telah

Halaman 135 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5633 seluas \pm 2.200 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

57. Bukti T.II – 19.a : Akta Jual Beli No. 25/JB/VIII/1989/ Penjaringan tanggal 7-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3887 Persil No.154.a Blok S.I. seluas \pm 1.182 M², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada YULIANI TANARA ; (Sesuai dengan asli) ;

58. Bukti T.II – 19.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.105/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal 30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

59. Bukti T.II – 19.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, YULIANI TANARA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5634 Persil 154.a Blok S.I. seluas 1.182 M² ; (Sesuai dengan asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60. Bukti T.II – 19.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 36/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5634 Persil 154.a S.I atas nama JULIANI TANARA luas 1.182 m², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ; -----

61. Bukti T.II – 19.e : Akta Pengelepasan Hak No.37 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Nona YULIANI TANARA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5634 seluas ± 1.182 m² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

62. Bukti T.II – 20.a : Akta Jual Beli No. 23/JB/VIII/1989/ Penjaringan tanggal 7-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, ERNI SIMAN telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.3992 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 2.000 M², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada JULIANA SOEBANDI ; (Sesuai dengan asli) ; -----

Halaman 137 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Bukti T.II – 20.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.103/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal 30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

64. Bukti T.II – 20.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, JULIANA SOEBANDI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5635 Persil 154.a Blok S.I. seluas 2.000 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

65. Bukti T.II – 20.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 41/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5635 Persil 154.a S.I atas nama JULIANA SOEBANDI luas 2.000 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

66. Bukti T.II – 20.e : Akta Penglepasan Hak No.38 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Nona JULIANA SOEBANDI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5635 seluas ± 2.000 M² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

67. Bukti T.II – 21.a : Akta Jual Beli No. 27/JB/VIII/1989/ Penjaringan tanggal 7-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, SRI NIRMALAWATI MULJONO telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3910 Persil No.154. Blok S.I. seluas ± 1.306 M², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada TOLIB DJAJADI ; (Sesuai dengan asli) ;

68. Bukti T.II – 21.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.104/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal 30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

69. Bukti T.II – 21.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, TOLIB DJAJADI tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5636 Persil 154. Blok S.I. seluas 1.306 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

70. Bukti T.II – 21.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 42/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan

Halaman 139 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Girik No.5636 Persil 154 S.I atas nama TOLIB DJAJADI luas 1.306 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.04 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ; -----

71. Bukti T.II – 21.e : Akta Penglepasan Hak No.39 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan TOLIB DJAJADI telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5636 seluas ± 1.306 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

72. Bukti T.II – 22.a : Akta Jual Beli No. 26/JB/VIII/1989/ Penjaringan tanggal 7-8-1989 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, LANNY MULJONO telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3887 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 918 M², Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada MAD RUSIK BIN UMAR ; (Sesuai dengan asli) ; -----

73. Bukti T.II – 22.b : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.101/WPJ.06/ KB.0306/1990 tanggal

140



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30-11-1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

74. Bukti T.II – 22.c : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 28-11-1990, MAD RUSIK BIN UMAR tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5638 Persil 154.a Blok S.I. seluas 918 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

75. Bukti T.II – 22.d : Surat Pernyataan Lurah Kapuk Muara No. 37/1.711 tanggal 14-3-1991, Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara menerangkan bahwa Girik No.5638 Persil 154.a S.I atas nama MAD RUSIK b UMAR luas 918 M², terletak di Kampung Kapuk Muara Rt.013 Rw.01 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ; -----

76. Bukti T.II – 22.e : Akta Pengelepasan Hak No.41 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan MAD RUSIK B. UMAR telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5638 seluas ± 918 M² terketak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

Halaman 141 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



77. Bukti T.II – 23.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 04/1.711.1 tanggal 22-8-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 26/I- UM/VIII/KP/90 tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.116 M² adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan asli) ; -----

78. Bukti T.II – 23.b : Akta Jual Beli No. 26/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.2104 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 4.116 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada KELLY POIDINI KOSUGA ; (Sesuai dengan asli) ; -----

79. Bukti T.II – 23.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.05/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

80. Bukti T.II – 23.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, KELLY POIDINI KOSUGA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5641 Persil 154.a Blok S.I. seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.116 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

81. Bukti T.II – 23.e : Akta Penglepasan Hak No.6 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Nona KELLY POIDINI KOSUGA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5641 seluas ± 4.116 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

82. Bukti T.II – 24.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 07/1.711.1 tanggal 22-8-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 24/I- UM/VIII/KP/90 tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2104 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.108 M² adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan asli) ; -----

83. Bukti T.II – 24.b : Akta Jual Beli No. 24/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.2104 Persil No.154.a Blok S.I.

Halaman 143 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas ± 4.108 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada JON PONIMAN; (Sesuai dengan asli) ;

84. Bukti T.II – 24.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.06/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

85. Bukti T.II – 24.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, JON PONIMAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5642 Persil 154.a Blok S.I. seluas 4.108 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

86. Bukti T.II – 24.e : Akta Penglepasan Hak No.7 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan JON PONIMAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5642 seluas ± 4.108 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

87. Bukti T.II – 25.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 12/1.711.1 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22-8-1990 yang diketahui Camat
Penjaringan No. 29/I-UM/VIII/KP/90
tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2442
Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M²
adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah
H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan
asli) ; -----

88. Bukti T.II – 25.b : Akta Jual Beli No.
29/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-
8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN
DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN
NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3.
H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA
JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah
menjual sebahagian dari tanah hak ex
Milik Adat No.C.2442 Persil No.154.a Blok
S.I. seluas ± 4.875 M², yang terletak di
Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan
Penjaringan kepada SAIMIN ; (Sesuai
dengan asli) ;

89. Bukti T.II – 25.c : Surat Keterangan
dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi
dan Bangunan Jakarta Utara
No.Ris.04/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal
29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

90. Bukti T.II – 25.d : Daftar Keterangan
Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi
dan Bangunan tanggal 29-1-1991, SAIMIN
tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan
Bangunan atas tanah adat No. C.5643
Persil 154.a Blok S.I. seluas 4.875 M² ;
(Sesuai dengan asli) ;

Halaman 145 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

91. Bukti T.II – 25.e : Akta Pengelepasan Hak No.8 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan SAIMIN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5643 seluas ± 4.875 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

92. Bukti T.II – 26.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 11/1.711.1 tanggal 22-8-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 28/I- UM/VIII/KP/90 tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.984 M² adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan asli) ; -----

93. Bukti T.II – 26.b : Akta Jual Beli No. 28/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.2442 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 4.984 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan kepada EDDY HARTONO ; (Sesuai dengan asli) ;

94. Bukti T.II – 26.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.12/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

95. Bukti T.II – 26.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, EDDY HARTONO tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5644 Persil 154.a Blok S.I. seluas 4.984 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

96. Bukti T.II – 26.e : Akta Penglepasan Hak No.9 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan EDDY HARTONO telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5644 seluas ± 4.984 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

97. Bukti T.II – 27.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 08/1.711.1 tanggal 22-8-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 25/I- UM/VIII/KP/90 tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2442

Halaman 147 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 154.a Blok S.I seluas 4.875 M² adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan asli) ; -----

98. Bukti T.II – 27.b : Akta Jual Beli No. 25/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.2442 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 4.875 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada SARDJAN ; (Sesuai dengan asli) ; -----

99. Bukti T.II – 27.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.11/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

100. Bukti T.II – 27.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, SARDJAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5645 Persil 154.a Blok S.I. seluas 4.875 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

101. Bukti T.II – 27.e : Akta Penglepasan Hak No.10 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan SARDJAN telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5645 seluas ± 4.875 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

102. Bukti T.II – 28.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 10/1.711.1 tanggal 22-8-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 27/I-UM/VIII/KP/90 tanggal 22-8-1990, tanah Girik C.2442 Persil 154.a Blok S.I seluas 4.940 M² adalah kepunyaan Ahli Waris Almarhumah H.S. ROGAJAH (6 orang) ; (Sesuai dengan asli) ; -----

103. Bukti T.II – 28.b : Akta Jual Beli No. 27/JB/VIII/1990/ Penjaringan tanggal 22-8-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1. RADEN NURILLAH, 2. Ny. RATU EVA S. HARAHAP, 3. H. MUFTI SURYA SUMIRAT, 4. MAULANA JOEESOEF, 5. SAROSO SASTROATMODJO, telah menjual sebahagian dari tanah hak ex Milik Adat No.C.2442 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 4.940 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada JOHAN WINATA ; ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 149 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104. Bukti T.II – 28.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.10/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

105. Bukti T.II – 28.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, JOHAN WINATA tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5646 Persil 154.a Blok S.I. seluas 4.940 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

106. Bukti T.II – 28.e : Akta Penglepasan Hak No.11 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan JOHAN WINATA telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5646 seluas ± 4.940 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

107. Bukti T.II – 29. a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 02/1.711.1 tanggal 2-6-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 09/I- UM/VI/KP/90 tanggal 2-6-1990, tanah Girik C.3955 Persil 154.a Blok S.I seluas 2.540 M² adalah kepunyaan H. MUFTI SURYA SUMIRAT ; (Sesuai dengan asli) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

108. Bukti T.II – 29.b : Akta Jual Beli No. 09/JB/VI/1990/ Penjaringan tanggal 2-6-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, H. MUFTI SURYA SUMIRAT telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3955 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 2.540 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada JOHAN KURNIAWAN ; (Sesuai dengan asli) ;

109. Bukti T.II – 29.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.09/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

110. Bukti T.II – 29.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, JOHAN KURNIAWAN tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5647 Persil 154.a Blok S.I. seluas 2.540 M² ; (Sesuai dengan asli) ;

111. Bukti T.II – 29.e : Akta Penglepasan Hak No.12 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan JOHAN KURNIAWAN telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5647 seluas ± 2.540 M² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA

Halaman 151 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

112. Bukti T.II – 30.a : Surat Keterangan Lurah Kapuk Muara No. 01/1.711.1 tanggal 2-6-1990 yang diketahui Camat Penjaringan No. 08/I- UM/VI/KP/90 tanggal 2-6-1990, tanah Girik C.3955 Persil 154.a Blok S.I seluas 3.020 M² adalah kepunyaan H. MUFTI SURYA SUMIRAT ; (Sesuai dengan asli) ;

113. Bukti T.II – 30.b : Akta Jual Beli No. 08/JB/VI/1990/ Penjaringan tanggal 2-6-1990 yang dibuat Drs. Haji SOLICHIN DJAJADIKUSUMA, Camat Penjaringan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, H. MUFTI SURYA SUMIRAT telah menjual sebidang tanah hak ex Milik Adat No.C.3955 Persil No.154.a Blok S.I. seluas ± 3.020 M², yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan kepada EDDY HARTONO ; (Sesuai dengan asli) ;

114. Bukti T.II – 30.c : Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara No.Ris.13/WPJ.06/ KB.0306/1991 tanggal 29-1-1991 ; (Sesuai dengan asli)

115. Bukti T.II – 30.d : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29-1-1991, EDDY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARTONO tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah adat No. C.5648 Persil 154.a Blok S.I. seluas 3.020 M² ; (Sesuai dengan asli) ; -----

116. Bukti T.II – 30.e : Akta Penglepasan Hak No.13 tanggal 5-4-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan EDDY HARTONO telah melepaskan dan menyerahkan haknya untuk kepentingan perseroan atas sebidang tanah Hak Milik Adat (Girik) No. 5648 seluas ± 3.020 m² terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

117. Bukti T.II – 31.a : Surat Pernyataan Bersama Mengenai Jual Beli Bangunan Rumah Diatas Tanah Negara tanggal 4-8-1989 yang diketahui Lurah Kapuk Muara No. 17/JBR/1989 tanggal 10-8-1989 dan Camat Penjaringan No. 48/I.U/Sekrt/VIII/KP/1989 tanggal 14-8-1989, HENDRA SUTIONO telah menjual sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara seluas 158 M² terletak di Jl. Kapuk Kamal Gg. Swadaya IV Rt.004/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara kepada KARJANTO TANARA ; (Sesuai dengan asli) ; -----

118. Bukti T.II – 31.b : Akta Pengoperan dan

Halaman 153 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan Hak No.21 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan KARJANTO TANARA telah mengoperkan dan memindahkan haknya atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh Negara seluas ± 158 M² terletak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

119. Bukti T.II – 32.a : Surat Pernyataan Bersama Mengenai Jual Beli Bangunan Rumah Diatas Tanah Negara tanggal 4-8-1989 yang diketahui Lurah Kapuk Muara No. 18/JBR/1989 tanggal 10-8-1989 dan Camat Penjarangan No. 48/I.U/Sekrt/VIII/KP/1989 tanggal 14-8-1989, LANY MULJONO/SRI NIRMALAWATI telah menjual sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara seluas 505 M² terletak di Rt.004/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjarangan Kota Jakarta Utara kepada KARJANTO TANARA ; (Sesuai dengan asli) ; -----

120. Bukti T.II – 32.b : Akta Pengoperan dan Pemindahan Hak No.23 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan KARJANTO TANARA telah mengoperkan dan memindahkan haknya atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara seluas ± 505 M² terletak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----

121. Bukti T.II – 33 : Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 12-3-1991 yang diketahui Lurah Kapuk Muara No. 05/JBR/III/1991 tanggal 19-3-1991 dan Camat Penjaringan No. 021/I.U/Sekrt/III/KP/1991 tanggal 21-3-1991, GUNAWAN CHANDRA telah menjual sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara seluas ± 80 M² terletak dilingkungan Rt.004/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara kepada HERWANTO MURDIONO ; (Sesuai dengan asli) ; -----

122. Bukti T.II – 34 : Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 8-6-1990 yang diketahui Lurah Kapuk Muara No. 22/JBR/VI/1990 tanggal 16-6-1990 dan Camat Penjaringan No. 68/I.U/SEKRT/VI/KP/1990 tanggal 21-6-1991, THE HOK LAY telah menjual sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara seluas ± 35 M² terletak dilingkungan Rt.006/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara kepada HERWANTO MURDIONO ; (Sesuai dengan asli) ; -----

Halaman 155 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

123. Bukti T.II – 35 : Surat Pernyataan Jual Beli Rumah tanggal 12-3-1991 yang diketahui Lurah Kapuk Muara No. 04/JBR/III/1991 tanggal 19-3-1991 dan Camat Penjaringan No. 020/I.U/Sekrt/III/KP/1991 tanggal 21-3-1991, JAMHURI telah menjual sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara seluas ± 50 M² terletak dilingkungan Rt.004/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara kepada HERWANTO MURDIONO ; (Sesuai dengan asli) ; -----

124. Bukti T.II – 36 : Akta Pengoperan dan Pemindahan Hak No.25 tanggal 26-3-1991 dibuat dihadapan LINDA IBRAHIM, Sarjana Hukum, Notaris di Bogor, Tuan HERWANTO MURDIONO telah mengoperkan dan memindahkan haknya atas sebidang tanah garapan yang status haknya dikuasai langsung oleh Negara seluas ± 165 m² terketak di Jalan Kapuk Kamal Gang Swadaya IV Rt.004 Rw.02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Tuan HUSNI TEDJA bertindak sebagai Presiden Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. HUSTANI CIPTA JAYA berkedudukan di Jakarta ; (Sesuai dengan aslinya) ; ----

125. Bukti T.II – 37 : Surat Dit Reskrim POLDA Metro Jaya tanggal 21-06-2010 No.B/3186//VI/2010/Dit Reskrim, menerangkan bahwa telah dihentikan penyidikan polisi atas laporan YOELINA ERNA tanggal 08-03-2010, dengan alasan tidak cukup bukti ; (Foto copy) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

126. Bukti T.II – 38 : Undang-undang No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ; (Foto copy) ;

127. Bukti T.II – 39 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah ; (Foto copy) ; -----

128. Bukti T.II – 40 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah ; (Foto copy) ; -----

129. Bukti T.II – 41 : Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960, tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria ; (Foto copy) ;

130. Bukti T.II – 42 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; (Foto copy) ;

131. Bukti T.II – 43 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ; (Foto copy) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil Tanggapannya,
Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa

Halaman 157 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II.Intv- 1 s/d T.II.Intv- 41 b, adalah sebagai berikut

1. Bukti T.II.Intv - 1 : Berupa Berita Acara Perubahan Anggaran Dasar PT Hustani Cipta Jaya No. 64, tertanggal 8 Agustus 2000, yang dibuat di hadapan Linda Ibrahim, SH, Notaris di Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ; -----
2. Bukti T.II Intv.- 2 : Berupa surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomor: C-16742 HT.01.04.TH.2001, perihal persetujuan atas perubahan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Hustani Cipta Jaya, beserta lampiran Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 21 Februari 2001 ; (Sesuai dengan asli) ; -----
3. Bukti T.II Intv.- 3 : Berupa Peraturan Menteri Agraria No. 11 Th. 1961 tentang Bentuk Akta Menteri Agraria tertanggal 7 September 1961 ; (Sesuai dengan asli) ; -----
4. Bukti T.II Intv.- 4 : Berupa Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 tentang Penetapan Undang-undang Darurat Tentang Pemindahan Hak Tanah- Tanah dan Barang- Barang Tetap Lainnya Yang Bertakluk Kepada Hukum Eropah (Undang- Undang Darurat No. 1 Tahun 1952) sebagai Undang- undang ; (Tanpa asli) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.II Intv.- 5 : Berupa Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ; (Sesuai dengan asli) ;

6. Bukti T.II Intv.- 6 : Berupa Peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan Lain-lainnya, Yang Aktanya Belum Diganti, tertanggal 23 September 1961 ; (Sesuai dengan asli) ;

7. Bukti T.II Intv.- 7 : Berupa surat PT Hustani Cipta Jaya No. 88/SK/H CJ/VIII/2009 tertanggal 27 Agustus 2009, perihal Pemilikan Tanah, yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Prov. DKI Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

8. Bukti T.II Intv.- 8a : Berupa surat dari Penyidik Polda Metro Jaya No.B/3186/VI/2010/Dit.Reskrimum tertanggal 21 Juni 2010, perihal Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan, yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta ; (Sesuai dengan asli) ;

9. Bukti T.II Intv.- 8b : Berupa Surat Ketetapan No. S.Tap/994/VI/2010/ Dit.Reskimum tanggal 21 Juni 2010 ; (Sesuai dengan asli) ;

10. Bukti T.II Intv.- 9 : Berupa surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Halaman 159 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta No. 1.711.52/411/09/SIPPT/2000
tanggal 3 Juli 2000 yang ditujukan
kepada Gubernur DKI Jakarta, perihal
Rekomendasi SIPPT atas tanah seluas
77.723 m² yang terletak di Jl. Kapuk
Muara No. 7, Kel. Kapuk Muara, Kec.
Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara
a.n. PT Hustani Cipta Jaya ; (Sesuai
dengan asli) ;

--

11. Bukti T.II Intv.- 10a : Berupa Surat Gubernur DKI
Jakarta Nomor 2278/- 1.711.5 tanggal 28
Juli 2000, perihal Persetujuan prinsip
tentang penyempurnaan SIPPT nomor
4218/- 1.711 tanggal 28 September 1989
dari luas ± 153.718 m² menjadi ± 290.303
m² di Jalan Kapuk Muara, Kel. Kampung
Muara, Kec. Penjaringan, Kotamadya
Jakarta Utara ; (Sesuai dengan asli) ;

12. Bukti T.II Intv.- 10b : Berupa Surat Perintah Gubernur
Propinsi DKI Jakarta Nomor 2279/073.554
tanggal 28 Juli 2000 ; (Sesuai dengan
asli) ;

13. Bukti T.II Intv.- 11 : Berupa surat dari
Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor:
1354/- 1.711.5 tanggal 9 Mei 2001,
perihal Penyempurnaan Surat Ijin
Penunjukan Pemilikan Tanah (SIPPT), yang
ditujukan kepada PT Hustani Cipta Jaya ;
(Sesuai dengan asli) ;

14. Bukti T.II Intv.- 12 : Berupa Surat Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor: 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas "PT Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta, beserta lampirannya ; (Sesuai dengan asli) ;

--

15. Bukti T.II Intv.- 13 : Berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) No. 12.482 atas tanah seluas 54.604 m2 yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara ; (Sesuai dengan asli) ;

16. Bukti T.II Intv.- 14 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5614, Persil 154.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n H. Idjo Bin Mian
- Tahun 1990, a.n Karyanto Tanara
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

17. Bukti T.II Intv.- 15 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5615, Persil 154.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n H. Idjo Bin Mian
- Tahun 1990, a.n Dedy
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya.

18. Bukti T.II Intv.- 16 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5627, Persil

Halaman 161 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

154b.SII berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Dedy
- Tahun 1990, a.n Dedy
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

19. Bukti T.II Intv.- 17 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5628, Persil 154b.SII berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Suryanto Tanara
- Tahun 1990, a.n Suryanto Tanara
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

20. Bukti T.II Intv.- 18 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5629, Persil 154b.SII berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1990, a.n Djiauw Tjoi Lin
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

21. Bukti T.II Intv.- 19 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5630, Persil 154b.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Djuri
- Tahun 1990, a.n Djuri
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

22. Bukti T.II Intv.- 20 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5631, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun 1989, a.n Thin Tiong In
- Tahun 1990, a.n Juliana Subandi
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

23. Bukti T.II Intv.- 21 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5637, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Tje Tjeng Liong
- Tahun 1990, a.n Juliana Soebandi
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

24. Bukti T.II Intv.- 22 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5632, Persil 154b.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Wiryanto Tanara
- Tahun 1990, a.n Wiryanto Tanara
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

25. Bukti T.II Intv.- 23 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5633, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Junaidy
- Tahun 1990, a.n Junaidy
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

26. Bukti T.II Intv.- 24 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5634, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Juliani Tanara

Halaman 163 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun 1990, a.n Juliani Tanara

- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

27. Bukti T.II Intv.- 25 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5635, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Juliana Soebandi

- Tahun 1990, a.n Juliana Soebandi

- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

28. Bukti T.II Intv.- 26 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5636, Persil 154.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Tolib Djajadi

- Tahun 1990, a.n Tolib Djajadi

- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

29. Bukti T.II Intv.- 27 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5638, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 1989, a.n Mad Rusik bin Umar

- Tahun 1990, a.n Mad Rusik bin Umar

- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya

30. Bukti T.II Intv.- 28 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex garapan berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bukti T.II Intv.- 29 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex garapan berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :
- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya.
32. Bukti T.II Intv.- 30 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Garapan berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :
- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya
 - Tahun 1989, a.n. The Hok Lay.
33. Bukti T.II Intv.- 31 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5641, Persil 154a.S.I berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :
- PBB Gabungan
 - Tahun 1990, a.n. H. Mufti Suryasumirat.
34. Bukti T.II Intv.- 32 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5642, Persil 154a SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :
- Tahun 2009, a.n PT Hustani Cipta Jaya
 - Tahun 1990, a.n H.Mufti Suryasumirat.
35. Bukti T.II Intv.- 33 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5643, Persil 154a .SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :
- PBB Gabungan

Halaman 165 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun 1989, a.n. H.S. Rogayah
Suryasumirat.

36. Bukti T.II Intv.- 34 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5644, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya

- Tahun 1989, a.n. H.S. Rogayah
Suryasumirat.

37. Bukti T.II Intv.- 35 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5645, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- PBB Gabungan

- Tahun 1989, a.n. H.S. Rogayah
Suryasumirat

38. Bukti T.II Intv.- 36 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5646, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya

- Tahun 1989, a.n. H.S. Rogayah Sumirat.

39. Bukti T.II Intv.- 37 : Berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5647, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya

- Tahun 1989, a.n. H.S. Rogayah
Suryasumirat.

40. Bukti T.II Intv.- 38 : Berupa Surat Pemberitahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek tanah ex Girik 5648, Persil 154a.SI berikut surat tanda terima setoran ; (Sesuai dengan asli) :

- Tahun 2009, a.n. PT Hustani Cipta Jaya
- Tahun 1989,a.n HS Rogayah Suryasumirat.

41. Bukti T.II Intv.- 39a : Berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No. 2104, Persil 154a S.I a.n. H.S. Rogayah ; (Tanpa asli) ;

42. Bukti T.II Intv.- 39b : Berupa Sket Ukur Tanah dan Bangunan untuk Penetapan PBB tanggal 11 Juni 1990 atas tanah milik H.S. Rogayah dengan luas tanah 8.224 m2, terletak di Kapuk Muara RT.006/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; (Tanpa asli) ;

43. Bukti T.II Intv.- 39c : Berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Kelly Poidini Kosuga, yang menyatakan telah membeli tanah Girik C 2104 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.116 m2 yang terletak di Jalan Kapuk Muara, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara dan tercatat dengan register No. 09/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

44. Bukti T.II Intv.- 39d : Berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Jon Poniman, yang menyatakan telah membeli tanah Girik C 2104 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.108
Halaman 167 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 yang terletak di Jalan Kapuk Muara,
Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan,
Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut
turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk
Muara dan tercatat dengan register No.
07/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ;
(Sesuai dengan asli) ;

45. Bukti T.II Intv.- 40a : Berupa Surat Ketetapan
Pajak Hasil Bumi No. 2442, Persil 154a
S.I a.n. H.S. Rogayah ; (Tanpa asli) ;

46. Bukti T.II Intv.- 40b : Berupa Sket Ukur Tanah dan
Bangunan untuk Penetapan PBB tanggal 11
Juni 1990 atas tanah milik H.S. Rogayah
dengan luas tanah 19.674m2, terletak di
Kapuk Muara RT.006/02, Kelurahan Kapuk
Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta
Utara ; (Tanpa asli) ;

47. Bukti T.II Intv.- 40c : Berupa Surat Pernyataan
tertanggal 8 Agustus 1990 yang
ditandatangani oleh Saimin, yang
menyatakan telah membeli tanah Girik C
2442 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.875
m2 yang terletak di Jalan Kapuk Muara,
Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan,
Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut
turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk
Muara dan tercatat dengan register No.
12/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ;
(Sesuai dengan asli) ;

48. Bukti T.II Intv.- 40d : Berupa Surat Pernyataan
tertanggal 8 Agustus 1990 yang
ditandatangani oleh Eddy Hartono, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan telah membeli tanah Girik C 2442 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.984 m² yang terletak di Jalan Kapuk Muara, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan, Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara dan tercatat dengan register No. 11/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

49. Bukti T.II Intv.- 40e : Berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Sardjan, yang menyatakan telah membeli tanah Girik C 2442 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.875 m² yang terletak di Jalan Kapuk Muara, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan, Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara dan tercatat dengan register No. 08/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

50. Bukti T.II Intv.- 40f : Berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Agustus 1990 yang ditandatangani oleh Johan Winata, yang menyatakan telah membeli tanah Girik C 2442 Persil 154a Blok S.I seluas ± 4.940m² yang terletak di Jalan Kapuk Muara, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjarangan, Jakarta Utara. Surat Pernyataan tersebut turut ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara dan tercatat dengan register No. 10/1.711.1 tanggal 22 Agustus 1990 ; (Sesuai dengan asli) ;

Halaman 169 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Bukti T.II Intv.- 41a : Berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No. 3955, Persil 154a S.I a.n. Mufti Suryasumirat, tertanggal 6 Maret 1976 ; (Tanpa asli) ;

52. Bukti T.II Intv.- 41b : Berupa Surat Keterangan dari Kantor Luran Pembangunan Daerah Wilayah DKI Jakarta No. 929/6/R/1976 tanggal 6 Maret 1976, yang menerangkan antara lain pada tanggal 6 Maret 1976 dari catatan C No. 3147 a.n. w.p. Lamri bin Ijah atas Persil 154a S.I seluas 6.060m2, dijual ke Mufti Suryasumirat dengan No. C 3955 seluas 5.200m2 ; (Tanpa asli) ;

Bahwa selain mengajukan bukti- bukti tertulis, Pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi sebanyak 4 (empat) orang yaitu :

1. Drs. **RONNY JARPIKO** ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Padang, 12 Agustus 1969, agama Islam, pekerjaan Lurah Kapuk Muara (PNS), beralamat di Jl. Mangga No. 14, Rt. 12 / Rw. 10, Kelurahan Kramat Jati, Jakarta Timur, sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah didatangi kuasa hukum Penggugat yang meminta penjelasan tentang girik- girik dilokasi sengketa ;
- Saksi menerangkan bahwa Girik atau Letter c tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di Kelurahan Kapuk Muara namun ada di Kelurahan induk yaitu Kelurahan Kapuk ;

- Saksi menerangkan bahwa tanah obyek sengketa benar berada di wilayah Kelurahan Kapuk Muara ;

2. H. ARSUL ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 5 Pebruari 1962, agama Islam, pekerjaan Kepala Seksi Pemerintahan di Kelurahan Kapuk (PNS), beralamat di Jl. Puskesmas No. 49, Rt. 009/Rw. 01, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ;

- Saksi menerangkan bahwa Kelurahan Kapuk terpecah menjadi Kelurahan Kapuk, Kelurahan Kapuk Muara dan Kelurahan Kamal ;

- Saksi menerangkan bahwa Girik yang tercatat di Bukti P-26 bukan merupakan produk kelurahan saat ini tetapi merupakan produk dari Lurah yang terdahulu ;

- Bahwa Saksi menerangkan tidak menemukan girik- girik yang diajukan didalam bukti- bukti dan girik yang ada sekarang hanya sampai diangka 36 ;

- Saksi menerangkan bahwa biasanya dipisahkan antar girik- girik yang bernomor besar dengan girik yang bernomor kecil dan bila melihat nomornya girik

Halaman 171 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak ada ;

- Saksi menerangkan bahwa yang memegang bundel Letter C adalah Lurah sendiri yang ditaruh diatas meja Lurah dan apabila kami akan mengecek nomor-nomor girik maka kami meminta langsung kepada Lurah ;
- Saksi menerangkan bahwa apabila terjadi peralihan-peralihan maka tidak dicatat dalam bundel ini lagi tetapi hanya memberikan stempel pada girik yang dipegang oleh pemohon dan diregistrasi saja ;

3. **SUWARNO** ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir :
 Lamongan, 23 Maret 1966, agama Islam, pekerjaan Swasta,
 beralamat di Pedongkelan, Rt. 004/Rw. 016, Kelurahan
 Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai
 Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa berada diwilayah utara tepatnya di Jalan Raya Kapuk dan didekat tanah itu berdiri gedung film Berdikari dengan luas sekitar 3,4 Ha sesuai informasi dari H. Mukri sebagai penjaga tanah tersebut pada tahun 1990 ;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik pak Maurmans yang dijaga oleh H. Mukri dan pernah dipasang plang diatas tanah itu oleh Rojali Abas sesuai perintah Ibu Erna ;
-
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh H. Mukri yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menceritakan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah jagaan saya yaitu verponding no. 9 kemudian Saksi ditunjukkan foto copy verponding tersebut oleh H. Mukri ;

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan pak Maurmans hanya kenal dengan H. Mukri penjaga tanah itu ; -----

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kelurahan Kapuk dan Ibu Erna tinggal bersebelahan dengan Saksi ;

- Bahwa dahulu diatas tanah obyek sengketa pernah dipasang plang atas nama Ibu Erna oleh Rojali Abas namun saat ini diatas tanah obyek sengketa telah berdiri palng atas nama PT. Hustani Cipta Jaya ;

- Bahwa H. Mukri sebagai penjaga tanah obyek sengketa meninggal tahun 1999 setelah itu Ibu Erna pulang ke Bogor ke rumah anaknya, diatas tanah itu ada gubuk peninggalan H. Mukri dan tidak ada yang bercocok tanam diatas tanah itu ;

4. **ROJALI** **ABAS** ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 15 Juni 1968 agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Pedongkelan, Rt. 004/Rw. 016, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai Saksi yang menerangkan ;

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dan kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga ;

Halaman 173 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa sejak tahun 1990 dari H. Mukri yang terletak di Jalan Raya kapuk Rt. 005/Rw. 02 seluas 3,4 Ha dan pemiliknya adalah Yohanes Maurmans ;
- Bahwa Yohanes Maurmans adalah ayah kandung Penggugat hasil perkawinan dengan Ibu Nora dan Saksi mengurus penetapan ahli waris dari Penggugat di Pengadilan Negeri Bogor ;
- Bahwa Yohanes Maurmans meninggal di Bogor dan Saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk memasang plang atas nama Penggugat di atas tanah obyek sengketa tetapi sejak tahun 2007 telah terpasang plang atas nama PT. Hustani Cipta Jaya ;
- Bahwa Saksi sampai saat ini masih tetap mengontrol tanah obyek sengketa dengan berkeliling sampai ke belakang ;
- Bahwa didekat tanah obyek sengketa ada Mesjid yang dibangun masyarakat pada antara tahun 2000 – 2001 dan disitu ada rumah panggung yang kakinya dibuat dari bambu ;
- Bahwa pada saat Saksi memasang plang atas nama Penggugat bersama-sama dengan anak Penggugat ditegur oleh Satpam PT. Hustani Cipta Jaya sehingga terjadi perkelahian kemudian saksi diadukan ke Polisi ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah obyek sengketa telah dialihkan ke orang lain baik oleh Penggugat maupun anak-anaknya
- Bahwa Saksi diundang pada pertemuan di Kantor Wilayah Pertanahan bersama-sama dengan PT. Hustani Cipta Jaya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam pertemuan itu terjadi adu surat antara Penggugat dengan PT. Hustani Cipta Jaya dan mereka mengatakan telah membeli tanah tersebut dari H. Yusuf ;

- Bahwa Saksi pernah menanyakan ke H. Yusuf tentang tanah tersebut yang dijawab bahwa H. Yusuf hanya menjual ke H. Daim seluas 1.800 M² dan H. Daim menjualnya ke PT. Hustani Cipta Jaya ;

Bahwa selain mengajukan bukti- bukti tertulis, Pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan saksi sebanyak 4 (empat) orang, yaitu : -----

1. H. **RIMUN RAAN** ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 27 Juli 1952, agama Islam, pekerjaan Pensiunan Pemda DKI (Mantan Lurah Kapuk Muara), beralamat di Kapuk, Rt. 005 / Rw. 011, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai Saksi yang menerangkan ;

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan kerja maupun keluarga ; -----
- Bahwa Saksi bertugas di Kelurahan Kapuk Muara dari Tahun 1977 sampai dengan Tahun 1998 sebagai staf kemudian pada Tahun 1988 sampai dengan Tahun 1992 menjadi Sekretaris Kelurahan dan dari Tahun 1992 sampai dengan Tahun 1998 menjadi Lurah Kapuk Muara ;
- Bahwa sebagai staf Kelurahan saya mengetahui PT.

Halaman 175 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hustani Cipta Jaya dan perusahaan tersebut sudah mulai membangun ruko di tempat itu dengan nama ruko Duta Harapan Indah ;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya proses jual beli terhadap tanah tersebut dan setahu saksi sebelum Tahun 1989 ada kira-kira 10 orang pemilik tanah pernah menjadi saksi ;

- Bahwa Saksi menyatakan Kelurahan tidak dapat menjadi saksi dalam proses pembebasan dan PT. Hustani Cipta Jaya membeli tanah itu pada tahun 1991 ;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa berada di Rt 006 seluas ± 7 Ha dan sebenarnya tanah obyek sengketa terletak bukan dilokasi itu tetapi jauh sebelah sana ;

- Bahwa didalam areal tanah itu tidak ada lagi tanah milik orang lain hanya tanah untuk fasilitas umum ;

- Bahwa Saksi mengetahui di areal tanah itu terdapat Masjid yang dibangun oleh H. Yusuf namun tidak mengetahui berapa luas tanah yang dimiliki oleh H. Yusuf ;

- Bahwa tanah yang bersertifikat terletak tidak jauh dari jalan, di sebelah kanan jalan ada tanah erfacht dan tanah cina yang disebut orang tanah penglin dan sebagai staf Kelurahan Saksi mengetahui letak tanah erfacht ;



- Bahwa Saksi tidak bekerja di PT. Hustani Cipta Jaya tetapi sebagai orang asli didaerah itu diminta tolong untuk menemani PT. Hustani Cipta Jaya dalam pertemuan yang diadakan di Kantor Wilayah Pertanahan ;
 - Bahwa Saksi mengikuti pertemuan di Kantor Wilayah Pertanahan dan mendapat keterangan dari Pak Supomo bahwa di lokasi tanah itu ada tanah-tanah kosong dan tidak bersertifikat, cekplot bukan berarti erfacht
 - Bahwa lokasi tanah itu sudah diuruk oleh PT. Hustani Cipta Jaya dan keadaan tanah itu adalah sawah ;
-
- Bahwa apabila ada yang akan jual beli tanah selalu dimintakan kepada orang tersebut untuk mengurus sendiri surat- surat ke IPEDA, setelah pemekaran Saksi selaku Lurah pernah meminta agar Letter C dikembalikan kepada Kelurahan Kapuk Muara namun sampai saat ini belum diserahkan ;
-

2. H.M. YUSUF ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 27 Mei 1938, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jatimulya, Rt. 001 / Rw. 003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Kosambi, Tangerang, sebagai saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan kerja maupun keluarga ;
- Bahwa Saksi lahir pada Tahun 1938 dan tinggal di

Halaman 177 dari 155 halaman Putusan Nomor : 104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daerah itu sejak lahir namun saat ini sudah pindah ;

- Bahwa Saksi mempunyai tanah di Kelurahan Kapuk Muara yang merupakan warisan dari orangtuanya seluas ± 2.000 M² dan dijual ke H. Daim kemudian oleh H. Daim dijual ke PT. Hustani Cipta Jaya ; -----
- Bahwa tanah Saksi adalah tanah sawah dan tanah tersebut sebagian telah diwakafkan untuk dibangun mesjid, disekitar mesjid ada tanah-tanah milik orang-orang didaerah itu ; -----
- Bahwa tanah Saksi adalah tanah girik namun Saksi tidak mengetahui nomor giriknya, dan sewaktu menjual tanah tersebut ke PT. Hustani Cipta Jaya tidak memakai notaries tetapi langsung diberikan uangnya ; --

3. D U N I ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 10 Nopember 1950, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kayu Besar, Rt. 001 / Rw. 012, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sebagai saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan kerja maupun keluarga ; -----
- Bahwa Saksi tidak mengenal Yohanes Maurmans maupun Yoelia Erna;
- Bahwa Saksi tinggal di rumah orang tua di daerah Kapuk Muara namun rumah tersebut sudah dijual ke pabrik goni ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keadaan tanah tersebut adalah sawah dan menurut orangtua saksi tanah tersebut sudah dijual ke H. Rogayah, tanah tersebut adalah tanah girik namun saksi tidak mengetahui nomor giriknya ;

4. D E D I ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir :
Bogor, 8 Oktober 1958, agama Islam, pekerjaan Swasta,
beralamat di Jl. Dahlia Blok L/1, Rt. 004 / Rw. 012,
Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta
Barat, sebagai saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan kenal dengan Tergugat II Intervensi namun tidak mempunyai hubungan kerja maupun keluarga ;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah girik di daerah Kapuk Muara seluas ± 1.000 M² yang dibeli pada Tahun 1989 dan sudah dijual pada Tahun 1991 ke PT. Hustani Cipta Jaya ;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut tersebut dari H. Ijo yaitu Girik C 315 dan Girik C 5627 dari Lani Mulyono namun tidak ada Akte Jual Belinya ;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah Saksi tempati dan tidak bisa diambil hasilnya karena sawah dan rawa-rawa ;
- Bahwa Saksi mengetahui dengan jelas letak tanah tersebut karena saksi memilikinya selama 2 tahun;

Halaman 179 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Yohanes Maurmans dan Yoelia Erna ; -----

Bahwa selain Saksi- saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim juga telah memanggil Saksi dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebanyak 1 (satu) orang yaitu :

1. **SURITO, SH** ;

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 21 Januari 1966, agama Islam, pekerjaan PNS pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Tytyan Indah Blok N.4 No. 10, Rt. 003/Rw. 012, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Bekasi, sebagai Saksi yang menerangkan :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat II Intervensi, Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hubungan kerja namun tidak mempunyai hubungan keluarga;

- Bahwa Saksi adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dengan jabatan Kepala Seksi Perkara Pertanahan dan Saksi mengenal Kepala Kantor Wilayah Pertanahan namun tidak mempunyai hubungan keluarga ;

- Bahwa Saksi tahu dan ingat pernah ada pertemuan di Kantor Wilayah Pertanahan untuk membicarakan tentang tanah obyek sengketa yang dipimpin oleh Bapak Ito S. Wijaya selaku Kabid Pertanahan ; -----

- Bahwa Saksi tidak pernah memberikan masukan atau saran kepada Bapak Ito S. Wijaya karena saksi hanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai notulen ; -----

- Bahwa pada saat rapat tersebut menurut data yang hadir antara lain Tommy Handoko dari Pihak Penggugat, Irawan dari Pihak PT. Hustani Cipta Jaya, H. Yusuf dan mereka membawa foto copy erfacht ; -----
- Bahwa seingat Saksi setelah disimpulkan oleh Bapak Ito S. Wijaya disepakati diadakan pengukuran diatas tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa sesuai dengan kesepakatan memang ada Tim yang turun ke lokasi sesuai permintaan PT. Hustani Cipta Jaya tetapi tidak jadi diukur hanya dilihat saja ;

- Bahwa pada saat rapat tersebut diadakan Saksi adalah staf di Kantor Wilayah Pertanahan dan seluruh keterangan di rapat tersebut sudah sesuai dengan apa yang telah dibicarakan di rapat tersebut ;

- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Yoelia Erna namun tidak mengenalnya, dan disepakati adanya peninjauan lokasi dan pengumpulan data ;

- Bahwa dalam peninjauan lokasi Saksi datang bersama dengan Bapak Supomo dari Kantor Pertanahan Kota Adminstrasi Jakarta Utara, dilokasi hanya melihat saja dan tidak ada pengukuran, dan kami diantar Rojali Abas dari Pihak Penggugat ;

- Bahwa lokasi tanah tersebut sudah dikuasai oleh PT. Hustani Cipta Jaya dari hasil peninjauan lokasi beberapa hari kemudian dibuatlah cekplot ;
- Bahwa cekplot dibuat sesuai dengan lokasi dan erfacht yang ditunjukkan oleh Tommy Handoko dan cekplot ini

Halaman 181 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya bukan produk kami ;

- Bahwa sebelum tanggal yang disepakati untuk peninjauan lokasi Saksi sudah datang ke lokasi tersebut dengan terlebih dahulu berkumpul di Kantor Wilayah Pertanahan ;

- Bahwa pada intinya pertemuan di Kantor Wilayah Pertanahan, pihak PT. Hustani Cipta Jaya tidak setuju karena mereka punya alas hak yaitu girik dan sudah menguasai fisik ;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui terbitnya SHM atas PT. Hustani Cipta Jaya karena saksi pada bulan September 2009 sudah pindah ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ;

Bahwa, Pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 10 Nopember 2010 sedangkan Pihak Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 16 Nopember 2010 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Kesimpulan Para Pihak tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ; -----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada berita acara persidangan di dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

Bahwa akhirnya Kedua Belah Pihak menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada duduknya sengketa tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dan yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah :

1. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat I (bukti P-34=T.I- 1=T.II- 1=T.II.Intv- 12) ;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482 tanggal 11 Maret 2010, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara/Tergugat II (bukti P-35 = T.II.Intv- 13,T.II- 2) ;

Halaman 183 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan a quo, telah masuk permohonan dari pihak ke 3 (tiga) yang terkait dengan sengketa a quo dan berdasarkan Putusan Sela Majelis Hakim Nomor : 104/G/2009/PTUN-JKT tanggal 11 Agustus 2010 telah ditetapkan PT. Hustani Cipta Jaya sebagai Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah menyangkalnya, sebagaimana termuat dalam Surat Jawaban Tergugat I, Jawaban tergugat II dan Tergugat II Intervensi, masing-masing tertanggal 25 Agustus 2010, yang surat jawaban mana memuat sangkalan bersifat eksepsi maupun pokok perkara atau pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi- eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi- eksepsi tersebut dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa, sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi- eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi sebelum mempertimbangkan pokok sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

1. Bahwa, Penggugat tidak berkompeten mengajukan gugatan karena tidak ada hubungan hukum antara bidang tanah Erfpacht Verponding Nomor 9 yang didalilkan sebagai milik Penggugat dengan bidang tanah objek sengketa mengingat dasar penerbitan bidang tanah objek sengketa berasal dari tanah bekas milik adat/Girik (Eksepsi Tergugat I) ;
2. Bahwa, Penggugat tidak berkualitas dalam mengajukan gugatan a-quo karena bidang tanah Erfpacht Verponding Nomor 9 bukan tercatat atas nama Johannes Maurmans/orang tua Penggugat dan tidak pernah dikonversi atau didaftarkan haknya sehingga haknya menjadi hilang/hapus karena hukum serta Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah (Eksepsi Tergugat II) ;
3. Bahwa, gugatan Penggugat kabur karena batas bidang tanah yang diuraikan dalam gugatan Penggugat sebagai milik Penggugat hanya didasarkan penunjukan Penggugat tidak didasarkan pengukuran bidang tanah menurut cara yang diatur Peraturan Menteri Negara Agraria (Eksepsi Tergugat II) ;
4. Bahwa, gugatan Penggugat ditinjau dari kedudukannya sebagai subjek Penggugat maupun dari objek gugatan adalah kabur karena sebagai subjek Penggugat

Halaman 185 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya bersama-sama mengajukan gugatan dengan Salim bin Azis atau ahli warisnya mengingat dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah dimaksud dibeli berdua yaitu oleh Ayah Penggugat dan Salim bin Azis dan objek gugatan kabur karena dasar kepemilikan Penggugat dari jual beli Nomor 254 tanggal 21 September 1961 telah batal demi hukum (Eksepsi Tergugat II Intervensi) ;

5. Bahwa, Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan karena tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan bahwa bidang tanah Erfpacht Verponding Nomor 9 adalah tercatat atas nama Ayah Penggugat/Johannes Maurman, sehingga tidak jelas alas hak Penggugat dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Tergugat II Intervensi) ;
6. Bahwa, gugatan Penggugat daluarsa karena bidang tanah Hak Erfpacht seperti dasar hak perolehan Penggugat tersebut sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria harus dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan selama-lamanya 20 tahun, sedangkan Penggugat tidak pernah melakukan konversi dimaksud, maka kepemilikan tanah erfpacht Penggugat telah kedaluarsa karena telah melewati waktu 20 tahun tersebut (Eksepsi Tergugat II Intervensi) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi- eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyangkalnya sebagaimana terdapat pada Repliknya tertanggal 15 September 2010 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Terhadap eksepsi angka 1, 2 dan 5 ;

Menimbang, bahwa dari uraian pada eksepsi angka 1 yang diajukan Tergugat I dan Eksepsi angka 2 yang diajukan Tergugat II serta angka 5 yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah eksepsi yang mempermasalahkan tidak adanya kaitan hubungan hukum Penggugat dengan bidang tanah objek sengketa baik dari surat-surat yang diajukan maupun tidak adanya penguasaan fisik tanah oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dapat disimpulkan eksepsi angka 2, 3 dan angka 5 di atas adalah eksepsi mengenai tidak adanya kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a-quo ;

Menimbang, bahwa mengenai unsur kepentingan dalam mengajukan gugatan diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, disebutkan bahwa, "Orang atau Badan hukum

Halaman 187 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang” ;

Menimbang, bahwa dari aturan diatas terdapat norma hukum untuk mengajukan gugatan di persidangan Peradilan Tata Usaha Negara harus ada kepentingan in cassu adanya kaitan hubungan hukum antara Penggugat dengan surat keputusan yang dipermasalahkan yang dapat dibuktikan melalui bukti- bukti tertulis atau dari penguasaan phisik bidang tanah objek sengketa a-quo, yang akan dipertimbangkan Majelis Hakim dari bukti- bukti sebagai berikut ;

-
- Bahwa, dari bukti P-4 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 188/Pdt/P/1991PN.Bgr tanggal 15 Juli 1991 dan dihubungkan dengan bukti P-3 yaitu Surat Kematian Nomor 292/030/pst/III/2005 tanggal 30 Maret 2005 dan Surat Izin Penggunaan Tanah Makam Nomor 469.1/TC/250/PSTM/VII/UPTD/2004 tanggal 1 Juli 2004 dan Surat Keterangan Nomor 291/030/pst/III/2005 tanggal 30 Maret 2005, maka diperoleh Fakta hukum bahwa Penggugat/Yoelia Erna adalah Ahli waris Johannes Maurmans ;
 - Bahwa, dari bukti P-2 yaitu surat Djual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 254 tanggal 21 September 1961 dihubungkan dengan bukti P-1 yaitu Akte Van



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Erfpacht Nomor 69 tanggal 2 Februari 1949, disebutkan bahwa Johannes Maurmanns bersama dengan Salim Bin Azis disamping membeli beberapa bidang tanah lain juga bidang tanah pada Altijd Durende Erfpacht nomor 9 seluas 34.100 M² terletak di Desa Kapuk, Jakarta ;

- Bahwa dari Saksi Suwarno dan Rojali Abas, keduanya menerangkan sejak tahun 1991 disuruh menjaga dan mengawasi bidang tanah objek sengketa, meneruskan Centeng H. Mukri (orang yang ditugaskan Yoelia Erna untuk menjaga tanah tersebut). Dan saksi pernah ditunjukkan fotocopy surat erfpacht nomor 9 seluas 34.100 M² oleh H. Mukri dengan menerangkan bahwa pemilik tanah tersebut adalah Johanes Mourmans. Dan pada tahun 2007 atas perintah Penggugat, pernah dipasang plang nama milik Johannes Maurmans tapi dicabut pihak Tergugat II Intervensi dan diganti dengan plang nama milik PT. Hustani Cipta Jaya ;
- Bahwa lahan yang kemudian terbit Keputusan Pemberian Hak dan Sertifikat Obyek Sengketa a quo adalah lahan yang sebelumnya telah diajukan permohonan pengecekan fisik oleh Penggugat pada tanggal 27 Juli 2009 (Bukti P-12) ;
- Bahwa, Saksi Surito, Kepala Sub Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, menerangkan bahwa saksi saat bertugas pada Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta telah ditunjuk melakukan pengecekan phisik dengan petunjuk pihak Penggugat berdasarkan erfpacht nomor 9 yang

Halaman 189 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam gambar yang disebut sebagai Cek Plot sebagaimana bukti P-42 (bukti diperlihatkan). Dan kemudian sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 26 Agustus 2009 diadakan pertemuan atas undangan Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dengan dihadiri oleh pihak Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta/Ito S. Wijaya SH. MH dan Saksi Surito, pihak Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Utara diwakili Soepomo SH, Pihak Penggugat diwakili Tommy Handoko dan pihak Tergugat II Intervensi diwakili Irawan Husin dan H. Rimun Raan yang juga mantan Lurah Kapuk Muara (Bukti P-12). Namun pertemuan tersebut belum menghasilkan kesimpulan final, karena akan ada tindak lanjut ke lapangan ;

- Bahwa pengecekan di lapangan/pengukuran sebagaimana hasil pertemuan tgl 26 Agustus 2009 tidak jadi dilakukan, sampai akhirnya pada tanggal 29 Januari 2010 terbitlah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482 tanggal 11 Maret 2010 (bukti P-34=T.I- 1=T.II- 1=T.II.Intv- 12 dan bukti P-35=T.II.Intv- 13,T.II- 2);
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2010, saksi Rojali Abas menyatakan dan menunjuk, bahwa lahan yang diawasi selama ini atas perintah Yoelia Erna adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar lahan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian bukti surat, Saksi dan fakta sidang pemeriksaan setempat sebagaimana diuraikan di atas, terlepas atas tanah tersebut akan diterbitkan Hak atas nama siapa, Majelis Hakim menyimpulkan Penggugat adalah pihak yang mempunyai kepentingan untuk memperlakukan atau menggugat eksistensi Surat Keputusan Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482 tanggal 11 Maret 2010, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya tersebut ; -----

Menimbang, bahwa adapun dalil eksepsi lainnya menyangkut dapat tidaknya surat-surat Penggugat dijadikan sebagai alat bukti hak yang sah, tidak dapat dinilai Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara karena untuk menentukannya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat telah memenuhi unsur kepentingan untuk mengajukan gugatan a-quo (vide pasal 53 ayat 1 UU No.9 Tahun 2004), dengan demikian dalil eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Eksepsi angka 2 yang diajukan Tergugat II serta angka 5 yang diajukan Tergugat II Intervensi mengenai hal tersebut haruslah ditolak ; -----

Terhadap eksepsi angka 3 dan 4 ;

Halaman 191 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 yang diajukan Tergugat II dan eksepsi angka 4 yang diajukan Tergugat II Intervensi, pada pokoknya adalah tentang gugatan Penggugat kabur ;

Menimbang, bahwa sebagai ukuran untuk menentukan apakah suatu gugatan secara formal sudah jelas dan tidak kabur adalah pasal 56 UU No.5 Tahun 1986, yang mengatur bahwa Gugatan harus memuat : -----

- a. identitas Penggugat dan Tergugat
- b. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati surat gugatan Penggugat, ternyata sudah jelas Subyek dan Obyek Gugatannya. Demikian pula sudah jelas Posita gugatan adalah mendalilkan mengenai cacat hukumnya Obyek Sengketa, dan Petitumnya adalah menuntut pembatalan Obyek sengketa , oleh karena itu gugatan Penggugat adalah cukup dan tidak kabur memenuhi syarat formal gugatan di peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kabur dengan alasan diluar hal tersebut, bukanlah merupakan alasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur, karenanya alasan eksepsi angka 3 dan angka 4 tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Terhadap eksepsi angka 6 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 6 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah tentang tenggang waktu mengajukan gugatan telah lewat waktu ;

Menimbang, bahwa adapun alasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, apabila gugatan diajukan setelah sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan eksepsi angka 6 bukanlah tentang hal tersebut, namun permasalahan tidak didaftarkan hak erfpacht Penggugat sesuai tenggang waktu yang ditentukan sehingga pada saat pengajuan gugatan, menurut Tergugat II Intervensi tidak dapat lagi digunakan sebagai alas hak Penggugat dalam mengajukan gugatan a-quo ; -----

Menimbang, bahwa alasan eksepsi demikian berkaitan dengan penilaian dapat tidaknya surat hak erfpacht tersebut digunakan Penggugat sebagai alat bukti hak yang sah, dan penilaian tersebut merupakan kewenangan Peradilan Umum, karenanya alasan eksepsi Tergugat pada angka 6 tidaklah relevan untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak ;

Halaman 193 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi- eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa, oleh karena eksepsi- eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ditolak seluruhnya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa ;

DALAM POKOK SENKETA :

Menimbang, bahwa dalil- dalil gugatan Penggugat, selengkapnya adalah sebagaimana terurai dalam gugatannya dan telah dimuat dalam bagian duduk sengketa putusan ini, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan kedua objek sengketa telah melanggar peraturan perundang- undangan yang berlaku dan Asas- asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil- dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya dengan mengemukakan dalam penerbitan kedua objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah dalil- dalil gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim akan menguji dalil- dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta- fakta yang diperoleh dalam persidangan a quo ;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban para pihak, maka menurut Hemat Majelis, permasalahan hukum administrasi yang harus dipertimbangkan dalam sengketa a quo adalah, apakah dari aspek prosedur dan atau substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara a quo telah sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan atau tidak melanggar asas- asas umum pemerintahan yang baik ;

Menimbang, bahwa instrumen hukum yang dapat digunakan Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah didasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) a dan b Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004. berdasarkan ketentuan tersebut, suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat dinyatakan batal atau tidak sah apabila ;

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan atau
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas- asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa dari aspek prosedur Keputusan Obyek Sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Halaman 195 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa obyek sengketa a quo berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12.482./Kapuk Muara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara/Tergugat II adalah merupakan tindak lanjut dari pendaftaran Hak Guna Bangunan yang ditetapkan dalam Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta/Tergugat I ;

Menimbang, Bahwa penerbitan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan adalah didasarkan atas hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Dan selanjutnya setelah diterbitkan Keputusan Pemberian Hak, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah yang terdiri atas Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur (vide PP No. 24 Tahun 1997 jo PMNA/Kepala BPN No.9 Tahun 1999) ;

Menimbang, bahwa karena proses penerbitan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II adalah langsung terkait dan menjadi satu kesatuan, maka untuk menguji, apakah dari aspek prosedur maupun substansi penerbitan Obyek sengketa mengandung cacat atau tidak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersama sama ;



Menimbang, bahwa Pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan sekaligus untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (vide pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) ;

Menimbang, bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan sekaligus untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan tersebut, Pasal 30 ayat 1 a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa sebelum diterbitkan Sertikat Hak atas Tanah, maka terlebih dahulu di tempuh prosedur penelitian data fisik dan data yuridis tanah yang dimohonkan hak tersebut berdasarkan data yuridis yang diajukan oleh Pemohon dan dilakukan penelitian data fisik terhadap lahan yang bersangkutan di lapangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, menentukan bahwa setiap permohonan hak (termasuk permohonan hak guna bangunan) terlebih dahulu harus dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik (Pasal 4 ayat 1). Dan dalam pasal 33 dan 34 jo

Halaman 197 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 10 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, pada pokoknya diatur bahwa permohonan Hak Guna Bangunan adalah dilampiri syarat berupa Data Fisik dan Data Yuridis ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut maka prosedur penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah adalah diawali dengan pengajuan permohonan hak yang dilampiri data data yuridis dan data fisik lahan yang dimohonkan haknya. Kemudian oleh Pihak Kantor Pertanahan dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis. untuk kemudian ditentukan dapat atau tidaknya dikabulkannya permohonan hak atas tanah tersebut. Apabila dikabulkan maka diterbitkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk selanjutnya dilakukan pencatatan dan penerbitan Sertifikat Hak atas tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa dalam konteks prosedur penerbitan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas maka dalam kasus konkrit a quo, Majelis Hakim memperoleh fakta- fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang

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

Pemberian Hak Guna Bangunan adalah terbit atas permohonan dari PT. Hustani Cipta Jaya/Tergugat II intervensi (bukti P-34=T.I- 1=T.II- 1=T.II.Intv- 12) ;

- Bahwa permohonan Hak oleh PT. Hustani Cipta Jaya tersebut telah dilampiri dengan persyaratan administratif berupa Akta-akta Perolehan Hak, Surat-surat Keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Surat-surat Pernyataan Lurah, Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan dan SIPPT serta surat-surat lain yang terkait (bukti T-II.5 s/d T-II.36) ;
- Bahwa terhadap persyaratan administratif tersebut, maka oleh Tergugat II telah dilakukan penelitian data yuridis dan data fisik sebagaimana dituangkan dalam berita acara Pemeriksaan Lapangan oleh anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A, yang disimpulkan bahwa tanah yang dimohon oleh PT. Hustani Cipta Jaya adalah merupakan tanah Negara bekas Hak Milik Adat dan Tanah Negara yang tidak ada sengketa. Dan tanah tersebut adalah telah mendapat Penyempurnaan SIPPT dari Gubernur DKI Jakarta (bukti T.II- 1, T.II- 2, T.II- 3) ;

Menimbang, bahwa mencermati hasil penelitian data fisik dan data yuridis di hubungkan dengan konsiderans Keputusan Pemberian Hak, maka terlihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam proses penerbitan tidak memperhatikan dan mempertimbangkan segala fakta relevan yang terkait yakni adanya fakta bahwa atas tanah yang dimohonkan hak oleh Pemohon/PT. Hustani Cipta

Halaman 199 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya tersebut adalah juga di claim/didailikan sebagai miliknya oleh Penggugat/Ny.Yoelia Erna. Hal mana adalah diketahui secara jelas oleh Tergugat I maupun Tergugat II, melalui fakta sebagai berikut :

1. Pada tanggal 7 Juli 2009, Tergugat I menerima surat dari Tommy Handoko (kuasa dari Yoelia Erna) menyangkut permasalahan tanah Altijd Durende Erfpacht No. 9 seluas 34.100 M², terletak di Jl. Kapuk Raya RT. 005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara (Bukti P-7) ;
2. Pada tanggal 17 Juli 2009, Tergugat I membentuk Tim Penanganan, penyelesaian permasalahan tanah yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.005/ RW02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dan sekaligus menerbitkan Surat Perintah Tugas No.1492/ST- 131.100 /VII/2009, untuk melakukan penelitian dan pengumpulan data serta melakukan pengukuran tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.005/02 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara. (Bukti P- 5 dan Bukti P- 6) ;
3. Pada tanggal 26 Juli 2009, melalui Surat No. 1522/002- 31.600/VII/2009, Tergugat I diwakili oleh Ito S. Wijaya SH. MH Kabid Pengkajian dan Penanganan Sengketa Pertanahan Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta telah mengadakan rapat pembahasan permasalahan tanah Altijd Durende Erfpacht No. 9 seluas 34.100 M²,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Kapuk Raya RT. 005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Rapat tersebut juga dihadiri oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Bukti P-12) ;

4. Pada tanggal 31 Juli 2009, Pihak Tergugat I mengadakan pertemuan yang diantaranya dihadiri oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Pihak Tergugat Intervensi bertempat ruang rapat Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta, dengan acara pembahasan hasil peninjauan lapangan tanah yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara/Lokasi tanah yang diterbitkan obyek sengketa 1 dan 2 (Bukti P- 9) ;

5. Pada tanggal 26 Agustus 2009, oleh pihak Tergugat I kembali mengadakan pertemuan dengan materi yang sama dengan rapat tanggal 31 Juli 2009. Ikut hadir dalam acara tersebut diantaranya adalah : Pihak Kantor Pertanahan Jakarta Utara, PT. Hustani Cipta Jaya dan Pihak Penggugat (Bukti - P 11) ;

6. Pada tanggal 9 Desember 2009, Pihak Tergugat I hadir pada rapat yang diselenggarakan oleh Sekretaris Daerah Propinsi DKI Jakarta yang membahas surat yang dikirim oleh Pihak Penggugat menyangkut permasalahan tanah yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara/Lokasi tanah yang diterbitkan obyek sengketa

Halaman 201 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 dan 2 (Bukti P- 20) ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa tersebut membuktikan adanya fakta bahwa sebelum terbitnya Keputusan pemberian Hak dan

Sertifikat atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengetahui betul lahan yang dimohonkan Hak atas Tanah oleh Tergugat II Intervensi yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.005/02 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara juga di klaim pihak lain yakni Yoelia Erna (Penggugat). Fakta tersebut juga sekaligus membuktikan bahwa proses penelitian data fisik dan data yuridis adalah dilakukan secara tidak cermat karena Hasil Pemeriksaan Lapangan oleh anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tidak ada menyebutkan bahwa atas tanah yang dimohon tersebut masih ada klaim pihak lain ;

Menimbang, bahwa menurut asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan seyogyanya meneliti semua fakta yang relevan dan mempertimbangkan fakta-fakta relevan tersebut agar tidak keliru dalam pengambilan keputusan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta- fakta hukum diatas,
maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari aspek
prosedur, penerbitan Keputusan Pemberian Hak Guna
Bangunan dan Sertifikat HGB atas nama
PT. Hustani Cipta Jaya adalah mengandung cacat hukum,
yakni telah melanggar Asas- asas Umum Pemerintahan yang
Baik khususnya Asas Kecermatan ;

Menimbang, bahwa, selanjutnya akan
dipertimbangkan segi substansi Keputusan Obyek sengketa
I dan Obyek Sengketa II sebagai berikut :

Menimbang, bahwa, substansi atau isi Keputusan obyek
sengketa I adalah tentang Pemberian Hak Guna Bangunan
kepada PT. Hustani Cipta Jaya dan Obyek Sengketa II
adalah Pencatatan Hak atas tanah berdasarkan Keputusan
Pemberian Hak tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 30 huruf c
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah diatur bahwa Hak atas Bidang tanah
yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan
akan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan
pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan
mengenai adanya sengketa tersebut ;

Halaman 203 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN- JKT

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta -
fakta sebagaimana terurai dalam pertimbangan mengenai
aspek prosedur diatas bila dihubungkan dengan ketentuan
Pasal 30 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tersebut seharusnya Tergugat I dan Tergugat II tidak
menerbitkan Keputusan Pemberian Hak dan Sertifikat Hak
Guna Bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana di sebutkan dalam
Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan Tergugat I,
bahwa tanah yang dimohon sebagian besar adalah
merupakan tanah Hak Milik Adat ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Tergugat
I dan Tergugat II tanah tersebut adalah berasal
dari tanah Hak Milik Adat, maka seharusnya Tergugat II
lebih teliti dan cermat dalam melakukan pemeriksaan
data fisik dan data yuridis tanah yang dimohon
tersebut. Apalagi Tergugat I dan II tahu betul
bahwa tanah tersebut juga di klaim oleh pihak lain
(dalam hal ini Yoelia Erna/Penggugat) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diajukan oleh Tergugat
II dan Tergugat II Intervensi dalam pembuktian
perkara a quo, ternyata alas hak yang diajukan
dalam permohonan Hak adalah berupa Daftar Keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan,
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak
Bumi dan Bangunan Jakarta Utara dan Akte Jual beli
tanah ; -----

Menimbang, bahwa yang harus dipahami adalah bahwa
Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak
Bumi dan Bangunan, yang diterbitkan oleh Kepala kantor
Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan adalah tidak sama dengan
Girik Tanah Adat yang dalam praktek itu diberi kekuatan
hukum sebagai tanda bukti Hak Milik Adat yang
tercatat dalam Buku Tanah Leter C Desa atau Kelurahan ;

Menimbang, bahwa benar dalam Daftar Keterangan
Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan,
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak
Bumi dan Bangunan dalam kasus a quo ada disebut
asal tanah adalah dari Girik C.3866, C.3887, C.3910,
C.3992, C.3955, C.5647, C.2183, C.3575, C.3861, C.3860,
C.2104, C.2442 Kelurahan Kapuk, tapi setelah Majelis
Hakim mengecek langsung pada Buku Tanah Leter C
Kelurahan Kapuk yang diperlihatkan Saksi H. Arsul/Kepala
Seksi Pemerintahan Kelurahan Kapuk ternyata nomor-nomor
girik tersebut tidak tercatat dalam Buku Leter C
di Kelurahan Kapuk dan dari keterangan Saksi Drs. Ronny
Jarpiko/Lurah Kapuk Muara menyatakan Buku Leter C dengan
nomor girik diatas juga tidak terdapat pada Buku Leter C
Kelurahan Kapuk Muara dan didukung dengan bukti- bukti
tertulis P-27, P-28 dan P-29 ; -----

Halaman 205 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa

Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara dengan Nomor 5614, .5615, .5627, 5628 .5630, .5631, .5637, .5632, .5633, .5634, 5635, 5636, 5638, 5641, .5642, 5643 .5644, .5645, 5646, .5647, 5648, yang diajukan oleh Pemohon Hak Atas Tanah kepada Tergugat II adalah bukan Girik Adat atau Alas Hak Milik Adat, sehingga seharusnya sebelum menyimpulkan bahwa benar tanah tersebut adalah tanah Hak Milik Adat, maka Tergugat II harus lebih cermat meneliti asal usul tanah tersebut. Demikian pula Surat Pernyataan

Lurah Kapuk Muara/Ide Jaya Putra (Bukti T.II- 9 d s/d T.II- 11 d dan bukti T.II- 13 s/d T.II- 22 d) yang menyatakan tanah yang disebut dalam Daftar Keterangan Pajak Obyek Pajak terletak di Kelurahan Kapuk Muara adalah bukan bukti yang dapat mendukung bahwa tanah yang disebutkan dalam surat keterangan tersebut adalah benar tanah Hak Milik Adat, karena ternyata Pernyataan tersebut tidak didasarkan pada Buku Leter C Kelurahan (Kelurahan Kapuk Muara tidak memiliki Buku Tanah Leter C). Surat Pernyataan tersebut hanya didasarkan atas pengakuan pemegang Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan PBB (Bukan Girik Hak Milik Adat) yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara ;

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)



Menimbang, bahwa dari persyaratan administratif yang diajukan Pemohon tersebut, seharusnya tidak cukup bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyimpulkan dan menyatakan tanah yang dimohon oleh PT. Hustani Cipta Jaya adalah merupakan bekas Hak Milik Adat yang tidak dalam sengketa dan kemudian diterbitkan Hak Guna Usaha kepada Pemohon ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pemberian Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi dari aspek substansi bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan material. (vide Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas maka telah terbukti penerbitan Obyek Sengketa I dan Obyek sengketa II baik dari aspek prosedur dan substansi adalah mengandung cacat hukum, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat yang menuntut agar kedua Obyek Sengketa dinyatakan batal adalah beralasan hukum untuk dikabulkan ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pembatalan kedua objek sengketa dikabulkan maka sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk mencabut surat keputusan objek sengketa yang dinyatakan batal tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas, maka seluruh tuntutan Penggugat telah dipertimbangkan dan dikabulkan, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai Ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selebihnya setelah dipertimbangkan ternyata tidak relevan untuk pertimbangan putusan ini, akan tetapi alat bukti tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;
- Peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal :
 - a. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482/Kapuk Muara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 209 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 11

Maret 2010 atas nama PT. Hustani Cipta Jaya

yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut :

a. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482/Kapuk Muara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 11 Maret 2010 atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp.2.908.000,- (Dua juta sembilan ratus delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SELASA** tanggal **23 NOPEMBER 2010** oleh kami **H. BAMBANG HERIYANTO, SH., MH.** Hakim Ketua Majelis bersama dengan **HERMAN BAEHA, SH., MH.** dan **ANDRI MOSEPA, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan pada hari **KAMIS** tanggal **25 Nopember 2010** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tersebut dengan dibantu **MARIA MAGDHALENA**

HUTAPEA, SH. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata

Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum

Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa

dihadiri Pihak Tergugat I dan Tergugat II.

**HAKIM KETUA MAJELIS,
HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

t. t. d

t. t. d

**H. BAMBANG HERIYANTO, SH., MH
HERMAN BAEHA, SH., MH**

t. t. d

ANDRI MOSEPA, S.H., M.H

PENGGANTI

PANITERA

t. t. d

HUTAPEA, S.H.

MARIA MAGDHALENA

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-	
2. Panggilan	Rp.	340.000,-	
3. Materai Putusan Sela	Rp.	6.000,-	
4. Redaksi Putusan Sela	Rp.	5.000,-	
5. Leges Putusan Sela	Rp.	3.000,-	
6. Pemeriksaan Setempat			
Rp.		2.460.000,-	
7. Materai	Rp.		
		6.000,-	
8. Redaksi	Rp.		
		5.000,-	
9. Leges	Rp.	3.000,-	
10. ATK	Rp.		
50.000,-			
			+
Jumlah	Rp.	2.908.000,-	

(Dua juta sembilan ratus delapan ribu rupiah)

Halaman 211 dari 155 halaman Putusan Nomor :
104/G/2010/PTUN-JKT