



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. TERMINAL BUILDERS, berkantor di Bank Panin Pusat Lantai 8, jalan Jendral Sudirman, Jakarta dalam hal ini diwakili oleh : 1. Drs. MCHTAR LUTHFI, SH.MH., 2. UNANG MANSUR, SH. , 3. JAJA SETIADIJAYA, SH., Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di M.M. & Rekan, Tower ITC Cempaka Mas Lt. 9 1 B Jalan Letjen R. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Pebruari 2010, disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

- 1 **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)**, Jalan Sisingamaraja No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai : **TERGUGAT I**;
- 2 **SEKRETARIAT NEGARA RI, Cq. BADAN PENGELOLA GELANGGANG OLAH RAGA SENAYAN (BUNG KARNO)** Jalan Pintu I Senayan, Jakarta 10270, sebagai : **TERGUGAT II**;
- 3 **KANTOR PERTANAHAN BPN JAKARTA PUSAT**, Komplek Perkantoran Walikota Jakarta Pusat, Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat, sebagai : **TERGUGAT III**;

Hal 1 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROPINSI DKI JAKARTA, Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat,

sebagai : **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca gugatan Penggugat, jawaban para Tergugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

Telah mendengarkan keterangan saksi dan ahli yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Maret 2010 yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Maret 2010 di bawah daftar Nomor : 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

TERHADAP TERGUGAT I

- 1 Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
- 2 Bahwa pada tahun 1963, Penggugat membangun Hotel dengan nama "HOTEL DIAMOND" di Jalan Medan Merdeka Barat No. 1 (Seberang Istana Merdeka Jakarta) di atas Persil No. 1 Merdeka Barat ;
- 3 Bahwa pada saat dibangunnya HOTEL DIAMOND bertepatan tewasnya Presiden Amerika Serikat John F. Kennedy yang ditembak oleh penembak jitu dari suatu gedung. Hal inilah yang dijadikan alasan oleh Pasukan Pengaman Presiden (PASPAMPRES) R.I. demi alasan keamanan Presiden / Kepala Negara, meminta Penggugat untuk tidak meneruskan pembangunan Hotel yang sudah setengah jadi dengan surat yang meminta Penggugat tidak melanjutkan

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

Pembangunan Hotel dan sebagai kompensasi, Penggugat dijanjikan mendapat kompensasi tanah di Jalan Jenderal Sudirman dekat Bundaran Senayan sebelah utara Gedung Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) Pusat ;

- 4 Bahwa, atas pembatalan pembangunan Hotel oleh Penggugat tersebut, Gubernur KDCI Jakarta Bapak Ali Sadikin menindaklanjuti dengan suratnya Nomor : Da.1/28/31/1969 tanggal 2 Desember 1969 yang isinya berupa penegasan demi keamanan dilarang membangun Hotel di Jalan Medan Merdeka Barat dan selanjutnya menunjuk Tanah Kompensasi di Jalan Jenderal Sudirman dekat Bundaran Senayan sebelah utara Gedung KONI Pusat ;

Bukti (P – 1) : Surat Gubernur KDCI Jakarta kepada Penggugat No. Da.1/28/31/1969 tanggal 2 Desember 1969.

- 5 Bahwa selanjutnya Gubernur KDCI Jakarta dengan suratnya kepada Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. DA.1/14/38/70 tanggal 7 Juni 1970 yang isinya memberitahukan tentang harga khusus tanah di Jl. Jenderal Sudirman yaitu USD. 20,- (Dua Puluh Dollar AS) per meter persegi dengan status Hak Guna Bangunan (HGB);

Bukti (P – 2) : Surat Gubernur KDCI Jakarta kepada Tergugat II No.DA.1/14/38/1970 tanggal 7 Juni 1970.

- 6 Bahwa sebagai tindak lanjut Surat Gubernur KDCI Jakarta (vide : P – 2) di atas, Penggugat memperoleh tanah seluas 13.900 m² (tiga belas ribu sembilan ratus meter persegi) dengan harga USD 20,- per-m², kesepakatan tersebut kemudian dituangkan kedalam Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan **Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971** yang dibuat dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta, dengan harga pelepasan hak yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 117.549.992,- (Seratus Tujuh Belas Juta Lima Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Sembilan Puluh Dua Rupiah), Kurs USD = Rp. 410,- (Empat Ratus Sepuluh Rupiah);

Bukti (P – 3) : Akta Pelepasan Hak No. 27 Tanggal 12 Juli 1971 dari Tergugat II kepada Penggugat;

- 7 Bahwa sejak Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat atas tanah seluas 13.900 m² a quo statusnya menjadi “TANAH NEGARA BEBAS” bukan lagi Hak Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan ;

Hal 3 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa, selanjutnya atas dasar Akta Pelepasan Hak (vide : P – 3) tersebut kemudian Penggugat mendaftarkan haknya yang didahului Permohonan Hak kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria agar Penggugat diberikan hak atas tanah tersebut. Permohonan Penggugat dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan No. SK 28/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972 dengan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun ;

Bukti (P – 4) : Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria No. SK 28/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972.

- 9 Bahwa dalam konsideran Pemberian Hak disebutkan bahwa tanah yang dimaksud adalah : “Tanah – Negara” ;
- 10 Bahwa, berdasarkan Surat Keputusan tersebut (vide : P – 4) di atas, setelah memenuhi seluruh persyaratan dalam Surat Keputusan termasuk membayar uang pemasukan kepada Negara, kemudian Penggugat mendaftarkannya di Kantor Agraria Jakarta Pusat (sekarang Kantor Pertanahan BPN Jakarta Pusat) dengan memperoleh Sertifikat (sementara) Hak Guna Bangunan (HGB) No. 16/ Gelora dengan luas 13.739 m² (tiga belas ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan meter persegi);
- 11 Bahwa untuk kepentingan praktis Sertifikat HGB No. 16/Gelora dipecah ke Sertifikat No. 17/Gelora untuk luas 5.697 m² (lima ribu enam ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);
- 12 Bahwa, selanjutnya HGB No. 17/Gelora dipisahkan seluas 3.170 m² (tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi) untuk kepentingan PT. AMANA JAYA (Group Penggugat) dengan Sertifikat HGB No. 42/Gelora ;
- 13 Bahwa, Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan pecahannya Sertifikat No. 17/Gelora dan Pemisahan dari HGB 17/Gelora menjadi HGB No. 42/Gelora kesemuanya berakhir tanggal 14 Januari 2002 ;
- 14 Bahwa, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) Atas Tanah kepada Sekretariat Negara R.I. Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II) ;
- Bukti (P – 5) :** Surat Keputusan Tergugat I No.169/HPL/BPN/89 tgl. 15-8-1989
- Bahwa, dalam Surat Keputusan tersebut terdapat kekeliruan / kesalahan karena :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a Memasukkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat.

b Bahwa dalam Diktum Kedua Pemberian HPL kepada Tergugat II tercantum kalimat:

“Menerima pelepasan tanah-tanah HGB, dst...”

Padahal Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menyatakan melepaskan haknya kepada Negara.

Bahwa pernyataan tersebut merupakan perampasan hak Penggugat oleh Tergugat I, dus beralasan pula menambah cacatnya Surat Keputusan Tergugat I tersebut.

15 Bahwa sejak Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat (vide : P – 3), maka sejak saat tersebut tanah-tanah Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sudah bukan lagi Asset Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan ;

16 Dalam keadaan biasa siapapun dan untuk keperluan apapun tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun oleh pihak siapapun kepada Pemegang Hak untuk melepaskan haknya ;

17 Hak Pengelolaan (HPL) hanya dapat diperoleh di atas “TANAH NEGARA BEBAS” oleh karenanya apabila di atas tanah yang hendak diberikan HPL masih ada hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan hak-hak atas tanah lainnya wajib dibebaskan terlebih dahulu oleh Calon Pemegang HPL dengan membayar ganti rugi atas tanah hak tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut ;

18 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat I (vide: P – 5) dinyatakan **cacat hukum**, karena :

a Memasukkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai bagian tanah yang diberikan HPL kepada Tergugat II oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mengikat Sertifikat Tanah HGB No. 16/Gelora dan Sertifikat Tanah HGB No. 17/Gelora.

Hal 5 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b Dalam Diktum Kedua Surat Keputusan Tergugat I (vide : P – 5) terdapat kalimat : “Menerima pelepasan tanah-tanah HGB, dst....”. Bahwa Penggugat tidak pernah menyatakan melepaskan haknya kepada Negara, demikian pula Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melepaskan haknya.

Bahwa dengan dua alasan tersebut saja sudah membuktikan adanya kekeliruan Tergugat I, maka beralasan apabila Surat Keputusan Tergugat I (P – 5) dinyatakan tidak mengikat terhadap Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora setelah perpanjangan menjadi Sertifikat HGB 410/Gelora ;

TERHADAP TERGUGAT II

- 19 Bahwa Penggugat mohon agar dalil-dalil gugatan terhadap Tergugat I dimasukkan pula sebagai dalil-dalil gugatan terhadap Tergugat II ;
- 20 Bahwa Tergugat II pura-pura tidak tahu bahwa Tanah Sertifikat HGB No. 16/ Gelora dan Tanah Sertifikat HGB No. 17/Gelora telah dilepaskan haknya oleh Tergugat II ketika masih bernama Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 (vide : P – 3) ;
- 21 Bahwa, persyaratan untuk memperoleh rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II untuk perpanjangan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora adalah merupakan bentuk pemaksaan dus melawan hukum sebab atas tanah yang dimohonkan perpanjangannya telah dilepaskan haknya oleh Tergugat II kepada Penggugat (vide : P – 3) ;
- 22 Bahwa, oleh karena persyaratan diperolehnya rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II *a quo* didasarkan atau menunjuk Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 (vide : P – 5) yang cacat hukum karena seolah-olah Tanah Sertifikat HGB 16/Gelora dan Tanah Sertifikat HGB No. 17/Gelora sudah masuk dalam HPL No. 1/Gelora atas nama Tergugat II, padahal pada saat Permohonan perpanjangan HGB No. 16/Gelora dan Perpanjangan HGB No. 17/Gelora belum masuk dalam HPL No. 1/Gelora karena waktu berakhirnya Tanah Sertifikat Tanah HGB No. 16/Gelora dan Sertifikat Tanah HGB No. 17/Gelora baru akan berakhir tanggal 14 Januari 2002;

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 Bahwa Tergugat II beritikad tidak baik menekan Penggugat untuk menandatangani Perjanjian dengan Tergugat II sebelum berakhirnya HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora pada tanggal 17 November 2000 yaitu dua tahun sebelum berakhirnya HGB NO. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora ;

Bukti (P – 6) : Perjanjian Kerjasama Tergugat II dengan Penggugat tanggal 17 November 2000

24 Bahwa, tanah-tanah yang menjadi Obyek Perjanjian (vide : P – 6) adalah hak sepenuhnya Penggugat, dan Tergugat II sudah tidak memiliki hak lagi karena sudah dilepaskan haknya oleh Tergugat II kepada Penggugat (vide : P – 3), oleh karena itu beralasan apabila Perjanjian (P - 6) tersebut dinyatakan tidak mengikat Penggugat ;

25 Bahwa klaim Tergugat II atas tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/ Gelora didasarkan atas Surat Keputusan Tergugat I (vide: P – 5) yang cacat hukum, maka Surat Perjanjian (vide : P – 6) yang bersumber dan bersandar pada surat Keputusan Tergugat I (P – 5) *a quo* juga beralasan apabila dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

26 Bahwa oleh karena Perjanjian (vide : P - 6) adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat kepada Penggugat maka seluruh pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak memiliki dasar hukum dan oleh karena itu beralasan apabila Tergugat II diperintahkan untuk mengembalikannya kepada Penggugat yang sampai saat diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

- a Pembayaran Kompensasi Atas Pemberian Perpanjangan Hak Atas Tanah Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora sebesar Rp. 4.161.543.750,- (Empat Milyar Seratus Enam Puluh Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) tanggal 17 November 2000;

Bukti (P – 7a):

Kwitansi Tanda Terima uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 4.161.543.750,- tanggal 17 November 2000.

Hal 7 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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

- b Pembayaran Kontribusi tahun 2001 s/d 2005 (5 tahun) sebesar Rp. 316.000.000,- (Tiga Ratus Enam Belas Juta Rupiah) tanggal 27 September 2005 ;

Bukti (P – 7b) :

Kwitansi Tanda Terima uang oleh
Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.
316.000.000,- tanggal 27 September 2005.

- c Pembayaran Kontribusi tahun 2006 sebesar Rp. 63.200.000,- (Enam Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) tanggal 3 Nopember 2006 ;

Bukti (P – 7c) :

Kwitansi Tanda Terima uang oleh
Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.
63.200.000,- tgl 3 Nopember 2006.

- d Pembayaran Kontribusi tahun 2007 Rp. 63.200.000,- (Enam Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) tanggal 23 Oktober 2007 ;

Bukti (P – 7d)

Kwitansi Tanda Terima uang oleh
Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.
63.200.000,- tgl. 23 Oktober 2007.

- e Pembayaran Kontribusi tahun 2008 Rp. 63.200.000,- (Enam Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) tanggal 8 Oktober 2008 ;

Bukti (P – 7e)

Kwitansi Tanda Terima uang oleh
Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.
63.200.000,- tgl. 8 Oktober 2008.

- f Pembayaran Kontribusi tahun 2009 Rp. 63.200.000,- (Enam Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) tanggal 27 Oktober 2009 ;

Bukti (P – 7f) :

Kwitansi Tanda Terima uang oleh
Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.
63.200.000,- tgl. 27 Oktober 2009.

Total : Rp. 4.730.343.750,- (Empat Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Bahwa oleh karena itu, sejak saat diajukannya gugatan ini Penggugat beralasan pula apabila tidak lagi melakukan pembayaran kepada Tergugat II sampai diperolehnya Putusan Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap ;

TERHADAP TERGUGAT III

28 Bahwa Penggugat mohon agar dalil-dalil yang dikemukakan sebagai dalil Gugatan terhadap Tergugat I dan II juga dimasukkan sebagai dalil-dalil Gugatan terhadap Tergugat III ;

29 Bahwa Tergugat III diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Tergugat III sebagai institusi yang menerbitkan Surat Keputusan, mendaftar dan menerbitkan Sertifikat Tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora (sekarang HGB 410/Gelora) ;

Bahwa, ketika Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, disyaratkan untuk mendapat persetujuan dari Tergugat II, padahal Tergugat III tahu bahwa Tanah HGB No. 16/Gelora dan Tanah HGB No. 17/Gelora *a quo* berasal dari TANAH NEGARA bukan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Tergugat II ;

30 Bahwa, untuk memenuhi ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan atau Pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut, oleh karena itu Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak kepada Tergugat III ;

31 Bahwa, pada saat diajukannya Permohonan Perpanjangan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora tahun 2000 yang baru akan berakhir HGBnya tahun 2002 dan memenuhi syarat untuk memperoleh perpanjangan hak sesuai ketentuan PP No. 40 Tahun 1996 pasal 26 ayat (1) yang bunyinya sebagai berikut :

- a Tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

Hal 9 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



d Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

32 Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Tergugat III menyaratkan agar memperoleh rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II, padahal Tergugat III tahu bahwa Sertifikat Tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora telah dilepaskan haknya oleh Tergugat II ketika masih bernama Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan dengan Akta Pelepasan Hak No. 27 Tanggal 12 Juli 1971 (vide: P – 3);

33 Bahwa, pada tanggal 14 Maret 2001 Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Nomor 311/224-550.2-31.1-2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas “PT. TERMINAL BUILDERS”, Berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jakarta Pusat ;

Bukti (P – 8):

SK Tergugat III No. 311/224-550.2-31-1-2001 tanggal 14 Maret 2001.
--

34 Bahwa dalam Surat Keputusan Tergugat III tersebut (vide : P – 8) terdapat kalimat:

“Bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora, dst ...”.

Bahwa hal tersebut adalah suatu rekayasa sebab Tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora diperoleh atas dasar Pelepasan Hak (vide : P – 3) dan oleh karena itu Tanah tersebut berdiri di atas TANAH NEGARA ;

35 Bahwa, yang dimohonkan Penggugat adalah Perpanjangan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, tetapi yang dikeluarkan Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat HGB No. 410/Gelora untuk jangka waktu 30 (tiga puluh tahun) ;

36 Bahwa yang paling fatal kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu membatalkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora (vide : P - 8), padahal pembatalan hanya dapat dilakukan kalau Penggugat melepaskan haknya ;

37 Bahwa Tergugat III tidak konsisten dan tidak melaksanakan ketentuan perundang-undangan, hal tersebut sebenarnya tidak perlu terjadi karena Turut Tergugat atas hal yang sama dan waktu yang relatif sama telah menerbitkan



juga Surat Keputusan Perpanjangan Hak terhadap Sertifikat Tanah HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora atas nama PT. INDOBUILD CO yang diperpanjang haknya tanpa disyaratkan memperoleh rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II padahal Sertifikat HGB No. 26/Gelora dan HGB 27/Gelora keduanya juga ditunjuk sebagai Obyek Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Tergugat II dalam Surat Keputusan Tergugat I, hal ini dapat diperiksa dalam Warkah HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora yang ada pada Tergugat III ;

- 38 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat III (vide: P – 8) dinyatakan **cacat hukum**. Oleh karena Surat Keputusan tersebut cacat hukum maka beralasan pula apabila dinyatakan **tidak mengikat** terhadap Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan No. 17/ Gelora setelah perpanjangan menjadi Sertifikat HGB No. 410/Gelora, sepanjang pernyataan yang menyatakan di atas Tanah HPL No. 1/Gelora ;
- 39 Bahwa, atas dasar hal tersebut di atas beralasan apabila Tergugat III dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindakan yang tidak sah menurut hukum dan oleh karena itu sah dan beralasan menghukum Tergugat III memperbaiki Sertifikat Tanah, Buku Tanah dan Warkah-Warkah lainnya yang menyatakan Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan Sertifikat HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora berada di atas HPL No. 1/Gelora menjadi di atas TANAH NEGARA ;

TERHADAP TURUT TERGUGAT

- 40 Bahwa, Penggugat mohon agar dalil-dalil Gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimasukkan pula sebagai dalil-dalil Gugatan terhadap Turut Tergugat ;
- 41 Bahwa Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo* semata-mata agar mentaati isi putusan yang menyatakan Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora (sekarang menjadi HGB No. 410/Gelora) tidak berada di atas Tanah HPL No. 1/Gelora melainkan di atas TANAH NEGARA ;
- 42 Bahwa, dalil-dalil Gugatan Penggugat *a quo* didasarkan atas bukti-bukti otentik, oleh karena itu Penggugat mohon agar Putusan dinyatakan dapat dilaksanakan

Hal 11 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi ataupun Bantahan (*uit voerbaar bijvoorraad*) ;

43 Bahwa, sebelum diajukan gugatan ini Penggugat telah men-somasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II agar memperbaiki kesalahan-kesalahan sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan ini dengan somasi tanggal 02 Maret 2010, namun sampai didaftarkan gugatan ini belum memperoleh tanggapan dari Tergugat – Tergugat ;

Bukti (P – 9):

Surat Somasi Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanggal 02 Maret 2010.

Catatan :

Bahwa terhadap kasus yang serupa dengan perkara *a quo*, sebelumnya telah ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor : 270 K/PDT.2008 Tanggal 18 Juli 2008 *juncto* PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAKARTA Nomor : 262/ PDT/2007/PT.DKI Tanggal 22 Agustus 2007 *juncto* PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN Nomor : 952/PDT.G/2006/PN.JAK.SEL. Tanggal 08 Januari 2007, yang inti putusannya sebagai berikut :

- Menyatakan cacat hukum Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 169/HPL/ BPN/89 Tanggal 15 Agustus 1989;
- Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 169/HPL/BPN/89 Tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat terhadap tanah Hak Guna Bangunan No. 26/ Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 27/Gelora.

Bahwa, berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan di atas Penggugat mohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menentukan hari sidang dengan memanggil para pihak serta memutuskan :

I Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II Menyatakan Cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/ BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara R.I. Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan



sepanjang menyangkut HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora.

III Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora ;

IV Menyatakan Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak ;

V Menyatakan Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dan Tergugat II tanggal 17 November 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat oleh karena itu tidak ada kewajiban Penggugat membayar kompensasi kepada Tergugat II ;

VI Memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 4.730.343.750 (Empat Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) dengan tunai dan sekaligus ;

VII Menyatakan Cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat III Nomor 311/224-550.2-31.1-2001 Tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas "PT. TERMINAL BUILDERS" Berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan Tanah Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora di atas Tanah HPL No. 1/Gelora;

VIII Menyatakan Surat Keputusan Tergugat III Nomor 311/224-550.2-31.1-2001 Tanggal 14 Maret 2001 tidak mengikat terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora sepanjang pernyataan yang menyatakan di atas Tanah HPL No. 1/Gelora ;

IX Memerintahkan kepada Tergugat III untuk memperbaiki tulisan-tulisan dalam Sertifikat Tanah, Buku Tanah dan Warkah-Warkah lainnya yang bertuliskan Sertifikat HGB No. 16 /Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora berada di atas Tanah HPL No. 1/Gelora menjadi di atas Tanah Negara ;

X Memerintahkan Turut Tergugat mentaati isi putusan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki segala surat-surat yang menyatakan
Hal 13 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/
Gelora berada di atas Tanah HPL No. 1/Gelora menjadi di atas Tanah Negara ;

XI Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada
Banding, Kasasi atau Bantahan (*uit voer baar bijvoorraad*) ;

XII Menyatakan Tergugat - Tergugat di pihak yang kalah dan dihukum
secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

ATAU :

Putusan lain yang sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*exaequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada permulaan persidangan, sebelum Majelis memeriksa pokok perkara, sesuai dengan pasal 130 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Hakim wajib mendamaikan para pihak yang berperkara dengan proses mediasi, dan oleh karena para pihak tidak mempunyai mediator sendiri, maka atas persetujuan para pihak Majelis menunjuk salah satu hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim mediator yakni PRASETYO IBNU ASMARA, SH.MH.;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan tertulis dari Hakim Mediator bahwa upaya perdamaian perkara ini dengan cara mediasi ternyata tidak berhasil (Gagal). Sehingga persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dimana setelah surat gugatan Penggugat dibacakan Penggugat menyatakan bahwa tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis yang berupa eksepsi tentang kompetensi absolut masing-masing tertanggal 24 Juni 2010;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan yang disampaikan dalam persidangan tanggal 01 Juli 2010 dan atas tanggapan dari Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik dalam persidangan tanggal 8 Juli 2010;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Eksepsinya Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup yaitu berupa :

- 1 Surat Keputusan Yang dikeluarkan oleh KepalaBadan Pertanahan Nasional in Casu Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) in Casu Tergugat II, bertanda T.II-1;
- 2 Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat ic. Tergugat III No. 311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat ic. PT. Terminal Builders, bertanda T.II-2;
- 3 Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 Nopember 2000, yang dibuat dan disepakati antara Tergugat II ic. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta dengan Terminal Builders in casu Penggugat), bertanda T.II-3;

Bukti surat bertanda T.II-1, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, sedangkan untuk bukti T.II-2 dan T.II-3 berupa foto copy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil eksepsinya Kuasa Tergugat III mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa :

- 1 Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora, bertanda T.III-1;
- 2 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora, bertanda T.III-2;
- 3 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 15 Agustus 1989, Nomor : 168/HPL/BPN/89, bertanda T.III-3;
- 4 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 14 Maret 2001 No. 311/244-550.2.31.1.2001, bertanda T.III-4;
- 5 Perjanjian Kerjasama Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan dan PT. Terminal Builders tanggal 17 Nopember 2000, bertanda T.III-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalilnya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa :

Hal 15 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 1 Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 952/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 21 September 2006 antara PT. Indobuild, CO. melawan Badan Pertanahan Nasional (BPN), bukti P-1);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti permulaan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut, Majelis telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 05 Agustus 2010 yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat III dan Turut Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan jawaban pokok perkara tanggal 19 Agustus 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
- 2 Eksepsi kewenangan mengadili secara absolut (Kompetensi Absolut)
 - a Bahwa yang menjadi tuntutan Penggugat adalah menyatakan cacat hukum Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan, sepanjang



menyangkut Hak Guna Bangunan (HGB) No. 410/Gelora (dahulu HGB No.16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora), sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No.5 tahun 1986 yang telah dirubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 jo. UU 51 Tahun 2009 diatur :

- ayat (2) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- ayat (3) Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, oleh karena yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara in casu Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menilai apakah suatu putusan pejabat tata usaha negara telah diterbitkan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (kompetensi absolut), bukan ke pengadilan negeri sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini.

- b Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan dan PT.Terminal Builders tanggal 17 Nopember 2000, pada Pasal 10 telah diperjanjikan bahwa “Setiap perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat antara BPGS dan Terminal Builders yang berhubungan dengan perjanjian ini, sepanjang memungkinkan diselesaikan secara damai antara para pihak, bilamana diperlukan baru memakai Arbiter sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal 17 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Mengacu pada kesepakatan tersebut, dengan mendasarkan pada Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Pasal 11 diatur :

- ayat (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri.
- ayat (2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

Karena para pihak dalam perjanjian tersebut telah bersepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian ini melalui badan arbitrase, maka sesuai UU No.30 Tahun 1999, maka kewenangan untuk memeriksa perkara a quo ada pada badan arbitrase (kewenangan absolut). Dengan demikian, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo.

3 Eksepsi kewenangan mengadili secara relatif (Kompetensi Relatif)

Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR (Pasal 142 ayat 5 RBG), ditegaskan dalam hal obyek gugatan adalah barang tidak bergerak, maka gugatan itu diajukan pada pengadilan yang meliputi tempat dari benda tidak bergerak tersebut (forum rei sitae). Karena gugatan perkara a quo menyangkut kepemilikan tanah HGB No. 410/Gelora yang terletak di wilayah hukum Kota Administrasi Jakarta Pusat, maka sesuai ketentuan pasal tersebut, pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara a quo bukanlah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa semua yang telah diuraikan dalam eksepsi agar dimasukkan dalam satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara di bawah ini, sehingga tidak perlu diulang kembali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat dalam pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
- 3 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatannya halaman 3 angka 7 yang intinya menyatakan “sejak pelepasan hak dari Tergugat II kepada Penggugat atas tanah seluas 13.900 M2 a quo, statusnya menjadi Tanah Negara Bebas” bukan lagi Hak Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan” dan dalil Penggugat pada halaman 5 angka 15 yang intinya menyatakan “bahwa sejak Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat, maka sejak saat tersebut tanah-tanah Sertipikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sudah bukan lagi asset Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan”. Adapun alasan-alasan Tergugat I adalah sebagai berikut :
 - b Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah memperoleh tanah terperkara dari Yayasan Gelora Senayan (Tergugat II). Oleh karena itu Penggugat secara ekplisit telah mengakui bahwa tanah terperkara yang dikuasainya ic. HGB No. 16/Gelora dan No.17/Gelora atas nama PT. Terminal Builders berasal dari pelepasan Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan, dan oleh karena itu jelas bahwa tanah yang dikuasai PT. Terminal Builders berasal dari asset negara atas nama Sekretariat Negara RI Cq, Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan
 - c Bahwa oleh karena tanah terperkara ic. HGB No. 16/Gelora dan No. 17/ Gelora atas nama PT. Terminal Builders berasal dari Yayasan Gelora Senayan melalui pembebasan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asian Games) dengan menggunakan anggaran negara, maka terhadap tanah tersebut berlaku ketentuan mengenai aset negara termasuk mengenai tata kelolanya.
 - d Di dalam pasal 13 Undang-undang Perbendaharaan Negara Indonesische Comptabiliteitswet (ICW), ditegaskan bahwa barang-barang yang masih diperuntukkan bagi dinas-dinas negara tidak boleh dipindahtangankan.
 - e Oleh karena tanah terperkara merupakan aset negara, maka Penggugat telah secara sesat mengartikan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971. Penggugat dalam gugatannya ternyata telah mengartikan akta tersebut secara terpisah dengan surat Hal 19 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 yang ditujukan kepada Direktur Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri dan tembusannya antara lain disampaikan kepada PT.Terminal Builders. Padahal akta pelepasan tersebut merupakan pelaksanaan atau tindak lanjut dari Surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970, sehingga tidak dapat diartikan secara terpisah, melainkan merupakan satu kesatuan.

- f Dalam surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 dijelaskan bahwa tanah tersebut akan diberikan HGB kepada PT. Terminal Builders untuk jangka waktu 30 tahun dan setelah lampau waktu 30 tahun, maka tanahnya kembali kepada status semula yaitu kembali kepada Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan. Disamping itu dijelaskan pula dalam surat tersebut bahwa setelah habisnya jangka waktu HGB selama 30 tahun, maka untuk perpanjangan HGB-nya harus ada persetujuan dari Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan.
- g Bahwa atas dasar Surat Direktur tersebut dibuat Akta Pelepasan No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang intinya menyerahkan tanah seluas 13.900 M2 kepada PT.Terminal Builders untuk diberikan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 tahun. Dengan demikian akta pelepasan No. 27 tanggal 12 Juli 1971 merupakan perjanjian yang sifatnya khusus, yaitu untuk memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT.Terminal Builders dalam jangka waktu 30 tahun dan kemudian setelah berakhirnya jangka waktu tersebut kembali kepada Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan.
- h Sehubungan dengan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, pada prinsipnya obyek perkara dimaksud merupakan tanah negara yang kualitasnya sebagai kekayaan negara atau aset negara yang dalam jangka waktu 30 tahun sejak perjanjian diserahkan penggunaannya kepada PT.Terminal Builders dengan status HGB. Berkenaan dengan belum diterbitkannya Hak Pengelolaan (HPL) pada saat diterbitkannya HGB atas nama PT.Terminal Builders pada tahun 1972 dikarenakan pengaturan tanah aset negara yang dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga baru diatur pada tahun 1977 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977. Oleh karena itu konstruksi HPL atas tanah aset negara baru dapat dilaksanakan setelah tahun 1977, sedangkan sebelum tahun 1977 untuk memenuhi kebutuhan dalam praktek dilakukan dengan akta pelepasan yang berjangka waktu tertentu sebagaimana akta No. 27 tanggal 12 juli 1971.

- 4 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 14 yang menyatakan pada intinya “Surat Keputusan Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 terdapat kesalahan/kekeliruan sehingga harus dinyatakan cacad hukum karena memasukkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan, padahal di atas tanah tersebut masih ada HGB atas nama Penggugat, sehingga pernyataan tersebut merupakan perampasan hak”, dan dalil pada halaman 5 angka 16 yang menyatakan “dalam keadaan biasa siapapun dan untuk keperluan apapun tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun oleh pihak siapapun kepada pemegang hak untuk melepaskan haknya” serta dalil pada halaman 5 angka 18 yang menyatakan Diktum KEDUA keputusan tersebut tercantum kalimat “Menerima pelepasan tanah-tanah HGB, dst padahal Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melepaskan haknya kepada negara”. Dalil-dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a Bahwa dengan diterbitkannya HPL No. 1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan tidak secara serta merta meliputi HGB PT. Terminal Builders yang masih berlaku, melainkan setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan dimaksud sebagaimana Diktum KEENAM Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang menyatakan bahwa tanah-tanah HGB yang belum berakhir sebagaimana diuraikan dalam Daftar Lampiran Keputusan ini, baru akan termasuk dalam HPL

Hal 21 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



pada saat berakhirnya HGB tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut keliru, sehingga harus dinyatakan ditolak.

- b. Penerbitan HPL atas tanah-tanah aset negara merupakan keharusan dalam rangka pengamanan aset/kekayaan negara. Salah satu bentuk pengamanan aset negara adalah dengan diterbitkannya Keppres No. 4 Tahun 1984 tentang Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan. Dalam Keppres tersebut ditegaskan, tanah yang diperuntukkan dalam rangka penyelenggaraan Asean Games IV tahun 1962 dan bangunan yang didirikan di atasnya adalah milik negara yang penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Sekretariat Negara.
- c. Penggugat telah tidak cermat dan keliru dalam membaca Diktum KEDUA Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 seakan-akan negara menerima pelepasan dari PT.Terminal Builders. Dalam Diktum KEDUA Surat Keputusan tersebut diuraikan bahwa “negara” menerima pelepasan tanah-tanah HGB dan HP yang nomor sertifikat, letak dan luasnya serta yang akan berakhir haknya pada tanggal sebagaimana lampiran keputusan dst”. Dengan demikian, maksud dari Diktum KEDUA tersebut adalah menerima pelepasan untuk HGB yang belum berakhir haknya, sedangkan HGB yang sudah berakhir haknya tidak perlu pelepasan, tetapi tanah tersebut dengan sendirinya menjadi tanah HPL Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan.
- d. Dari uraian di atas telah jelas bahwa tidak terdapat pemaksaan kepada PT.Terminal Builders untuk melepaskan haknya kepada negara, karena masuknya tanah obyek perkara dalam HPL disebabkan berakhirnya HGB tersebut pada saat diproses pembaharuan haknya. Kembalinya tanah obyek perkara kepada Yayasan Gelora Senayan sebagai konsekwensi dari akta pelepasan No. 27 Tgl. 12 Juli 1971 sebagai pelaksanaan dari surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 Tgl. 30 Desember 1970 yang harus dipatuhi sebagaimana prinsip “Pacta Sunt Servanda”
5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatannya halaman 5 angka 17 yang pada intinya “HPL hanya dapat diperoleh di atas “Tanah Negara Bebas” oleh karenanya apabila di atas tanah yang hendak diberikan HPL masih ada hak-hak atas



tanah seperti HGB, Hak Pakai dan hak-hak atas tanah lainnya wajib dibebaskan terlebih dahulu oleh calon pemegang HPL dengan membayar ganti rugi atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut”. Adapun alasan-alasan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- Hak Pengelolaan pada hakekatnya adalah hak menguasai negara atas tanah yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya dengan maksud untuk dipergunakan untuk kepentingan sendiri maupun dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga dengan jangka waktu tertentu. Sehingga secara eksplisit nampak bahwa HPL tersebut sebenarnya merupakan aset negara yang pelepasannya dilakukan melalui tata cara tertentu.
- Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat I tersebut pada angka 3 huruf e dijelaskan bahwa Akta Pelepasan No. 27 Tgl. 12 Juli 1971 adalah pelepasan dengan jangka waktu tertentu yaitu 30 tahun, bukan pelepasan hak selamanya (mutlak). Sehingga penerbitan HPL atas obyek tersebut tidak diperlukan pembebasan atau membayar ganti kerugian, karena dalam kasus ini HGB No. 16/Gelora dan No.17/ Gelora atas nama PT.Terminal Builders tidak dilepaskan tetapi masuk ke dalam HPL setelah berakhir haknya.

6 Bahwa dalil-dalil Penggugat yang tercantum pada halaman 6 angka 22 dan angka 24 yang menyatakan pada intinya “persyaratan rekomendasi dari Setneg yang didasarkan pada Surat Keputusan Kepala BPN No. 1691HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang cacat hukum seolah-olah HGB No. 16/Gelora dan 17/Gelora atas nama PT.Terminal Builders sudah masuk dalam HPL Sekretariat Negara RI Cq. BP Gelanggang Senayan, padahal pada saat diajukan perpanjangan HGB belum masuk kedalam HPL, karena HGB baru akan berakhir tgl 14 Pebruari 2002” adalah keliru. Demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan bahwa “tanah-tanah yang menjadi obyek perjanjian sepenuhnya menjadi hak penggugat dan Gelora tidak memiliki hak lagi sehingga perjanjian PT. Terminal Builders dengan Hal 23 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Sekretariat Negara/Gelora tidak mengikat PT. Terminal Builders” adalah tidak benar pula, oleh karena sebagaimana sudah diuraikan pada jawaban-jawaban diatas tanah obyek perkara adalah masih merupakan aset negara atas nama Sekretariat Negara Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan, sehingga penerbitan HPL di atas tanah obyek perkara adalah sah. Dengan demikian, rekomendasi dari Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan sebagai pemegang HPL adalah sah karena merupakan konsekuensi hukum dalam pemberian HGB diatas HPL sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1977 serta pelaksanaan dari perjanjian antara Sekretariat Negara RI Cq. BP Gelanggang Olah Raga Senayan (Bung Karno) dengan PT.Terminal Builders sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000.

- 7 Bahwa selanjutnya berkenaan dengan dalil-dalil penggugat sebagaimana tertuang pada halaman 7 angka 26 yang intinya menyatakan “surat perjanjian yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN No. 1691HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang tidak sah harus dinyatakan batal dan pembayaranpembayaran yang telah dilakukan penggugat harus dikembalikan” harus dinyatakan ditolak dan tidak berdasar, oleh karena sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban di atas bahwa SK Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 adalah sah dan tidak cacat hukum. Dengan demikian semua perjanjian yang menyangkut HPL tersebut adalah sah.
- 8 Bahwa berkenaan dengan dalil penggugat sebagaimana tercantum pada halaman 10 angka 35 yang intinya menyatakan “yang dimohon Penggugat adalah perpanjangan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, tetapi yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah pemberian HGB No. 410/Gelora” dapat dijelaskan bahwa hal itu sepenuhnya merupakan kebijakan pemerintah sebagaimana diatur dalam pasal 2 UUPA yaitu pemegang hak menguasai negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan



ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- 9 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatannya halaman 12 alenia terakhir (catatan) yang mendalilkan “bahwa terhadap kasus yang serupa dengan perkara a quo sebelumnya telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan MA RI No. 270 K/PDT.2008 tanggal 18 Juli 2008 Jo.Putusan PT Jakarta No.262/PDT/2007/PT.DKI tanggal 22 Agustus 2007 dan Putusan PN Jakarta Selatan No. 952/Pdt. G/2006/PN. Jaksel tanggal 8 Januari 2007 yang inti putusannya sebagai berikut :

- menyatakan cacat hukum Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989;
- Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat terhadap nah Hak Guna Bangunan No. 26/Gelora dan HGB No.27/Gelora”.

Adapun alasan Tergugat I adalah bahwa tidak benar jika Penggugat mendalilkan kedudukannya atas HGB diatas Hak Pengelolaan sama dengan kedudukan PT. Indobuildco dan menuntut penyamaan putusan perkara No.952/PDT.G/ PN.JAKSEL Tgl. 8 Januari 2007 jis No.262/PDT/2007/PT.DKI Tgl. 22 Agustus 2007 dan No.270K/PDT.2008 Tgl.18 Juli 2008 antara PT.Indobuildco dengan Badan Pertanahan Nasional RI dkk., oleh karena kasus posisinya tidak sama yang dalam hal ini antara PT. Indobuildco dengan Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan tidak terdapat perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000. Selain itu terhadap perpanjangan HGB PT. Indobuildco yang dilakukan tanpa rekomendasi/ persetujuan Sekretariat Negara telah terbit putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap ic. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.16 K/Pid.Sus/2008 yang mana penerbitan perpanjangan HGB PT.Indobuildco tanpa persetujuan Sekretariat Negara RI merupakan perbuatan pidana. Demikian pula terhadap putusan perkara perdata yang mengabulkan gugatan PT.Indobuildco masih terbuka dan akan dilakukan upaya hukum Peninjauan Kembali.

Hal 25 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan di atas, Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan :

- menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban pokok perkara tertanggal 12 Agustus 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI :

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

1 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang secara Absolut Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :

1.1. Bahwa, gugatan yang diajukan PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara substansial, pokok gugatan PENGGUGAT sebagaimana Posita dan Petitumnya, adalah menyangkut pembatalan Surat Keputusan, TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 tentang pemberian HPL atas nama Sekretariat Negara R.I., cq Badan Pengelola Gelora Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) yang oleh PENGGUGAT dituntut untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat, dengan alasan PENGGUGAT merasa dirugikan akibat penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (vide: Bukti T II – 10 Juncto Bukti P - 5).

1.2. Bahwa, selain itu PENGGUGAT juga menuntut pembatalan Surat Keputusan TERGUGAT-III Nomor : 311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERMINAL BUILDERS (vide; Bukti T II – 15 Juncto Bukti P - 8), yang oleh PENGGUGAT juga dituntut untuk dinyatakan carat hukum dan tidak mengikat terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, sekarang HGB No. 410/Gelora ;

1.3. Bahwa, berdasarkan posita dan petitum gugatan PENGGUGAT tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengajuan pembatalan kedua keputusan Tata Usaha Negara tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, harus ditolak karena :

- a SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-I dan SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-III tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;
- b PARA TERGUGAT kesemuanya adalah para Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara, dimana PENGGUGAT selaku Badan Hukum Perdata mendalilkan dalam gugatannya tentang kekeliruan dan/atau tidak sahnya Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional ic. TERGUGAT-I maupun Surat Keputusan TERGUGAT-III, yang nota bene Keputusannya adalah merupakan keputusan tata usaha negara yang telah bersifat konkrit, individual dan final;
- c Dari sisi akibat hukum yang ditimbulkan, Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud telah menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak ;
- d Surat Keputusan yang dikeluarkan TERGUGAT-III sumber dan landasannya adalah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I, sehingga Surat Keputusan antara yang satu dengan yang lain sangat berkaitan erat dan tidak dapat dipisahkan terhadap objek perkara (HGB) PENGGUGAT ;

1.4. Bahwa, gugatan yang diajukan PENGGUGAT dengan menuntut pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III, “sarat dengan aspek hukum tata usaha Negara”, sehingga ada atau tanpa eksepsi, hakim secara ex officio berkewajiban untuk menolak gugatan tersebut, juncto Yurisprudensi MARI No. 3199 K/Pdt/1992 tgl. 27 Oktober 1994 dan No. 2480 K/Pdt/1997 tgl. 30 Oktober 1997 ;

1.5. Bahwa selanjutnya, dengan menunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3838 K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 716 K/Sip/1973 tanggal 5-9-1973 yang menyatakan : “bahwa tentang pencabutan dan pembatalan sertifikat bukanlah merupakan wewenang Pengadilan Negeri”. Sementara

Hal 27 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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

jika dicermati dari sisi UU No. 5 Tahun 1986 Jo UU No. 9 Tahun 2004 Jo UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, juga secara tegas menyatakan bahwa tuntutan tentang pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara adalah merupakan tugas dan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya ;

1.6. Bahwa, pasal – pasal dalam UU No. 5 Tahun 1986 tersebut harus dilihat secara utuh untuk dapat menyimpulkan tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili gugatan aquo, yakni adalah : sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 ayat (9), dan Pasal 53 ayat (1). Berkenaan frasa kalimat sebagaimana yang disebutkan pada pasal 1 ayat (9) dan pasal 53 ayat (1) tersebut di atas, dihubungkan dengan posita dan petitum gugatan yang diajukan PENGGUGAT, maka berdasarkan ketentuan Pasal 50, ditetapkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama ;

1.7. Bahwa ketentuan dalam HIR dan Rv sebagai hukum acara yang berlaku di Pengadilan Negeri, juga menjelaskan dalam pasal 134 HIR dan pasal 132 Rv yang menyatakan : bahwa perihal kewenangan absolut atas suatu perkara, maka Hakim berwenang karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili ;

Dan ketentuan perundang – undangan tersebut juga didukung oleh doktrina sebagaimana dikemukakan oleh pendapat mantan Hakim Agung, M. Yahya Harahap, SH., yang menyatakan : “....kewajiban hakim untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut terhadap perkara yang sedang diperiksanya adalah bersifat imperatif,” (M. Yahya Harahap, SH., “Hukum Acara Perdata”, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 421) ;

1.8. Bahwa selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 620 K/Pdt/1999 tgl. 29-12-1999 mengemukakan : Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkaranya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri ;

1.9. Bahwa, dalam gugatan perdata yang objek sengketaanya Sertifikat dengan tuntutan sasaran pembatalan, cacat hukum atau pernyataan tidak mempunyai kekuatan berlaku Sertifikat (tanah) secara keseluruhan maupun

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)



sekedar pembatalan atau pernyataan tidak mempunyai kekuatan berlaku/ tidak mengikat sebahagian, adalah tidak terlepas dari aspek Keputusan Tata Usaha Negara (gugatan PENGUGAT secara keseluruhan didominasi persoalan tuntutan pembatalan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III), sehingga gugatan demikian adalah merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya ;

- 1.10. Bahwa, dalil-dalil juridis yang dikemukakan TERGUGAT-II tersebut diatas, sejalan dan bersesuaian dengan pendapat ahli hukum tata usaha negara yang diajukan TERGUGAT-I sebagai Saksi Ahli, yaitu Bapak Prof. Dr. MUCHSAN, SH., MH., mantan Hakim Agung R.I. dan mantan Guru Besar Universitas Gajah Mada (UGM), yang antara lain menyatakan bahwa Surat Keputusan BPN yang dikeluarkan TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang penerbitan HPL yang menjadi objek sengketa berdasarkan dalil posita dan petitum gugatan PENGUGAT adalah termasuk keputusan tata usaha negara (keterangan ahli lebih lanjut akan kami paparkan pada bagian penjelasan Fakta Hukum Tentang Pembuktian, Saksi Dan Alat Bukti Surat) ;
- 1.11. Bahwa, atas dasar alasan – alasan tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (9), pasal 53 ayat (1), Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, juncto Putusan MARI No. 3199 K/Pdt/1992 tgl. 27 Oktober 1994, Jo Putusan MARI No. 2480 K/Pdt/1997 tgl. 30 Oktober 1997, Jo No. 3838 K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971, Jo No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5-9-1973, Jo No. 620 K/Pdt/1999 tgl. 29-12-1999 dan pasal 134 HIR, pasal 132 Rv serta pendapat-pendapat pars Hakim Agung, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
Bahwa berdasarkan dalil dan fakta hukum tersebut di atas, mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini, untuk menyatakan dirinya tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili gugatan aquo.
- 2 Yang Berwenang Mengadili Perkara Gugatan Penggugat Selain Peradilan Tata Usaha Negara Adalah Lembaga Arbitrase :

Hal 29 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Bahwa, demikian hal yang sama tentang gugatan PENGGUGAT mengenai eksistensi Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II pada tanggal 17 Nopember 2000, yang oleh PENGGUGAT juga diminta agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat PENGGUGAT.

Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat adalah bersumber dan bersandarkan Surat Keputusan TERGUGAT-I, sebagaimana dalil posita gugatan PENGGUGAT dan sengketa yang meminta pembatalan Perjanjian Kerjasama ini juga bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadilinya; dengan alasan :

2.1. Bahwa PENGGUGAT dalam posita maupun petitum gugatannya, menyatakan Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat PENGGUGAT dengan alasan dibuat atas dasar tekanan dan paksaan.

Dalil demikian adalah tidak beralasan, karena :

- Jauh sebelum menandatangani Perjanjian Kerjasama tersebut, PENGGUGAT menyadari dan sependapat kalau SURAT PERJANJIAN KERJASAMA dibuat atas dasar surat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-II No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 yang ditujukan kepada Dirjen Agraria tentang pemberian HGB kepada PT. TERMINAL BUILDERS [vide; Bukti T II – 4] ;
- Atas dasar surat tersebut, TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT menindak lanjutinya dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan Akta No. 33 tanggal 16 Maret 1973 (vide; Bukti T II – 5 dan T II – 6)
- Dan PENGGUGAT sepakat dibuatnya Perjanjian juga atas dasar Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 (vide; Bukti T II – 10 Juncto Bukti P – 5) ;
- Yang membuat konsep/draf Perjanjian Kerjasama tersebut adalah PENGGUGAT, sebagaimana suratnya No. 097/TBNIII/2000 tgl. 8 Agustus 2000 yang dibuat PT. TERMINAL BUILDERS (PENGGUGAT) dan ditujukan kepada TERGUGAT-II (vide; Bukti T II - 13) ;

Dengan demikian, atas dasar tersebut telah terbukti dan dapat dibuktikan bahwa benar kalau surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan ditandatangani PENGGUGAT pada tanggal 17 Nopember 2000 adalah dilandasi dan disandarkan pada Surat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-II



No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 Jo Akta No 27 dan Akta No. 33, dan SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang dikeluarkan TERGUGAT-I serta Konsep/Draf Perjanjian yang diajukan PENGGUGAT sendiri, dan selama persidangan dalil TERGUGAT-II tersebut tidak dapat dibantah/disangkal oleh PENGGUGAT ;

- 2.2. Bahwa atas dasar ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ... dstnya “. Dengan mencermati Klausula Pasal 10 Perjanjian tanggal 17 November 2000 yang dibuat PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II, menegaskan : “Setiap perselisihan, pertentangan, dan perbedaan pendapat antara BPGS dan PT. TERMINAL BUILDERS yang berhubungan dengan perjanjian ini, sepanjang memungkinkan, diselesaikan secara damai antara Para pihak, bilamana diperlukan baru memakai Arbiter sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Dengan demikian, dari redaksi klausula perjanjian tersebut terdapat suatu persetujuan dan pengakuan yang tegas, bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT-II telah sepakat untuk memilih Lembaga Arbitrase sebagai media dalam menyelesaikan setiap perselisihan yang timbul, baik menyangkut eksistensi maupun akibat hukum perjanjian tersebut (vide; Bukti T II - 14) ;

- 2.3. Bahwa selanjutnya, ketentuan Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase menyatakan : “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa Para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”. Dan dalam uraian Penjelasan Umum Undang-undang tersebut dinyatakan : “Arbitrase yang diatur dalam undang-undang ini merupakan cara penyelesaian sengketa di luar peradilan umum yang didasarkan atas perjanjian tertulis dari pihak yang bersengketa “. Sedangkan pada pasal 11 ayat (1) dan (2) mempertegas yurisdiksi absolut Arbitrase sebagaimana disebut dalam pasal 3 di atas, yang menyebutkan : (1). “Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam

Hal 31 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



perjanjiannya ke Pengadilan Negeri “. (2). “Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini “ ;

2.4. Bahwa sebagaimana pasal 377 HIR dan pasal 705 RBG yang mengakui eksistensi Arbitrase. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila orang Indonesia atau Timor Asing menghendaki perselisihan mereka diselesaikan atau diputus oleh Arbitrase, maka mereka wajib tunduk kepada Rv (Reglement of de Burgerlijke Rechts Vordering, St. 847-52, Jo St. 1849-63), sebagaimana yang diatur dalam Buku Ketiga, yang terdiri dari pasal 615 s.d. pasal 651. Selama ini ketentuan Rv tersebut, dianggap sebagai Undang-undang Arbitrase Nasional (M. Yahya Harahap, Arbitrase, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 2) ;

2.5. Bahwa sebelum UU No. 30 Tahun 1999 keluar, Yurisprudensi telah menegaskan, klausul arbitrase merupakan PACTA SUNT SERVANDA yang melahirkan yurisdiksi absolute arbitrase. Alasannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian melalui arbitrase, maka berdasarkan pasal 1338 KUHPdata, kesepakatan itu mutlak mengikat kepada mereka, sehingga penyelesaiannya tidak dapat dilakukan oleh badan lain, selain arbitrase. Vide; putusan MARI No. 225 K/Sip/1976 Jo putusan MARI No. 3179 K/Pdt/1984 ;

2.6. Bahwa, berdasarkan UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase perihal PERJANJIAN yang telah disepakati dan dipahami para pihak tersebut sebagaimana yang dijelaskan di atas, maka seyogianya PENGGUGAT mengajukan perkara ini ke Lembaga Arbitrase. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim aquo, demi hukum menolak untuk mengadili dan memeriksa perkara ini ;

2.7. Bahwa, di dalam kesepakatan tersebut sebagaimana tercantum pada klausula Pasal 10 Perjanjian tanggal 17 November 2000 yang dibuat PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II, terdapat suatu kesepahaman dan kesepakatan dengan pengakuan yang tegas (sesuai keterangan saksi fakta Salih Mangara Sitompul, SH., MH. yang diajukan TERGUGAT-II), bahwa Penggugat dan Tergugat II telah setuju untuk memilih Lembaga Arbitrase sebagai media dalam menyelesaikan perselisihan yang timbul sebagai akibat perjanjian tersebut apabila tidak ditemukan upaya damai, dan Surat Somasi Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT kepada TERGUGAT-II tidaklah dapat dianggap sebagai upaya penyelesaian sebagaimana asumsi PENGUGAT ;

Dengan demikian :

- Telah terbukti tidak adanya tekanan ataupun paksaan atas kesepakatan kerjasama yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II ;
- Beralasan hukum kiranya dalil yang dikemukakan TERGUGAT-II yang menyatakan bahwa selain kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perihal gugatan Surat Keputusan, maka kewenangan untuk menilai perselisihan/pertentangan dan beda pendapat atas Surat Kesepakatan Kerjasama yang dibuat dan telah sama-sama disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II, juga ADALAH MERUPAKAN KEWENANGAN BADAN PERADILAN LAIN (Arbitrase) untuk menyelesaikannya.

3. Tentang Posita Dan Petitum Gugatan Pengugat Adalah Merupakan Posita dan Petitum Gugatan Yang Seharusnya Diajukan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara : Bahwa TERGUGAT-II tetap konsisten pada Eksepsi yang telah disampaikan pada persidangan terdahulu, dimana TERGUGAT-II menolak secara tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam repliknya atas eksepsi yang diajukan PARA TERGUGAT (khususnya TERGUGAT-II). Dimana PENGUGAT mengemukakan dalam gugatan dan replik (eksepsi)nya dengan menyatakan PERKARA INI ADALAH MERUPAKAN PERKARA SENGKETA “KEPEMILIKAN”, dan karenanya gugatan a-quo merupakan wewenang mutlak Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya adalah PATUT UNTUK DITOLAK, dengan alasan :

- 3.1. Bahwa, dalil PENGUGAT yang menyatakan gugatannya sebagai sengketa “kepemilikan”, adalah nyata - nyata bertentangan dengan fakta bahwa terra utama gugatan PENGUGAT adalah meminta “tidak diindahkannya” secara hukum Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tertanggal 15 Agustus 1989 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah kepada Sekretariat Negara cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, dan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor : 311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, sekarang HGB No. 410/Gelora ;

Hal 33 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



- 3.2. Bahwa, asumsi PENGUGAT yang menyatakan sengketa ini adalah merupakan sengketa kepemilikan adalah merupakan dalil atau pendapat yang keliru, oleh karena Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (vide; pasal 35 UUPA No. 5 Tahun 1960), sedangkan Hak Pengelolaan juga adalah bukan merupakan hak kepemilikan atas tanah karena HPL adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 junto Pasal 1 angka 2 PP No. 40 Tahun 1996), sehingga perkara a-quo bukanlah merupakan sengketa kepemilikan;
- 3.3. Bahwa selain itu, dengan mengemukakan sengketa a-quo adalah merupakan sengketa kepemilikan, maka PENGUGAT telah memungkirkan posita, gugatan yang didalirkannya sendiri, karena gugatan ini justru dominan menyangkut tuntutan pembatalan dan atau menyatakan tidak berlakunya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dapat dicermati pada dalil posita gugatan halaman 4 angka 14, yang menyebutkan “Tergugat-I menerbitkan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang pemberian Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah kepada Sekretariat Negara R.I. cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat-II) “. Posita, halaman 5 alinea pertama angka 14, yang menyatakan : “Bahwa, dalam Surat Keputusan tersebut terdapat kekeliruan/kesalahan “... dstnya. ; Dan, posita angka 18 hal 5, menegaskan : “....beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat-I dinyatakan cacat hukum” posita hal 5 angka 18 huruf (b), yang menjelaskan : “Dalam Diktum Kedua Surat Keputusan Tergugat-I terdapat kalimat dstnya. ; Dan alinea terakhir halaman 6 masih dalam posita angka 18, menyatakan : “....maka beralasan apabila Surat Keputusan Tergugat-I dinyatakan tidak mengikat terhadap Sertifikat”.dstnya ;Posita angka 23 halaman 7 : “...Tergugat-II beritikad tidak baik menekan Penggugat untuk menandatangani Perjanjian dengan Tergugat-II dstnya. ; Dan posita halaman 7 yang diurai pada angka 25, PENGUGAT menyebutkan : “Bahwa klaim Tergugat-II atas tanah HGB No..... didasarkan atas Surat Keputusan Tergugat-I yang cacat hukum,beralasan apabila dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum “ ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, demikian halnya dalil posita PENGUGAT terhadap Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-III yang diurai PENGUGAT pada posita gugatan yang disebutkan pada angka 29 halaman 9, menguraikan : "... Tergugat- III diajukan sebagai pihak karena Tergugat-III sebagai institusi yang menerbitkan Surat Keputusan"

dstnya. ; Selanjutnya dalil posita halaman 10 angka 33, menegaskan : Pada tanggal 14 Maret 2001 Tergugat-III menerbitkan Surat Keputusan No. 311 tentang pemberian hak" dstnya. ;

Dan dalil posita gugatan pada angka 34, diuraikan : "...dalam Surat Keputusan Tergugat-III tersebut terdapat kalimat : "bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan No. 1/ Gelora,dst... ". Bahwa hal tersebut adalah suatu rekayasa" dstnya. ;

Demikian juga terhadap dalil posita angka 38 yang diminta PENGUGAT pada halaman 11, yang mengatakan : "...beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat-III dinyatakan cacat hukum Oleh karena Surat Keputusan tersebut cacat hukum maka beralasan pula apabila dinyatakan tidak mengikat" dstnya. ;

Dan posita angka 39, menguraikan : ".....menghukum Tergugat-III memperbaiki sertifikat tanah, buku tanah dan warkah-warkah lainnya" dstnya ;

- 3.4. Bahwa, hubungan antara posita dengan petitum gugatan PENGUGAT juga dominan mempersoalkan dan mempermasalahkan tentang suatu Surat Keputusan, maka, pada bagian petitum gugatan PENGUGAT menuntut hal-hal yang seharusnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut terbukti dan dapat disimak sebagai berikut : pada angka (II). "Menyatakan Cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat-I" dstnya. (III). "Menyatakan Surat Keputusan Tergugat-I..... tidak mengikat dstnya. (VII). "Menyatakan Cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat-III" dstnya. (VIII)."Menyatakan Surat Keputusan Tergugat-III tidak mengikat dstnya. (IX). "Memerintahkan kepada Tergugat-III untuk memperbaiki tulisan-tulisan dalam Sertifikat Tanah, Buku Tanah dan Warkah-warkah lainnya "... dstnya. (X). "Memerintahkan Turut Tergugat mentaati isi putusan dan

Hal 35 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki segala Surat-Surat”..... dstnya. (vide; Surat Gugatan Penggugat) ;

3.5. Bahwa, berdasarkan dalil posita dan petitum yang dikemukakan PENGUGAT tersebut, maka secara substansial dapat dikemukakan bahwa esensi gugatan PENGUGAT adalah nyata-nyata tentang eksistensi Surat Keputusan yang oleh PENGUGAT dituntut agar dinyatakan cacat hukum, karena akibat Surat Keputusan itu PENGUGAT telah merasa dirugikan (quad non) ;

3.6. Bahwa, gugatan PENGUGAT yang diuraikan pada posita dan petitumnya dalam perkara ini adalah mempersoalkan tentang sertifikat tanah HGB yang mempunyai hubungan mutlak dengan Surat Keputusan, dan HGB itu sendiri diterbitkan atas dasar Surat Keputusan TERGUGAT-I dan Surat Keputusan TERGUGAT-III, dimana PENGUGAT menuntut agar Surat Keputusan tersebut dinyatakan sebagai cacat hukum, tidak mengikat, meminta untuk memperbaiki tulisan-tulisan dalam sertifikat tanah, buku tanah dan warkah-warkah lainnya yang bertuliskan HGB diatas HPL. Dengan demikian HGB tidak dapat dipisahkan dari sebuah Surat Keputusan, dan Surat Keputusan sebaliknya juga tidak dapat dipisahkan dari HGB tersebut. Oleh karenanya Surat Keputusan-lah yang menjadi objek sengketa utamanya, sehingga Fundamentum petendi dan petitum gugatan demikian adalah mutlak merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadilinya ;

3.7. Bahwa, demikian halnya tentang tindakan tata usaha negara yang dilakukan oleh TERGUGAT-III dan terhadap Surat Kesepakatan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati antara TERGUGAT-II dengan PENGUGAT juga adalah didasarkan dan disandarkan dengan adanya SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I, dengan demikian satu dengan yang lain sumbernya adalah Surat Keputusan yang merupakan tindakan tata usaha negara yang tidak dapat dipisahkan dalam perkara gugatan PENGUGAT ini ;

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka jelas dan nyata bahwa inti pokok gugatan PENGUGAT adalah tentang cacat dan tidak sahnya Surat Keputusan yang dikeluarkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III, yang untuk membuktikan tentang cacat dan tidak sahnya Surat Keputusan tersebut adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan wewenang Pengadilan Negeri.

- 4 Tentang Adanya Pengakuan Penggugat Dalam Surat Gugatannya Bahwa Objek Gugatan Penggugat Adalah Didasari oleh Surat Keputusan :

4.1. Bahwa, fundamentum petendi dan petitum objek gugatan PENGUGAT dalam perkara ini adalah mempersoalkan tentang sertifikat tanah HGB yang dibuat dan bersandarkan serta mempunyai hubungan mutlak dengan Surat Keputusan TERGUGAT-I, serta Surat Keputusan TERGUGAT-III ;

4.2. Bahwa oleh karena Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I adalah sebagai induk dari Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-III, maka sesuai ketentuan UU NO. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004, dan terakhir diubah melalui UU No. 51 Tahun 2009, maka kewenangan untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan PENGUGAT, seharusnya ditetapkan berdasarkan ranah ketentuan undang-undang dimaksud, sebagaimana ditegaskan oleh : Pasal 1 ayat (7), ayat (8), ayat (9), ayat (10), ayat (11) dan ayat (12) ;

4.3. Bahwa, untuk mempertegas tentang Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III adalah merupakan tindakan hukum tata usaha negara yang terdapat unsur-unsur/rumusan tentang Keputusan Tata Usaha Negara didalamnya, sebagaimana pendapat para pakar dan ahli hukum telah TERGUGAT-II uraikan sebelumnya, yakni : Menurut Philipus M.Hadjon, Menurut Indroharto Dan menurut Baharuddin Lopa [lihat Duplik (eksepsi) tgl. 8 Juli 2010 hal. 8 dan 9 serta Jawaban TERGUGAT-II tgl. 12 Agustus 2010 hal. 4 dan 5] ;

4.4. Bahwa, gugatan PENGUGAT yang menyatakan dirinya dirugikan sehingga diajukannya gugatan dalam perkara ini, landasan hukum dan Tatar belakangnya adalah atas terbitnya tindakan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III berupa Surat Keputusan, sebagaimana pengakuan PENGUGAT yang diurai dalam surat gugatan maupun pada Repliknya, dan merupakan sumber dari permasalahan yang dipersoalkan oleh PENGUGAT. Sedangkan tindakan tata usaha negara yang dilakukan oleh TERGUGAT-III dan terhadap Surat Kesepakatan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati antara TERGUGAT-II dengan PENGUGAT juga adalah didasarkan dan disandarkan dengan adanya SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh

Hal 37 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



TERGUGAT-I (selain surat No. 530/Dir/XII/70 tgl. 30 Des 1970), Dengan demikian satu dengan yang lain sumbernya adalah Surat Keputusan ;

Dengan demikian, apabila PENGGUGAT merasa dirugikan dan mendakwa Surat Keputusan yang dikeluarkan itu sebagai cacat hukum, bertentangan dengan hukum dan peraturan, tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum, maka PENGGUGAT harus mengujinya terlebih dahulu dengan mengajukan gugatan kepada peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili apa-apa yang menjadi keberatannya terhadap dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut.

TENTANG POKOK PERKARA :

Bahwa, apa-apa yang telah diuraikan TERGUGAT-II dalam Eksepsi, Jawaban, Duplik maupun pada bagian Eksepsi Konklusi tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim agar secara mutatis mutandis bagian tersebut dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada uraian Konklusi tentang pokok perkara di bawah ini, sehingga tidak perlu untuk diulang kembali ;

1 Fakta Hukum Yang Membuktikan Gugatan Penggugat Salah Alamat :

Bahwa, fakta hukum yang membuktikan gugatan PENGGUGAT salah alamat adalah dapat dilihat dalam perkara antara PARA TERGUGAT melawan PENGGUGAT, yang gugatannya adalah bersumber dan bersandar atas SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III, dengan petitum (tuntutan) gugatan yang dapat dicermati antara lain :

- Menyatakan CACAT HUKUM SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) ic. TERGUGAT-I Tentang Pemberian Hak Pengelolaan kepada Sekretariat Negara cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) ic. TERGUGAT-II sepanjang menyangkut HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, sekarang HGB No. 410/Gelora ;
- Menyatakan SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 TIDAK MENGIKAT terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora, sekarang HGB No. 410/Gelora ;
- Menyatakan CACAT HUKUM SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-III ic. Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta PusatNo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. TERMINAL BUILDERS, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora ;

- Menyatakan SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-III No. 311/224-550.2-31.1- 2001 tanggal 14 Maret 2001 TIDAK MENGIKAT terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora ;
- Memerintahkan kepada TERGUGAT-III untuk MEMPERBAIKI TULISANTULISAN DALAM SERTIFIKAT TANAH, BUKU TANAH DAN WARKAHWARKAH LAINNYA YANG BERTULISKAN SERTIFIKAT HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora berada diatas tanah HPL No. 1/Gelora menjadi diatas Tanah Negara ;
- Memerintahkan TURUT TERGUGAT ic. Kanwil BPN DKI Jakarta UNTUK MEMPERBAIKI SEGALA SURAT-SURAT HGB DIATAS HPL MENJADI DIATAS TANAH NEGARA ;

Maka, berdasarkan posita dan petitum PENGGUGAT demikian tersebut, seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian gugatan PENGGUGAT adalah salah alamat karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, dan atas fakta tersebut, seyogianya gugatan PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ;

2 Fakta Hukum Bahwa PENGGUGAT dengan PT. AMANA JAYA Bukan Merupakan Satu Group :

- 2.1 Bahwa objek gugatan yang digugat oleh PENGGUGAT aquo adalah mengenai pelepasan hak atas tanah yang berada di Jl. Jend. Sudirman yang hak penggunaan tanahnya untuk mendirikan bangunan diberikan kepada PENGGUGAT, yang menurut pengakuan PENGGUGAT perolehannya dilakukan berdasarkan Tender ;
- 2.2. Bahwa, perolehan hak PENGGUGAT untuk dapat mendirikan bangunan diatas tanah TERGUGAT-II sama sekali tidak benar dan tidak dapat dibuktikan melalui proses tender, sedangkan pengakuan PENGGUGAT

Hal 39 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



yang menyatakan bahwa PT. AMANA JAYA adalah merupakan groupnya PENGGUGAT juga sama sekali tidaklah benar dan tanpa fakta, karena pada saat maupun setelah peralihan sampai proses persidangan a-quo, baik PENGGUGAT maupun PT. AMANA JAYA sama sekali tidak pernah bahkan tidak dapat membuktikan bahwa mereka merupakan satu group dan satu badan hukum ;

- 2.3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka PENGGUGAT dengan alasan apapun tidak dapat dibenarkan untuk mengalihkan kepada pihak manapun termasuk kepada PT. AMANA JAYA tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II selaku pelaksana pemegang hak pengelolaan atas tanah sengketa aquo ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, beralasan hukum kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT ;

3 Fakta Hukum Gugatan Penggugat Kabur :

- 3.1. Bahwa PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan tentang letak dan batasbatas tanah secara pasti yang menjadi objek sengketa, PENGGUGAT hanya menyatakan letak tanah secara umum, yakni di Jl. Jenderal Sudirman, Desa Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dan PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan objek gugatannya dengan tepat dan akurat ;
- 3.2. Bahwa pendapat PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT telah menyatakan sesuai surat ukur dalam sertifikat, pendapat PENGGUGAT demikian haruslah ditolak, karena walaupun dalam suatu sertifikat telah memuat surat ukur dan gambar situasi, akan tetapi ada keharusan mutlak dalam mengajukan gugatan untuk tetap menyebutkan batas – batas tanah dimaksud secara jelas dan lengkap. Argumentasi TERGUGAT-II demikian dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1979 tgl. 17 April 1979, yang menentukan : “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”. Dan putusan MARI Reg. No. 565 K/ Sip/1973 tgl. 21 Agustus 1974, yang menyatakan : “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima” ;
- 3.3. Bahwa atas dasar dalil dan Yurisprudensi tersebut, maka dalil PENGGUGAT yang menyatakan tanah yang sudah bersertifikat tidak perlu lagi dicantumkan batas-batasnya pada uraian posita gugatannya adalah merupakan alasan yang keliru. Apalagi PENGGUGAT tidak pernah menyebutkan surat ukur yang mana, nomor berapa dan tanggal berapa



dalam gugatannya. Sehingga alasan-alasan PENGGUGAT sedemikian harus dinyatakan tidak berdasarkan hukum, dan wajib untuk diabaikan, karena secara fakta gugatannya kabur (*obscur libel*) ;

3.4. Bahwa selain itu, PENGGUGAT menyatakan kalau sengketa dalam perkara ini adalah merupakan sengketa kepemilikan, dengan dalih bahwa antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Pengelolaan adalah masing-masing merupakan hak milik, padahal menurut UU Agraria, HGB dan HPL masing-masing adalah bukan merupakan hak milik (sesuai keterangan Prof. Ari Sukanti Hutagalung, SH., MLI, Guru Besar Hukum Agraria Universitas Indonesia, ahli yang diajukan PENGGUGAT). Dalil tentang sengketa aquo sebagai sengketa hak milik juga harus ditolak dengan fakta bahwa posita dan petitum gugatan PENGGUGAT maupun Repliknya sarat dengan dalil dan alasan yang mempersoalkan eksistensi tentang Surat Keputusan ;

3.5. Bahwa, berkenaan dengan dalil-dalil TERGUGAT-II tersebut, seluruh dalil dan alasan PENGGUGAT yang menyatakan sengketa aquo adalah merupakan sengketa hak milik, adalah dalil dan alasan yang tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan hal tersebut, patut kiranya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT, karena gugatan PENGGUGAT fakta hukumnya adalah merupakan gugatan yang bersifat kabur dan mendua ;

4 Fakta Hukum Tentang Pemberian Hak Penggunaan Tanah Kepada PENGGUGAT :

Bahwa, sebelum diterbitkannya Hak Pengelolaan (HPL) oleh TERGUGAT-I atas nama dan permohonan TERGUGAT-II, kronologis pemberian hak penggunaan tanah perkara kepada PENGGUGAT, dapat dijelaskan sebagai berikut :

4.1. Bahwa, HPL diberikan kepada Instansi Pemerintah setelah instansi yang bersangkutan menyelesaikan penguasaan tanah, dengan cara membebaskan dari penguasaan pemilik atau melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan suatu pembayaran. Dan itu sudah dilakukan Pemerintah pada tahun 1959 melalui Surat Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/1959 tanggal 19 Mei 1959, Tentang Penguasaan Penuh Tanah-tanah Oleh Negara Untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games 1962 di Jakarta, yang dikeluarkan oleh Kepala Staf Angkatan Darat Selaku Penguasa Perang Pusat Untuk Daerah Angkatan Darat (vide; Bukti T II – 1) ;

Hal 41 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 4.2. Bahwa, fakta tersebut adalah merupakan bukti awal kepemilikan Pemerintah atas tanah sengketa a-quo, yang untuk kepentingan pemanfaatan dan pengawasannya, kemudian pengelolaan dan administrasinya saat ini diserahkan pada Sekretariat Negara R.I. (TERGUGAT-II). Dalam dokumen itu ditetapkan bahwa tanahtanah yang berada dalam area tersebut tidak dapat dialihkan/dijual belikan kepada siapapun ;
- 4.3. Bahwa seiring berjalannya waktu, untuk pengembangannya TERGUGAT-II melakukan kerjasama dengan pihak ketiga in casu PT. TERMINAL BUILDERS (PENGUGAT) pada medio Desember 1970, setelah adanya kesepakatan lisan dan sebelum PT. TERMINAL BUILDERS mengajukan permohonan penggunaan pemakaian hak atas tanah terperkara secara resmi kepada TERGUGAT-II, TERGUGAT-II in casu Direktur Gelanggang Olahraga Senayan/Yayasan Gelora Bung Karno (selaku pelaksana pengelola ketika itu), telah menyampaikan surat kepada Direktur Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri dengan suratnya No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. TERMINAL BUILDERS yang pada pokok suratnya antara lain, menyatakan : (i). Diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun kepada PT. TERMINAL BUILDERS guns membangun sebuah hotel bertaraf International. (ii). Tanah tersebut setelah lampau waktu 30 tahun, kembali kepada status semula, yaitu kembali kepada Yayasan Gelanggang Olahraga Senayan. (iii). Bila akan diadakan perpanjangan setelah lewat waktu 30 tahun itu, harus ada persetujuan dari Yayasan Gelanggang Olahraga Senayan, yang akan menentukan syarat-syaratnya terhadap PT. TERMINAL BUILDERS/PENGUGAT (vide; Bukti T II - 4) ;
- 4.4. Bahwa, dalam rangka menindak lanjuti surat TERGUGAT-II No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. TERMINAL BUILDERS tersebut (setelah adanya kesepakatan lisan) selanjutnya dibuatlah kesepakatan pemberian hak penggunaan atas tanah dihadapan Notaris ELIZA PONDAAG melalui Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 (vide; Bukti T II – 5). Dan kesepakatan untuk kedua kalinya dibuat melalui Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973 (vide; Bukti T II – 6) ;
- 4.5. Bahwa dengan demikian, jauh sebelum diterbitkannya SK penegasan HPL terhadap tanah-tanah yang dikelola TERGUGAT-II, antara PENGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TERGUGAT-II telah terbukti adanya pengakuan dan kesepakatan terhadap pemberian penggunaan hak oleh PENGGUGAT tersebut adalah di atas tanah yang dikelola TERGUGAT-II ;

Berdasarkan Surat TERGUGAT-II No. 530 Juncto Akta No. 27 dan Akta No. 33 tersebut, maka kepada PENGGUGAT diberikan hak (untuk mendirikan bangunan) berupa Hak Guna Bangunan. Jadi pemberian hak tersebut DIDASARKAN PADA SUATU PERJANJIAN, dimana selama puluhan tahun PENGGUGAT tidak pernah mempersoalkan dan keberatan atas hak TERGUGAT-II tersebut. Sehingga, alasan PENGGUGAT yang keberatan HGB-nya berada dalam wilayah HPL TERGUGAT-II patut kiranya UNTUK DITOLAK ;

- 5 Fakta Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dari PENGGUGAT Kepada PT. Amapa Java Untuk Mendirikan Bangunan di Atas Tanah Perkara Adalah Tidak Sah :

Bahwa, persyaratan untuk perpanjangan HGB yang dimiliki PENGGUGAT tersebut sebagaimana disyaratkan harus adanya persetujuan dari TERGUGAT-II, dan PENGGUGAT sejak dahulu mematuhi dan memahaminya bahwa TERGUGATII adalah sebagai pemegang HPL, sebagaimana pengakuan dan kesepakatan (vide; Bukti T II – 4, 5 dan 6) yang dipertegas oleh surat PENGGUGAT No. 096/TB/VIII/2000 tgl. 2 Agustus 2000 (vide; Bukti T II - 12), dan No. 097/TBNIII /2000 tanggal 8 Agustus 2000, yang ditujukan kepada Ketua Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Senayan, perihal Konsep Perjanjian Kerjasama untuk melengkapi kesepakatan penggunaan tanah TERGUGAT-II yang dibuat sebelum adanya Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000 (vide; Bukti T II - 13) ;

Bahwa, fakta hukum peralihan hak atas tanah dari PENGGUGAT kepada PT. AMANA JAYA adalah tidak sah, karena :

- 5.1. Bahwa, selain kepada PENGGUGAT, TERGUGAT-II sama sekali tidak pernah memberikan hak penggunaan atas tanah dengan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain in casu PT. AMANA JAYA berdasarkan Akta Notaris No. 27 dan Akta Notaris No. 33 maupun melalui Akta Notaris manapun, karena kedua akta tersebut hanya memberikan hak kepada PT. TERMINAL BUILDERS (PENGGUGAT), dan dalam akta tersebut PENGGUGAT tidak dibenarkan untuk mengalihkan kepada siapapun kecuali hanya untuk dipergunakannya sendiri ;

Hal 43 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



- 5.2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. AMANA JAYA telah memperoleh hak atas tanah seluas 20.200 m² (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) maupun tanah-tanah lainnya dari PENGGUGAT berdasarkan jual beli/pelepasan hak adalah merupakan jual beli/pelepasan hak yang tidak sah sekaligus bertentangan dengan surat TERGUGAT-II No. 530 juncto perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Notaris No. 33 juncto Akta Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT –II (vide; Bukti T II – 4, 5 dan T II - 6) ;
- 5.3. Bahwa, tidak sahnya peralihan tanah antara PENGGUGAT dengan PT. AMANA JAYA berdasarkan Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973 juncto Akta Notaris No. 27 tertanggal 12 Juli 1971 yang dibuat oleh Notaris ELIZA PONDAAG antara TERGUGAT – II dengan PENGGUGAT tersebut dapat dilihat dan dicermati sebagaimana dinyatakan pada halaman 2 alinea ke 2, yang menyatakan bahwa : “hak tersebut diberikan HANYA ATAS GUNA DAN KEPENTINGAN perseroan terbatas PT. TERMINAL BUILDERS”;
- 5.4. Bahwa, persyaratan ketentuan pada Akta Notaris tersebut masih dipertegas lagi pada halaman 2 alinea terakhir huruf (b), yang menyatakan “MEMOHON SUATU HAK [dalam hal ini suatu Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun lamanya) KEPADA PIHAK YANG BERWAJIB ATAS NAMA perseroan terbatas : PT. TERMINAL BUILDERS tersebut”, bukan kepada PT. AMANA JAYA. Dengan demikian, alasan PENGGUGAT yang menyebutkan dasar peralihan antara PENGGUGAT kepada PT. AMANA JAYA adalah atas dasar Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 11 Januari 1974 (vide; Bukti T II - 7) adalah tidak sah, dengan alasan :
- Surat Perjanjian Pelepasan Hak Dan Kepemilikan (atas tanah seluas 20.205 M²) tanggal 11 Januari 1974 tersebut dibuat di bawah tangan (hanya disahkan oleh Notaris Kartini Mulyadi dengan Nomor : WM/918/1974 tertanggal 7 Februari 1974) ;
 - Pelepasan hak dilakukan antara Tuan AMA ALDJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSSRY selaku pribadi yang bertindak sebagai Pihak Pertama, dan Tuan AMA ALDJUFRI dengan Tuan NASIM HAY MUSSRY sekaligus juga yang bertindak



sebagai Pihak Kedua mewakili PT. AMANA JAYA dan sekaligus sebagai pribadi ;

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang sebagai pars pihak dalam perjanjian tersebut, merupakan orang yang sama. Hal mana dapat dibuktikan pada halaman 1 dan pasal 3 halaman 3, disebutkan PIHAK PERTAMA (yang menyerahkan) mengklaim dan menyatakan dirinya adalah pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan pelepasan dan merupakan haknya penuh sebagai pribadi, bukan atas nama PT. TERMINAL BUILDERS, padahal faktanya tanah tersebut adalah merupakan tanah TERGUGAT II yang diserahkan kepada PT. TERMINAL BUILDERS (untuk penggunaan tertentu dan untuk jangka waktu tertentu) sebagai badan hukum, dan bukan kepada Tuan AMA AL DJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSSRY sebagai pribadi ;
- Dari fakta Surat Perjanjian Pelepasan Hak Dan Kepemilikan tersebut, jelas tidak adanya PT. TERMINAL BUILDERS yang melakukan tindakan hukum pengalihan, dengan demikian terbukti bahwa pelepasan dan penerimaan tanah perkara aquo dari PENGGUGAT (PT. TERMINAL BUILDERS) kepada PT. AMANA JAYA adalah batal demi hukum (null and void) ;
- Selain alasan - alasan tidak diperbolehkannya pengalihan hak atas tanah tersebut secara putus/jual beli oleh siapapun juga, termasuk TERGUGAT-II selaku pelaksana pengelola (apalagi oleh PT. TERMINAL BUILDERS) dengan tanpa izin dan sepengetahuan TERGUGAT II in casu Sekretariat Negara selaku pemegang hak pengelolaan (sesuai keterangan ahli Agraria yang diajukan PENGGUGAT Prof. ARI SUKANTI HUTAGALUNG, SH., MLI. dan ahli Agraria yang diajukan TERGUGAT-I Prof. Dr. NURHASAN ISMAIL, SH., MSi.), juga karena pengalihan tanah tersebut dilakukan bukan oleh PT. TERMINAL BUILDERS kepada PT. AMANA JAYA, yang faktanya adalah dilakukan oleh Tuan AMA AL DJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSKY sebagai pribadi, yang nota bene sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dialihkannya tersebut ;

5.5. Bahwa, oleh karena pengalihan dan pelepasan hak yang dilakukan PENGGUGAT kepada PT. AMANA JAYA tanpa seizin dan sepengetahuan TERGUGAT-II, maka segala hak yang dimiliki pihak lain dan atau perbuatan hukum yang dilakukannya adalah merupakan perbuatan hukum

Hal 45 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak sah, sehingga hak yang dimilikinya dari perbuatan hukum yang tidak sah tersebut, adalah batal demi hukum ;

- 5.6. Bahwa, dengan adanya persetujuan dikemudian hari dari TERGUGAT-II (pelaksana pemegang hak pengelolaan) terhadap pemberian rekomendasi kepada PT. AMANA JAYA dalam mengajukan permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria (sekarang BPN) bukanlah merupakan pengakuan tentang sahnya hak PENGGUGAT atas tanah sengketa aquo, tetapi tidak lain dan tidak lebih adalah merupakan upaya penyelamatan akibat fait accomply yang telah dilakukan PT. TERMINAL BUILDERS yang secara tidak sah telah mengalihkan tanah sengketa aquo pada PT. AMANA JAYA, sehingga tidak ada pilihan lain bagi TERGUGAT II kecuali mengabulkan permohonan PT. AMANA JAYA untuk diberikan rekomendasi atas perbuatan berikut lainnya (Perjanjian Kerjasama) dengan hak yang diakuinya terhadap HGB No. 37/ Gelora seluas 20.200 m2 (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) dan tanah-tanah lain berikut HGB lainnya atas nama PT. AMANA JAYA untuk jangka waktu 30 tahun, meskipun sama sekali tidak pernah ada pemberitahuan secara resmi dengan menunjukkan bukti kepada TERGUGAT-II bahwa PT. AMANA JAYA adalah merupakan groupnya PENGGUGAT, sehingga dalam hal ini TERGUGAT-II telah di fait accompli oleh PENGGUGAT maupun PT. AMANA JAYA ;
- 5.7. Bahwa, selain PT. AMANA JAYA yang telah mendapatkan Hak Guna Bangunan tersebut dengan tanpa ijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II, PT. AMANA JAYA juga telah pula menjual dan mengalihkan lagi tanah sengketa a-quo seluas 17.100 m2 (tujuh belas ribu seratus meter persegi) kepada pihak lain (i.c. PT. RATU RASA SAYANG) dengan sewenang-wenang dan tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II sebagai pemegang otoritas atas tanah sengketa a-quo berdasarkan Akta Jual Beli No. 6 tanggal 14 Januari 1976, yang dilakukan dihadapan Notaris ELIZA PONDAAG, SH. (vide; Bukti T II - 8) ;
- 5.8. Bahwa, pelepasan/penyerahgunaan hak yang diberikan TERGUGAT-II untuk mendirikan bangunan di atasnya adalah hanya kepada PENGGUGAT, bukan kepada PT. AMANA JAYA (apalagi kepada pihak lain) dan adalah merupakan pelepasan hak yang sifatnya sementara (30 tahun), ketentuan ini didukung oleh Surat Direktur Gelanggang olahraga Senayan (ketika itu) No.

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)



530/Dir/XII/70 tanggal 30 December 1970, dengan demikian penyerahgunaan tersebut tidak bersifat permanen dan mutlak untuk dimiliki dan dikuasai oleh PENGUGAT selamanya, sehingga PENGUGAT tidak dapat dan tidak dibenarkan untuk mengalihkan kepada siapapun, sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh PENGUGAT bukanlah merupakan pembayaran jual beli ;

5.9. Bahwa, dengan demikian :

- a PENGUGAT telah melakukan pengalihan hak secara tidak sah kepada PT. AMANA JAYA atas tanah sengketa a-quo, dan karenanya PENGUGAT selayaknya harus bertanggung jawab secara hukum ;
- b Penerimaan hak atas tanah yang dimiliki PT. AMANA JAYA dari PENGUGAT dengan tanpa seizin dan sepengetahuan TERGUGAT-II, jelas-jelas adalah sangat bertentangan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati antara TERGUGAT-II dengan PENGUGAT ;
- c Oleh karena perjanjian - peralihan tersebut telah jelas dan terang diberikan HANYA GUNA DAN KEPENTINGAN PENGUGAT, maka peralihan hak yang dilakukan PENGUGAT dan diterima oleh PT. AMANA JAYA tanpa sepengetahuan dan seijin TERGUGAT-II adalah peralihan yang tidak sah dan melanggar perjanjian ;
- d d). PENGUGAT tidak dapat melepaskan hak yang dimilikinya dari TERGUGAT-II kepada PT. AMANA JAYA tanpa izin TERGUGAT-II, apalagi kemudian PT. AMANA JAYA mengalihkan lagi kepada pihak lain, yakni PT. RATU RASA SAYANG INTERNATIONAL, karena perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT-II dengan PENGUGAT tersebut bukanlah merupakan jual beli, melainkan penyerahgunaan hak sementara atas tanah untuk digunakan HANYA oleh PENGUGAT dalam jangka waktu tertentu ;

5.10. Bahwa, oleh karena tindakan dan perbuatan PENGUGAT yang mengalihkan hak kepada pihak lain tanpa seizin dan sepengetahuan TERGUGAT-II adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Akta No. 27 dan Akta No. 33, maka secara otomatis perbuatan pengalihan yang dilakukan PENGUGAT kepada PT. AMANA JAYA adalah tidak sah, apalagi kemudian PT. AMANA JAYA mengalihkan/menjual lagi kepada pihak lain ic. PT. RATU RASA SAYANG tanpa seizin dan

Hal 47 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



sepengetahuan TERGUGAT-II, juga adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dengan segala akibat hukumnya

Bahwa dengan demikian, secara fakta hukum telah terbukti benar bahwa peralihan hak atas tanah untuk mendirikan bangunan yang dimiliki PT. AMANA JAYA dari PENGGUGAT adalah tidak sah, maka patut dan beralasan kiranya berdasarkan fakta tersebut untuk MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ;

6 Fakta Hukum TERGUGAT-II sebagai Pemegang Hak, dan Tidak Dapat/Tidak Pernah Melakukan Tindakan Jual Beli Kepada Siapapun:

Bahwa, TERGUGAT-II tidak pernah menjual tanah terperkara tersebut secara putus kepada siapapun, termasuk kepada PENGGUGAT. Karena faktanya secara juridis TERGUGAT-II sebagai pemegang Hak Pengelolaan tidak dapat dan sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan hukum untuk melakukan jual ben terhadap tanah-tanah aset Negara. Hak Pengelolaan itu tidak dapat dipindahtangankan. Fakta hukum tersebut dapat dibuktikan dengan :

- 6.1. Bahwa atas dasar surat No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 December 1970 tersebut, kemudian antara TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT dibuat dan ditandatangani Akta No. 27 dan No. 33, yang secara format dan isi adalah merupakan suatu akta perjanjian terkait dengan penyerahgunaan sebagian tanah HPL an. Tergugat II kepada Penggugat dan bukan merupakan Akta Jual Beli. Sedangkan pemberian judul “Akta Pelepasan Hak” dalam Akta Notaris dimaksudkan sebagai pelepasan hak sementara/ penyerahgunaan bagian HPL kepada Penggugat untuk kepentingan proses penerbitan HGB an. PENGGUGAT (sebagai realisasi perundingan antara TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT sebagaimana telah dituangkan dalam surat TERGUGAT-II kepada Direktur Jenderal Agraria tersebut), dan bukan kepada pihak lain ;
- 6.2. Bahwa, sebagai tanah yang masih berada di bawah pengelolaan TERGUGAT-II, maka meskipun secara formal PENGGUGAT memiliki HGB atas tanah terperkara dimaksud, akan tetapi kepemilikan HGB tersebut bukanlah berarti kepemilikan atas tanahnya itu sendiri, karena sesuai konstruksi hukum pertanahan di Indonesia, kepemilikan PENGGUGAT adalah terbatas atas bangunannya dan bukan terhadap tanahnya (Vide: Pasal 35 UUPA No. 5 Tahun 1960) ;
- 6.3. Bahwa, yang diberikan TERGUGAT-II selaku pemegang Hak Pengelolaan kepada PENGGUGAT adalah sebatas untuk mendirikan bangunan di atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dikelola TERGUGAT-II, untuk dipergunakan sementara dalam jangka waktu 30 tahun dengan memakai syarat-syarat (vide; Bukti T II - 4 : Surat No. 530/Dir/XII/70 tgl. 30 Desember 1970 Jo Bukti T II - 5 : Akta No. 27 tgl. 12 Juli 1971), yang diberikan berdasarkan permohonan PENGUGAT, selanjutnya diatur melalui Akta No. 27 dan Akta No. 33. Dan yang memberikan hak kepada PENGUGAT berupa HGB adalah TERGUGAT-I/TERGUGAT-III selaku pihak yang berwenang untuk memberikan haknya atas rekomendasi dari TERGUGAT-II;

Bahwa, berdasarkan alasan dan dalil yang dikemukakan TERGUGAT-II tersebut, maka gugatan PENGUGAT a-quo PATUT DITOLAK seluruhnya ;

7 Tentang Pelepasan Hak Tanah Dari Tergugat-II Diklaim Sebagai Kompensasi :

Bahwa, tentang dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT-II telah melakukan Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan PT. TERMINAL BUILDERS in casu PENGUGAT, yang kemudian membuat Akta No. 27 dan No. 33 adalah sebagai kompensasi/pengganti dari Pemerintah atas dibatalkannya rencana PENGUGAT untuk membangun Hotel Diamond di Jalan Medan Merdeka Barat adalah tanpa fakta dan dasar hukum, dengan alasan :

- Baik didalam Akta No. 27 maupun pada Akta No. 33 tidak satu kalimatpun yang menyatakan bahwa Akta-akta tersebut dibuat adalah sebagai kompensasi/ pengganti atas kegagalan PENGUGAT untuk membangun hotel ditempat lain.
- PARA TERGUGAT sama sekali tidak ada hubungan hukum dan sangkut pautnya dengan peristiwa hukum yang disampaikan PENGUGAT, baik terhadap TERGUGAT-II apalagi terhadap TERGUGAT-I, TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT.
- PENGUGAT tidak pernah bahkan tidak dapat membuktikan bahwa kegagalan PENGUGAT untuk membangun hotel ditempat lain mempunyai hubungan eras dengan pemberian hak (penyerahgunaan) untuk mendirikan bangunan yang diberikan TERGUGAT-II, bahkan disebut-sebut seolah-olah PARA TERGUGAT-lah yang membatalkannya.

Bahwa atas alasan-alasan PENGUGAT yang tidak berdasarkan fakta dan bukti-bukti, patut kiranya alasan dan tuntutan PENGUGAT tersebut DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

8 Fakta Hukum Tentang Tuntutan Pengembalian Pembayaran Sewa Tanah/ Kontribusi Kepada Penggugat :

Hal 49 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



8.1. Bahwa, pembayaran yang dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT-II bukanlah merupakan pembayaran jual beli, melainkan pembayaran kontribusi untuk perkembangan dunia olah raga di Indonesia, sebagaimana diakui PENGUGAT melalui Bukti P - 7a s/d 7f yang diajukannya;

8.2. Bahwa, tentang permintaan PENGUGAT untuk pengembalian seluruh pembayaran yang pernah dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGATII adalah tidak memiliki dasar hukum, sehingga tuntutan PENGUGAT agar TERGUGAT-II diperintahkan untuk mengembalikan kepada PENGUGAT sebesar Rp. 2.775.206.250,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juts dua ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah), dan selanjutnya PENGUGAT tidak diwajibkan untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT-II lagi, harus ditolak secara tegas ;

9 Fakta Hukum Tentang Pembuktian, Saksi Dan Alat Bukti Surat

Alat Bukti Surat PENGUGAT :

Bahwa, selama persidangan PENGUGAT telah mengajukan bukti surat antara lain :

9.1. Tentang bukti PENGUGAT (Bukti P - 1). perihal Surat Gubernur KDCI Jakarta kepada PENGUGAT sama sekali tidak ada relevansinya berkenaan dengan gugatan PENGUGAT yang minta dibatalkannya Surat Keputusan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III perihal HGB yang dimilikinya berada diatas HPL TERGUGAT-II, sehingga tidak dapat digunakan PENGUGAT sebagai bukti untuk mendukung dalil – dalilnya dalam gugatan a-quo ;

9.2. Demikian hal yang sama tentang bukti PENGUGAT (Bukti P – 2 angka 1 s/d 7), karena tidak sesuai dan bertentangan dengan kesepakatan dan perjanjian yang telah dibuat dan diakui PENGUGAT Juncto posita dan petitum gugatan PENGUGAT Juncto Bukti T-11 – 3, 4, 5, oleh karenanya bukti ini LAYAK UNTUK DITOLAK ;

9.3. Tentang Bukti P - 3 perihal Akta Pelepasan Hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dari TERGUGAT-II kepada PENGUGAT, membuktikan bahwa Akta mana dibuat berdasarkan dan atau dalam rangka menindaklanjuti Surat Direktur Gelanggang Olahraga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 tersebut, yang dalam salah satu klausulanya menetapkan bahwa hanya diberikan untuk atas Nama dan kepentingan PT. TERMINAL



BUILDERS (PENGGUGAT) semata, dan pemberian hak tersebut berlaku untuk jangka waktu 30 tahun [vide; halaman 2 alinea kedua dan alinea terakhir huruf (b)] ;

Bukti ini telah cukup terang dan jelas menyatakan bahwa penggunaan tanah TERGUGAT-II untuk mendirikan bangunan di atasnya hanyalah diberikan dalam jangka waktu tertentu untuk kepentingan PENGGUGAT (bukan selamanya), tidak juga untuk diberikan kepada pihak lain. Selain itu, tidak satu kalimatpun yang menyatakan bahwa Akta tersebut dibuat adalah sebagai kompensasi/pengganti dari Pemerintah atas dibatalkannya rencana PENGGUGAT untuk membangun Hotel Diamond ;

9.4. Tentang bukti PENGGUGAT (Bukti P - 4) tentang SK Mendagri Cq. Dirjen Agraria No. 28 perihal pemberian HGB bukan merupakan pengakuan dan pengesahan bahwa tanah sengketa a-quo sudah menjadi milik PENGGUGAT, karena pemberian hak kepada PENGGUGAT tersebut adalah merupakan pemberian hak untuk mendirikan bangunan, bukan pemberian hak terhadap tanahnya. Oleh karena bukti tersebut diajukan untuk mendukung tanah a-quo sebagai tanah milik PENGGUGAT, maka bukti tersebut PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN ;

9.5. Tentang Bukti P – 5, Surat Keputusan TERGUGAT-I No. 169 yang dipersoalkan PENGGUGAT justru membuktikan bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT kompetensi absolut PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

9.6. Tentang Bukti P – 6, perihal : Perjanjian kerjasama tgl. 17 November 2000, yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II, adalah juga merupakan pengakuan tegas PENGGUGAT, yang menyatakan bahwa Surat Perianfian Kerjasama tanagal 17 November 2000 dibuat adalah disandarkan dan berdasarkan bukti PENGGUGAT P – 5 tersebut in casu Surat Keputusan TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89. Dengan demikian, pengakuan PENGGUGAT telah sempurna bahwa perkara a-quo kesemuanya adalah didasarkan dan disebabkan atas SURAT KEPUTUSAN;

9.7. Tentang Bukti PENGGUGAT (P - 7a s/d P - 7f) perihal : Kwitansi Tanda Terima uang oleh TERGUGAT-II dari PENGGUGAT, sebaliknya menguatkan dalil-dalil TERGUGAT-II sekaligus mematahkan dalil dan alasan PENGGUGAT sendiri, oleh karena bukti-bukti tersebut justru menegaskan bahwa BENAR PEMBAYARAN TERSEBUT ADALAH

Hal 51 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



MERUPAKAN PEMBAYARAN KONTRIBUSI DAN SEWA TANAH TERHADAP TANAH YANG DIKELOLA OLEH TERGUGAT-II (bukan pembayaran jual beli). Dengan demikian, atas tuntutan PENGGUGAT yang mengklaim tanah perkara adalah tanah miliknya serta untuk pengembalian pembayaran tersebut SEYOGIANYA DIABAIKAN

9.8. Tentang Bukti P – 8, perihal Surat Keputusan TERGUGAT-III No. 311 juga menguatkan dalil TERGUGAT II bahwa perkara a-quo adalah tentang keberadaan SURAT KEPUTUSAN yang seyogianya diperiksa dan diadili oleh PENGADILAN TATA USAHA NEGARA sesuai posits dan petitum PENGGUGAT ;

9.9. Tentang Bukti P - 9, perihal Putusan-putusan PT. Indobuildco melawan Badan Pertanahan Nasional, Sekretariat Negara R.L, Kejaksaan Agung R.I., Kanwil BPN DKI Jakarta dan Kantah Jakarta Pusat ini adalah tidak relevan, karena terhadap penerbitan HGB etas name PT. INDOBUILDCO ternyata dilakukan secara melawan hukum sesuai Putusan Perkara Pidana Sdr. Ir. ROBERT JEFFREY LUMEMPOUW, MSi selaku mantan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi DKI Jakarta, yang telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. No. 16 K/PID.SUS/2008 tanggal 11 April 2008 [T II 16 - (a)], juncto Putusan Peagadilan Tinggi DKI Jakarta No. 276/PID/2007/PT.DKI. tanggal 08 Oktober 2007 [T II 16 (b)], juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Reg. No. 2026/Pid.B/2006/PN.JKT.PST., tanggal 27 Juni 2007 dengan pidana 3 (tiga) tahun penjara [T II 16 - (c)] dan perkara tersebut seat ini juga masih dalam tahap Peninjauan Kembali (PK-), sehingga dengan demikian bukti ini LAYAK DITOLAK ;

9.10. Tentang Bukti Tambahan 1 s/d 3, perihal Sertifikat dan copy Sertifikat HGB yang diajukan oleh PENGGUGAT, TIDAK PERLU UNTUK DIPERTIMBANGKAN ;

Bahwa, berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang diajukan PENGGUGAT tersebut, demi hukum dan keadilan wajib kiranya bagi Majelis untuk MENOLAK SELURUH GUGATAN DAN TUNTUTAN PENGGUGAT, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard) ;

Alat Bukti Surat TERGUGAT-II :

Bahwa, selama persidangan TERGUGAT-II telah mengajukan bukti Surat antara lain :



- 10.11. Tentang Bukti T II - 1 : Surat Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/1959 tanggal 19 Mei 1959, Tentang Penguasaan Penuh Tanah-tanah Oleh Negara Untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games 1962 di Jakarta telah membuktikan bahwa tanah-tanah a-quo adalah merupakan aset Negara, dan bukan merupakan milik TERGUGAT-II yang notabene adalah sebagai pemegang HPL;
- 10.12. Tentang Bukti T II - 2 : Peraturan Penguasa Perang Daerah Swatantra I Jakarta Raya No. Prt/05/PPDSIDR/1959 tanggal 26 Mei 1959, Tentang Pelaksanaan Penguasaan Penuh Tanah-tanah Oleh Negara Untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games 1962 di Jakarta, adalah untuk menguatkan sekaligus membuktikan bahwa tanah-tanah a-quo tertutup (tidak dibenarkan) untuk melakukan pemindahan hak-hak secara mutlak (dengan cara jual beli) kepada pihak lain ;
- 10.13. Tentang Bukti T II - 3 : Surat Keputusan Presiden (Kepres) No. 318 Tahun 1962 tanggal 24 September 1962 Tentang Pembentukan Yayasan Gelanggang Olahraga Bung Karno, membuktikan bahwa untuk kepentingan pengelolaan dan pengawasan serta administrasinya, maka dibentuklah Yayasan yang setelah beberapa kali mengalami perubahan nama, sekarang bernama Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno (PPKGBK) in casu TERGUGAT-II ;
- 10.14. Tentang Bukti T II - 4 : Surat Direktur Gelanggang Olahraga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 adalah sebagai bukti bahwa pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada PENGUGAT PT. TERMINAL BUILDERS, harus diiringi dengan beberapa syarat, antara lain : diberikan hanya kepada PT. TERMINAL BUILDERS untuk jangka waktu 30 tahun, memenuhi syarat-syarat untuk perpanjangannya, dan setelah jangka waktu tersebut kembali kepada TERGUGAT-II ;
- 10.15. Tentang Bukti T II - 5 : Akta Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 membuktikan bahwa Akta mans dibuat berdasarkan dan atau dalam rangka menindaklanjuti Surat Direktur Gelanggang Olahraga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 tersebut, yang dalam salah satu klausulanya menetapkan bahwa hanya diberikan untuk atas nama dan kepentingan PT. TERMINAL BUILDERS semata, dan pemberian hak tersebut berlaku untuk jangka waktu 30 tahun [vide; halaman 2 alinea kedua dan alinea terakhir huruf (b)] ;
- Bukti ini telah cukup terang dan jelas menyatakan bahwa penggunaan tanah TERGUGAT-II untuk mendirikan bangunan di atasnya hanyalah diberikan

Hal 53 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



untuk kepentingan PT. TERMINAL BUILDERS, tidak kepada yang lain. Selain itu, tidak satu kalimatpun yang menyatakan bahwa Akta tersebut dibuat adalah sebagai kompensasi/pengganti dari Pemerintah atas dibatalkannya rencana PENGGUGAT untuk membangun Hotel Diamond ;

Akta ini dimaksudkan sebagai pelepasan hak sementara/penyerahgunaan bagian HPL kepada Penggugat, bukan pelepasan hak secara mutlak sebagaimana asumsi PENGGUGAT yang menyatakan telah terjadi jual beli tanah, hal ini terbukti bahwa : Format akta yang dibuat bukan dalam bentuk format baku yang berlaku dalam transaksi jual beli tanah, dan tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku di Indonesia. Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat 11 adalah pembayaran kontribusi untuk perkembangan dunia olah raga di Indonesia (Vide; Bukti P - 7a s/d P -7f)

- 10.16. Tentang Bukti T II - 6 : Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973, juga dibuat untuk menindaklanjuti Surat, Direktur Gelanggang Olahraga Senayan No. 530/ Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 (Bukti T II - 4), guna menindaklanjuti kesepakatan untuk kedua kalinya tentang ketentuan dan syarat-syarat perolehan HGB HANYA atas guna dan kepentingan PT. TERMINAL BUILDERS/ PENGGUGAT (vide; halaman 2 alinea terakhir dan halaman 3 alinea pertama) serta jangka pemberian hak yang dibatasi untuk jangka waktu 30 tahun [vide; halaman 4 alinea pertama huruf (b)] ;

Bukti ini juga cukup jelas dan kuat yang menyatakan bahwa hak penggunaan tanah TERGUGAT-II hanya diberikan kepada PENGGUGAT dengan hak untuk mendirikan bangunan di atasnya. Akta ini juga dimaksudkan sebagai pelepasan hak sementara/penyerahgunaan bagian HPL kepada Penggugat, bukan pelepasan hak secara mutlak sebagaimana telah dipaparkan PENGGUGAT, dan bukan pula sebagai kompensasi/pengganti tanah dari pemerintah atas batalnya rencana PENGGUGAT untuk membangun Hotel Diamond. Jadi tidak ada hubungan antara batalnya pembangunan Hotel milik PENGGUGAT dengan pemberian hak oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT;

- 10.17. Tentang Bukti T II - 7 : Surat Perjanjian Pelepasan Hak Dan Kepemilikan tanggal 11 Januari 1974 yang dibuat di bawah tangan (disahkan oleh Notaris Kartini Mulyadi dengan Nomor : WM/918/1974 tertanggal 7 Februari 1974), dari Tuan AMA ALDJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSSRY sebagai Pihak



Pertama selaku pribadi (bukan untuk dan atas nama PT. TERMINAL BUILDERS), kepada Tuan AMA ALDJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSSRY sebagai Pihak Kedua yang mewakili PT. AMANA JAYA dan sekaligus sebagai pribadi. Dari fakta tersebut, jelas terbukti bahwa pelepasan dan penerimaan tanah terperkara a-quo adalah batal demi hukum (null and void), karena selain alasan-alasan tidak diperbolehkannya pengalihan tanah tersebut oleh siapapun juga (dalam hal ini termasuk oleh TERGUGAT-II, apalagi oleh PENGGUGAT) dengan tanpa izin TERGUGAT II ic. Sekretariat Negara R.I. selaku pemegang HPL, juga karena pengalihan tanah tersebut dilakukan bukan oleh PT. TERMINAL BUILDERS (PENGGUGAT). Faktanya adalah dilakukan oleh Tuan AMA ALDJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSKY sebagai pribadi, yang note bene sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dialihkannya tersebut ;

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut, merupakan orang yang sama. Fakta ini dapat dilihat pada halaman I dan pasal 3 halaman 3, dimana disebutkan PIHAK PERTAMA (yang menyerahkan) mengklaim dan menyatakan dirinya adalah pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan pelepasan dan merupakan haknya penuh atas tanah tersebut, padahal faktanya tanah tersebut adalah merupakan tanah yang dikelola TERGUGAT-II dan diserahkan kepada PENGGUGAT (untuk penggunaan tertentu dan untuk jangka waktu tertentu) sebagai badan hukum dan bukan kepada Tuan AMA AL -DJUFRI dan Tuan NASIM HAY MUSSRY sebagai pribadi ;

- 10.18. Tentang Bukti T II - 8 : Akta Jual Beli No. 6 tanggal 14 Januari 1976 yang dilakukan antara PT. AMANA JAYA dengan PT. RATU RASA SAYANG, membuktikan tentang tidak sahnya jual beli tersebut, karena telah melanggar ketentuan yang dibuat TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT melalui suratnya No. 530 (Bukti T II - 4) dan Akta No. 27 (Bukti T II - 5) Berta Akta No. 33 (Bukti T II - 6);

Bukti ini menyatakan bahwa hak penggunaan tanah yang diberikan oleh TERGUGAT-II hanya kepada PENGGUGAT untuk mendirikan bangunan di atasnya, ternyata dan terbukti hak tersebut sudah beralih kepada beberapa pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II sebagai pemegang Hak Pengelolaan. PT. AMANA JAYA yang menerima pengalihan hak yang tidak sah dari PENGGUGAT, telah mengalihkan lagi sebagian dari tanah terperkara

Hal 55 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



a-quo kepada PT. RATU RASA SAYANG, dengan tanpa ijin dan pemberitahuan kepada TERGUGAT-II. Dengan demikian, hat ini telah bertentangan dengan Akta No. 27 maupun Akta No. 33, dan sekaligus PENGGUGAT tidak mengindahkan dan mematuhi apa-apa yang telah ditetapkan TERGUGAT-II dan disepakati oleh PENGGUGAT tersebut ;

10.19. Tentang Bukti T II - 9: Surat Keputusan Presiders (Kepres) No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984 Tentang Badan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Senayan, adalah membuktikan dan menegaskan bahwa seluruh hasil pembangunan dan pengembangan aset-aset di dalam maupun di luar komplek Gelanggang Olahraga Senayan adalah milik Negara Republik Indonesia, yang penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan oleh Sekretariat Negara (TERGUGAT-II) sebagaimana disebut pada dictum pertama angka (1) dan (2) ;

10.20. Tentang Bukti T II - 10 : SURAT KEPUTUSAN Kepala Badan Pertanahan Nasional in casu TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989, Tentang Pemberian Hak Pengelolaan alas Hama Sekretariat Negara Republik Indonesia eq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) in casu TERGUGAT-II, membuktikan bahwa SURAT KEPUTUSAN tersebut adalah merupakan produk hukum Tata Usaha Negara karena telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara ;

Dengan demikian, berdasarkan kriteria SURAT KEPUTUSAN tersebut (yang belum pernah dicabut oleh TERGUGAT-I dan/atau belum pernah adanya keberatan atau gugatan perihal eksistensi Surat Keputusan aquo ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak manapun, termasuk PENGGUGAT), maka keberatan tentang eksistensi Surat Keputusan tersebut menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menolak gugatan aquo, karena gugatan aquo adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya ;

10.21. Tentang Bukti T II - 11 : Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Gelora atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, bukti ini menegaskan bahwa Hak Pengelolaan TERGUGAT-II diberikan berdasarkan Surat Keputusan TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 (Bukti T II - 10), yang berlaku selama tanah tersebut



dipergunakan untuk pembangunan demi kepentingan Negara dan Pemerintah. Dan tentang ketentuan ini, jauh sebelumnya juga telah ada diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1965, yang mengatur bahwa hak penguasaan tanah Negara oleh Departemen akan diberikan Hak Pakai (HP) atau Hak Pengelolaan (HPL) untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga, dengan demikian HPL itu sudah terkonversi sejak PMA No. 9 Tahun 1965 tersebut ;

Fakta ini sekaligus membuktikan, bahwa untuk membatalkan atau menyatakan cacat hukum, tidak berlaku atau tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap orang atau badan hukum dan/atau terhadap sertifikat tanah (yang dikeluarkan berdasarkan SK), haruslah dibatalkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sah/tidaknya suatu Surat Keputusan aquo. Dan HPL tersebut diterbitkan berdasarkan ketentuan dan peraturan untuk menyelamatkan sekaligus guns menginventarisir asset-asset Negara, khususnya yang dikelola oleh TERGUGAT-II ;

- 10.22. Tentang Bukti T II - 12 : Surat PT. TERMINAL BUILDERS No. 096/TB/VIII/2000 tanggal 2 Agustus 2000 dengan Lampiran Surat Pernyataan Kesepakatan/Nota Kesepakatan, yang ditujukan kepada Sekretariat Negara in casu TERGUGAT-II perihal Perpanjangan Sertifikat HGB ;

Bukti ini dibuat dan disampaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT-II sebelum adanya PERJANJIAN KERJASAMA tanggal 17 Nopember 2000 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II, dengan mengingat dan menunjuk surat TERGUGAT-II No. 530 (Bukti T II - 4), Akta No. 27 (Bukti T II - 5), Akta No. 33 (Bukti T II - 6) dan SK. No. 169 (Bukti T II - 10) Berta HPL (Bukti T II - 11). Dan bukti ini dengan tegas telah membuktikan pengakuan PENGGUGAT tentang bukti-bukti tersebut dan keberadaan HPL TERGUGAT-II, adapun pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT adalah merupakan pembayaran kontribusi PENGGUGAT guna kemajuan perkembangan dunia olahraga di Indonesia, dan dibayarkan secara angsuran setup tahun secara prorata selama masa berlakunya HGB-HGB tersebut [vide; Nota Kesepakatan tgl. 5 Juli 2000, halaman 2 angka 2 huruf (a) dan (b) Jo Bukti T II – 14 Jo Bukti P – 7], dan bukan sebagai pembayaran jual beli sebagaimana asumsi PENGGUGAT dalam gugatannya ;

Hal 57 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



10.23. Tentang Bukti T II - 13 : Surat PT. TERMINAL BUILDERS No. 097/TB/VIII/2000 tanggal 8 Agustus 2000, yang ditujukan kepada Ketua Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Senayan, perihal : KONSEP PERJANJIAN KERJASAMA untuk melengkapi kesepakatan penggunaan tanah yang dikelola TERGUGAT-II. Membuktikan bahwa KONSEP tersebut dibuat sebelum adanya PERJANJIAN KERJASAMA tanggal 17 Nopember 2000 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II. Dan fakta ini dengan tegas juga membuktikan bahwa sebelum PERJANJIAN KERJASAMA tgl. 17 Nopember ditandatangani, konsep pertamanya dibuat dan diajukan oleh PENGGUGAT, selanjutnya dibahas bersama dalam beberapa kali pertemuan. Dengan demikian terbukti tidak adanya tekanan dan paksaan dari TERGUGAT-II perihal penandatanganan Surat PERJANJIAN KERJASAMA tersebut ;

10.24. Tentang Bukti T II - 14 : SURAT PERJANJIAN KERJASAMA tanggal 17 Nopember 2000, yang dibuat dan disepakati antara TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT. Berdasarkan Bukti T II - 12 dan Bukti T II - 13 tersebut di atas, membuktikan bahwa perjanjian tersebut dibuat atas kesadaran dan kesepahaman para pihak dengan dilandasi oleh pasal 1320 dan pasal 1338 KUHPerdata juncto UU No. 30 Tahun 1999 pasal 11 ayat (1) dan (2) ;

Dengan tegas diuraikan pada halaman 1 dan 2 (Perjanjian) : huruf (A), (B), (C) dan huruf (F), dimana PENGGUGAT benar-benar mengetahui dan menyetujui kalau TERGUGAT-II sejak dahulu dan berdasarkan Surat Keputusan TERGUGAT-I adalah sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) di atas bangunan yang dimilikinya, berikut ketentuan pembayaran kontribusi dan sewa tanah yang juga telah diakui dan dibayarkannya kepada TERGUGAT-II

Dengan demikian, telah dapat dibuktikan bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat atas dasar dan disandarkan pada SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang dikeluarkan TERGUGAT-I (sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam gugatan dan repliknya), sehingga meskipun ada perjanjian antara TERGUGAT-II in casu Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta dengan PENGGUGAT, secara yuridis tidaklah dapat dipisahkan dengan keberadaan SURAT KEPUTUSAN tersebut ;



Selain itu para pihak dalam Pasal 10 (halaman 5), telah menyepakati klausula tentang PENYELESAIAN SENGKETA, yang menyatakan : “Setiap perselisihan, pertentangan, dan perbedaan pendapat antara BPGS dan PT. TERMINAL BUILDERS yang berhubungan dengan perjanjian ini, sepanjang memungkinkan, diselesaikan secara damai antara para pihak, bilamana diperlukan bare memakai Arbiter sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Oleh karena itu, berdasarkan bukti ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan PENGGUGAT, sebab upaya damai para pihak telah tidak dapat ditemukan, maka berdasarkan ketentuan klausul pasal 10 tersebut, upaya yang harus ditempuh PENGGUGAT untuk menyelesaikan perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat adalah dengan memakai Arbiter sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- 10.25. Tentang Bukti T II - 15 : SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat ic. TERGUGAT-III No. 311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT in casu. PT. TERMINAL BUILDERS ;

Bukti ini juga adalah merupakan produk hukum Tata Usaha Negara dan dikeluarkan berdasarkan SURAT KEPUTUSAN induk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ic. TERGUGAT-I, sekaligus dibuatnya Surat PERJANJIAN KERJASAMA tgl. 17 Nopember 2000 sebagaimana tercantum dalam Bukti T II – 10 dan Bukti T II - 14 tersebut di atas ;

Dengan demikian, maka sesuai posita dan petitum yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara aquo, perkara ini adalah merupakan kompetensi absolute Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, dan karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menolak gugatan PENGGUGAT dengan menyatakan dirinya tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo ;

- 10.26. Tentang Bukti T II - 16 [terdiri dari T II - 16 (a), (b) dan (c)] : Putusan Perkara Pidana Sdr. Ir. ROBERT JEFFREY LUMEMPOUW, MSi selaku mantan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi DKI Jakarta, yang telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. No. 16 K/PID.SUS/2008 tanggal 11 April 2008 [T II 16 - (a)], juncto Putusan

Hal 59 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 276/PID/2007/PT.DKI. tanggal 08 Oktober 2007 [T II 16 (b)], juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Reg. No. 2026/Pid.B/2006/PN.JKT.PST., tanggal 27 Juni 2007 dengan pidana 3 (tiga) tahun penjara [T II 16 - (c)] ;

Bukti ini diajukan untuk membuktikan bahwa dengan adanya putusan pidana tersebut, justeru memperlihatkan adanya “kelemahan” dalam perkara perdata yang menyangkut PT. INDOBUILDCO (Hotel HILTON), yang oleh PENGGUGAT dijadikan dalil untuk menggiring opini guna menjadikan putusan dalam perkara PT. INDOBUILDCO tersebut sebagai referensi dalam memutuskan perkara aquo ;

Bahwa, berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang diajukan TERGUGAT-II tersebut, demi hukum dan keadilan, sepatutnya Majelis Hakim menerima seluruh alasan dan dalil-dalil jurisdi serta bukti yang diajukan TERGUGAT-II, seraya menolak seluruh gugatan dan tuntutan PENGGUGAT karena bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadilinya ;

Saksi TERGUGAT-II :

Bahwa dalam persidangan, PARA TERGUGAT telah menghadirkan saksi fakta serta saksi ahli, yang dalam keterangannya memberikan penjelasan dan kesaksian sebagaimana dibawah ini :

Saksi Fakta SALIH MANGARA SITOMPUL, SH., MH., yang diajukan oleh TERGUGAT-II, memberikan kesaksian (kurang lebih) antara lain sebagai berikut :

- 10.27. Saksi di bawah sumpah menyatakan, bahwa saksi adalah selaku Anggota Team Peninjauan Ulang Perjanjian Kerjasama antara TERGUGAT-II dengan para mitra usaha, termasuk PENGGUGAT. Dan saksi menyatakan bahwa team peninjauan ulang perjanjian kerjasama tersebut adalah merupakan team yang independen, dan bukan merupakan bagian dari TERGUGAT-II ;
- 10.28. Saksi mengetahui tentang surat PT. TERMINAL BUILDERS No. 096/TB/VIII/2000 tanggal 2 Agustus 2000 yang ditujukan kepada Sekretariat Negara selaku Ketua Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, tentang permohonan perpanjangan sertifikat HGB (vide; Bukti T II – 12) ;
- 10.29. Team saksi-lah yang mengadakan pembicaraan dan pembahasan dengan para mitra usaha, dan salah satunya terhadap PENGGUGAT yang telah melakukan 3 (tiga) kali pertemuan sebelum Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000 dibuat dan disepakati bersama oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.30. Saksi mengetahui dan membenarkan, bahwa dalam lampiran surat No. 096 dari PENGUGAT tersebut ada NOTA KESEPAKATAN yang semula dibuat oleh PENGUGAT, yang kemudian dibahas bersama-sama dan selanjutnya disepakati sebelum dibuatnya Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000 ;
- 10.31. Saksi menyatakan tidak pernah adanya tekanan ataupun paksaan dari TERGUGAT-II terhadap PENGUGAT, hal tersebut didasarkan dengan adanya surat di atas serta surat kedua PT. TERMINAL BUILDERS No. 097/TB/VIII/2000 tanggal 8 Agustus 2000, perihal pokok surat tentang pengajuan konsep Perjanjian Kerjasama yang ditujukan kepada Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Senayan (Vide; Bukti T II – 13) ;
- 10.32. Saksi menegaskan konsep surat perjanjian kerjasama yang dibuat PENGUGAT telah sama-sama dibahas dalam beberapa kali pertemuan, dan kemudian disepakati dengan menindaklanjutinya dengan PERJANJIAN KERJASAMA tanggal 17 Nopember 2000, dan dilegalisasi oleh Notaris Marlon Silitonga, SH. yang juga dihadiri oleh saksi ;

TENTANG KETERANGAN SAKSI DAN AHLI :

- 10.33. Bahwa untuk kepentingan persidangan, PENGUGAT dan PARA TERGUGAT telah menghadirkan saksi ahli dan saksi fakta ;
- 10.34. Bahwa berhubungan dengan keterangan ahli dan saksi dalam persidangan ini, maka selain merujuk pada catatan yang ada pada Panitera, TERGUGAT II juga merujuk pada keterangan ahli sebagaimana diajukan TERGUGAT I dalam kesimpulannya atas perkara ini;

11. Tentang Tuntutan Uit Voerbaar Bii Voorraad :

- 11.1. Bahwa tuntutan yang diajukan PENGUGAT untuk menyatakan putusan dalam perkara a-quo dapat dinyatakan dan dijalankan secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad) HARUSLAH DITOLAK, karena tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan sebagaimana yang telah ditentukan oleh pasal 180 ayat (1) HIR/pasal 191 ayat (1) R.Bg., dimana hal ini adalah sangat esensial, karena ketentuan tersebut harus mendapat perhatian yang serius oleh hakim dalam mengabulkan permohonan PENGUGAT tersebut ;
- 11.2. Bahwa, permohonan Uit Voerbaar Bij Voorraad yang diajukan PENGUGAT selain tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, agar dapat dikabulkan oleh hakim pihak PENGUGAT sama sekali tidak

Hal 61 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



menyebutkan alasan yang mendasari permohonan tersebut dalam posita gugatannya ;

11.3. Bahwa, alasan yang dikemukakan PENGGUGAT untuk permohonan Uit Voerbaar Bij Voorraad harus jelas dan masuk akal serta bersifat sangat mendesak, apabila PENGGUGAT tidak dapat mencantumkan alasan yang mendasari permohonannya tersebut, maka seyogianya Majelis Hakim TIDAK MEMPERTIMBANGKAN permohonan tersebut ;

11.4. Bahwa, sehubungan dengan tuntutan Uit Voerbaar Bij Voorraad PENGGUGAT tersebut, dengan mempertimbangkan segala resiko yang bakal timbul sebagai akibat diterapkannya putusan uit voerbaar bij voorraad di Pengadilan, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan beberapa Surat Edaran sebagai petunjuk bagi hakim dalam mengabulkan permohonan Uit voerbaar bij voorraad, yakni:

- SEMA-RI No. 13 Tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964
- SEMA-RI No. 5 Tahun 1968 tanggal 2 Juni 1968
- SEMA-RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971
- SEMA-RI No. 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975
- SEMA-RI No. 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978
- SEMA-RI No. 3 Tahun 2000 ;
- Buku II Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan
- Pasal 54 Rv, dan terakhir ;
- SEMA-RI No. 4 Tahun 2001, yang menekankan : “agar dalam melaksanakan putusan uit voerbaar bij voorraad harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir (7) SEAM No. 3 Tahun 2000, yakni “adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama “. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan uit voerbaar bij voorraad dilaksanakan “.

11.5. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan alasan tersebut sepatutnya TUNTUTAN PENGGUGAT LAYAK DIKESAMPINGKAN ;

Bahwa dengan demikian, berkenaan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, kiranya beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk MENOLAK SELURUH POSITA DAN PETITUM PENGGUGAT ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan TERGUGAT-II selama proses persidangan berikut dalil serta fakta-fakta yuridis tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan menolak seluruh dalil dan alasan PENGUGAT, seraya memberikan putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

- 1 Menolak seluruh gugatan Penggugat ;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban pokok perkara tertanggal 12 Agustus 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat.
- 2 Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
- 3 Bahwa Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora, diterbitkan tanggal 25 April 2001 berdasarkan Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 Nomor 311/224-550.2-31.1-2001, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, yang diproses sesuai peraturan perundang-undangan;
- 4 Bahwa Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora secara de facto dan yuridis berada di atas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora atas nama Tergugat II;
- 5 Bahwa Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 29 dan 32, yang menyatakan bahwa Tergugat III mensyaratkan agar memperoleh rekomendasi/persetujuan dari Tergugat II;
- 6 Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 30 menyebutkan oleh karena itu Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak kepada Tergugat III", hal ini merupakan pernyataan pengakuan dari Penggugat;
- 7 Bahwa memang benar dalam Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 Nomor 311/224550.2-31.1-2001, dalam konsiderans menimbang huruf b

Hal 63 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- menyebutkan “ Bahwa bidang tanah yang dimohon tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora,....dst”, dan itu bukanlah suatu rekayasa;
- 8 Bahwa sebelum Tergugat III menerbitkan Keputusan tanggal 14 Maret 2001 Nomor 311/224550.2-31.1-2001, antara Pengugat dengan Tergugat II telah diadakan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000;
 - 9 Bahwa dengan telah disepakatinya Perjanjian Kerjasama antara Pengugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 yang dilegalisasi oleh Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 17 Nopember 2000 No. 422/LEG/2000, maka secara tidak langsung Penggugat menyetujui Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora sisa dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora sisa berada dalam pengelolaan Tergugat II, dengan kata lain Penggugat mengakui bahwa Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora sisa dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora sisa merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora; sehingga sesuai dengan perjanjian tersebut, Tergugat II memberikan persetujuan kepada Penggugat untuk memperoleh Hak Guna Bangunan selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun;
 - 10 Pada Diktum KETIGA Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hama Penggugat tanggal 14 Maret 2001 Nomor 311/224-550.2-31.1-2001, dinyatakan bahwa “Penerima Hak (Penggugat) harus tunduk pada perjanjian sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kerjasama Tergugat II dan Penggugat tanggal 17-11-2000 yang dilegalisasi oleh Marlon Silitonga, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 17 Nopember 2000 No. 422/LEG/2000”; Penggugat menerima hal tersebut dan kemudian mendaftarkannya, sehingga diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora;
 - 11 Bahwa memang benar yang dimohonkan Penggugat adalah perpanjangan HGB No. 16/Gelora sisa dan HGB No. 17/Gelora sisa, tetapi yang dikeluarkan Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Penggugat;
 - 12 Bahwa Tergugat III tidak membatalkan HGB No. 16/Gelora sisa dan HGB No. 17/Gelora sisa, akan tetapi menyatakan tidak berlaku lagi sisa jangka waktu yang ada atas HGB No. 16/Gelora sisa dan HGB No. 17/Gelora sisa dan memberikan kepada Penggugat HGB selama 30 (tiga puluh) tahun; hal tersebut bukanlah merupakan suatu kekeliruan akan tetapi merupakan suatu kebenaran;
 - 13 Bahwa Tergugat III selalu konsisten dalam menjalankan peraturan perundang-undangan; Penerbitan Surat Keputusan Perpanjangan HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora oleh Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan perkara ini oleh karena itu harus dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 Bahwa Surat Keputusan Tergugat III tidak dapat dinyatakan cacat hukum, karena penerbitannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- 15 Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 270 K/PDT.2008 tanggal 18 Juli 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 262/PDT/2007/PT.DKI tanggal 22 Agustus 2007 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 952/PDT.G/2006/PN.JAK.SEL tanggal 8 Januari 2007, juga tidak ada kaitannya dengan perkara ini, oleh karena itu harus dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan putusan :

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan tanah Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et Bono)

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban pokok perkara tertanggal 12 Agustus 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
- 2 Bahwa Penggugat mendalilkan dengan diterbitkannya keputusan aquo maka Penggugat merasa dirugikan, Turut Tergugat tidak setuju dengan dalil Penggugat tersebut karena apabila merasa dirugikan kenapa tidak sejak awal saat terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora Penggugat mengajukan gugatan. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora sudah terbit sejak tgl. 25-04-2001, sehingga apabila ada kejanggalan atau ada intimidasi dalam proses terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, tentunya Penggugat sudah mengajukan gugatan sejak dari dulu, sehingga sebenarnya Penggugat sudah sejak

Hal 65 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



awal tahu dan setuju bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora itu terbit diatas Hak Pengelolaan No.1/Gelora, dibuktikan dengan adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II tgl. 17-11-2000, dengan isi pokok perjanjian bahwa **BADAN PENGELOLA GELANGGANG OLAH RAGA SENAYAN (BUNG KARNO)** akan memberikan persetujuan kepada Penggugat untuk mendapatkan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan kompensasi Penggugat harus membayar kontribusi kepada Sekneg Cq. **BADAN PENGELOLA GELANGGANG OLAH RAGA SENAYAN (BUNG KARNO)** selaku pemegang Hak Pengelolaan No.1/Gelora.

- 3 Bahwa Kawasan yang berada didalam maupun diluar Komplek Gelanggang Olahraga Senayan disingkat tanah dan bangunan adalah milik Negara RI telah dibebaskan oleh Komando Urusan Pembangunan Asian Games (KUPAG) tahun 1959/1960 atau disebut tanah ex Asian Games IV/62, termasuk tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora, yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan No.1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan yang diakui miliknya oleh Penggugat.
- 4 Bahwa berdasarkan Keputusan Presiders RI No. 4 Tahun 1984 tgl. 13-01-1984 tentang Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan Jo. Keputusan Menteri/ Sekretaris Negara No. 06/K/BP Senayan/1984 tgl. 07 September 1984 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, dan Susunan Organisasi Pelaksana Pengelolaan Gelanggang Olahraga Senayan yang pads intinya adalah untuk mengelola dan mengusahakan pemanfaatan semua tanah dan bangunan yang berada didalam maupun diluar Komplek Gelanggang Olahraga Senayan disingkat tanah dan bangunan adalah milik Negara RI yang telah dibebaskan oleh Komando Urusan Pembangunan Asian Games (KUPAG) tahun 1959/1960 atau disebut tanah ex Asian Games IV/62.
- 5 Bahwa Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora atas nama Penggugat yang terbit diatas Hak Pengelolaan No. 1/Gelora atas nama Sekretaris Negara RI Cq Badan Pengelola Gelora Senayan, Penggugat menghendaki Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora atas nama Penggugat yang berasal dari Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora sisa dan 17/Gelora sisa tersebut berdiri diatas tanah Negara Bebas.
- 6 Bahwa Peggugat menghendaki adanya revisi atas sertipikat, buku tanah dan warkah-warkah lainnya atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora atas nama Penggugat yang semula berasal dari Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora



sisa dan 17/Gelora sisa, berdiri diatas tanah Negara Bebas bukan diatas tanah Hak Pengelolaan No. 1/ Gelora atas nama Sekretaris Negara RI Cq Badan Pengelola Gelora Senayan.

- 7 Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sejak pelepasan hak dari Tergugat II kepada Penggugat atas tanah seluas 13.900 M2 dengan Akta No. 27 tgl. 12-07-1971 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, SH Notaris di Jakarta, maka tanah aquo statusnya menjadi tanah Negara Bebas, karena berdasarkan Surat Yayasan Gelora Senayan No. 530/Dir/XII/70 tgl. 30-12-1970 yang ditujukan kepada Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, menyatakan bahwa pelepasan hak atas tanah dari Yayasan Gelora Senayan kepada Penggugat disertai dengan syarat-syarat, sbb :

- a Tanah tersebut setelah lampau 30 Tahun kembali kepada status semula yaitu kembali kepada Yayasan Gelora Senayan.
- b Bila akan diadakan perpanjangan setelah lewat waktu 30 Tahun itu harus ada persetujuan dari Yayasan Gelora Senayan yang akan menentukan syaratsyaratnya terhadap PT. Terminal Builders (Penggugat).

Dan Surat Yayasan Gelora Senayan No. 530/Dir/XII/70 tgl. 30-12-1970 tersebut dijadikan acuan didalam penerbitan Surat Keputusan Mendagri No.SK.28/HGB/DN/72 tgl. 15-01-1972 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Penggugat atas tanah seluas 13.739 M2 di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Pusat.

Surat Keputusan Mendagri No. SK.28/HGB/DN/72 tgl. 15-01-1972 menjadi dasar terbitnya Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora an. Penggugat dengan demikian meskipun telah ada pelepasan hak dari Tergugat II kepada Penggugat atas tanah seluas 13.900 M2 dengan Akta No. 27 tgl. 12-07-1971 tidak berarti tanah tersebut menjadi tanah Negara bebas karena pelepasan dimaksud diikat dengan klausul yang menyatakan setelah lampau 30 Tahun tanah aquo kembali kepada Yayasan Gelora Senayan.

- 8 Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPUBPN/89 tgl. 15-08-1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan yang mendasari terbitnya Hak Pengelolaan No.1/Gelora terdapat kekeliruan /kesalahan karena memasukan Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora sisa dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora sisa atas nama Penggugat sebagai obyek Hak Pengelolaan.

Hal 67 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Pernyataan memasukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 dan 17/Gelora sisa atas nama Penggugat sebagai obyek Hak Pengelolaan No.1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan bukan merupakan suatu kekeliruan karena dalam Diktum Keenam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPUBPN/89 tgl. 15-08-1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan menyebutkan bahwa tanah-tanah Hak Guna Bangunan yang haknya belum berakhir sebagaimana diuraikan dalam Daftar Lampiran keputusan ini, akan termasuk didalam Hak Pengelolaan pada saat berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini sejalan dengan Klausul pertama yang ada didalam surat Yayasan Gelora Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30-12-1970 yang ditujukan kepada Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri.

Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan maka status tanah kembali kepada Yayasan Gelora Senayan sehingga tidak ada perampasan hak didalam proses penerbitan Hak Pengelolaan No.1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan.

9 Bahwa Turut Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sejak akta pelepasan dari Tergugat II kepada Penggugat, maka sejak saat itu tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 dan 17/Gelora sisa sudah bukan aset Yayasan Gelora Senayan, karena mengingat didalam Klausul pertama surat Yayasan Gelora Senayan No.530/Dir/XII/70 tgl. 30-12-1970 menyatakan bahwa setelah lampau 30 Tahun tanah kembali kepada Yayasan Gelora Senayan, maka dengan demikian tanah aquo adalah tetap merupakan aset Yayasan Gelora Senayan meskipun telah ada pelepasan karena pelepasan tersebut mengandung syarat yang harus ditaati oleh pihak Penggugat.

10 Bahwa perjanjian kerjasama antara Tergugat II dengan Penggugat tgl. 17-11-2000 itu adalah merupakan realisasi/tindak lanjut dari Klausul kedua surat dari Yayasan Gelora Senayan yang ditujukan kepada Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri No.530/Dir/XII/70 tgl. 30-12-1970, dengan demikian perjanjian kerjasama tersebut yang pada intinya adalah pemberian rekomendasi dari Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan kepada Penggugat untuk memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 dan 17/Gelora sisa adalah dalam rangka proses penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Sehingga Penggugat tidak perlu menyangkal/mengingkari bahwa Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 410/Gelora itu berada diatas Hak Pengelolaan No.1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan.

- 11 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.410/Gelora atas nama Penggugat yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 dan 17/Gelora sisa itu terbit diatas Hak Pengelolaan No.1/Gelora atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora tidak berada diatas tanah Hak Pengelolaan No.1/Gelora telah terbantahkan.

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

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (Tergugat 1) No. 169/HPUBPN/89 tgl. 15-08-1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Tergugat III) No. 311/224-550.2-31.1-2001 tanggal 14-03-2001 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat.
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik yang disampaikan dalam persidangan tanggal 02 September 2010;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan Duplik yang disampaikan dalam persidangan tanggal 14 Oktober 2010, sedangkan Tergugat II mengajukan Duplik yang disampaikan dalam persidangan tanggal 29 September 2010;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup yaitu berupa :

Hal 69 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Foto copy tidak ada aslinya Surat Gubernur KDCI Jakarta kepada Penggugat No.Da.1/28/31/1989 tanggal 2 Desember 1969, bertanda P-1;
- 2 Foto copy tidak ada aslinya Surat-surat Tergugat II, Gubernur KDCI Jakarta, dan Penggugat menindak lanjuti bukti P-1, bertanda P-2;
- 3 Foto copy sesuai asli Akta Pelepasan Hak No. 27 tanggal 2 Juli 1971 dari Tergugat II kepada Penggugat, bertanda P-3;
- 4 Foto copy tidak ada aslinya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria No. SK.28/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972, bertanda P-4;
- 5 Foto copy tidak ada aslinya Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989, bertanda P-5;
- 6 Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Kerja Sama Tergugat II dengan Penggugat tanggal 17 Nopember 2000, bertanda P-6;
- 7 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 4.161.543.750,- tanggal 17 Nopember 2000, bertanda P-7a;
- 8 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 316.000.000,- tanggal 27 September 2005, bertanda P-7b;
- 9 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 63.200.000,- tanggal 3 Nopember 2006, bertanda P-7c;
- 10 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Teima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 63.200.000,- tanggal 23 Oktober 2007, bertanda P-7d;
- 11 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 63.200.000,- tanggal 08 Oktober 2008, bertanda P-7e;
- 12 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 63.200.000,- tanggal 27 Oktober 2009, bertanda P-7f;
- 13 Foto copy tidak ada aslinya SK Tergugat III Nomor : 311/224-550.2.31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001, bertanda P-8;
- 14 Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 270 K/PDT,2008 tanggal 18 Juli 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi

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

Jakarta No. 262/PDT/2007/PT.DKI tanggal 22 Agustus 2007 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 952/Pdt.G/2006/PN.Jak,Sel. Tanggal 06 Januari 2007, bertanda P-9;

- 15 Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora, bertanda Bukti Tambahan 1;
- 16 Foto copy tidak ada aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora, bertanda Bukti Tambahan 2;
- 17 Foto copy tidak ada aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora, bertanda Bukti Tambahan 3;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat bermeterai cukup yaitu berupa :

- 1 Foto copy tidak ada aslinya aslinya Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1.711.2/12/09.01/HPL/1989 tanggal 10 Agustus 1989 tentang permohonan Hak Pengelolaan dari Badan Pengeloalaan Gelanggang Olah Raga Senayan, bertanda T.I-2;
- 2 Foto copy tidak ada aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 191/1/HPL/P/2/89 tanggal 20 Juli 1989 tentang Permohonan Hak Pengeloalaan dari Badan Pengeloalaan Gelanggang Olah Raga Senayan, bertanda T.I-3;
- 3 Foto copy tidak ada aslinya Risalah Pemeriksaan Tanah No. 335/1989 tanggal 15 Juli 1989, bertanda T.I-4;
- 4 Foto copy tidak ada aslinya Surat Permohonan Hak Pengelolaan tanggal 16 Juni 1989 dari Drs. Suprpto untuk dan atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelora Senayan, bertanda T.I-5;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup yaitu berupa :

- 1 Foto copy tidak ada aslinya Surat Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/1959 tanggal 19 Mei 1959, tentang Penguasaan Penuh Tanah-tanah Oleh Negara Untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games 1962

Hal 71 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di Jakarta, yang dikeluarkan oleh Kepala Staf Angkatan Darat selaku Penguasa Perang Pusat untuk Daerah Angkatan Darat, bertanda T.II-1;
- 2 Foto copy Peraturan Penguasa Perang Daerah Swatantra I Jakarta Raya No. Prt/05/PPDSIDR/1959 tanggal 26 Mei 1959, Tentang Pelaksanaan Penguasaan Penuh Tanah-Tanah Oleh Negara untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games 1962 di Jakarta, bertanda T.II-2;
 - 3 Foto copy tidak ada aslinya Surat Keputusan Presiden (Kepres) No. 318 Tahun 1962 tanggal 24 September 1962 Tentang Pembentukan Yayasan Gelanggang Olahraga Bung Karno, bertanda T.II-3;
 - 4 Foto copy tidak ada aslinya Surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970, yang ditujukan kepada Ditjen Agraria Tentang Pemberian HGB kepada PT. Terminal Builders, bertanda T.II-4;
 - 5 Foto copy tidak ada aslinya Akta Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondang berdasar dan atau dalam rangka menindaklanjuti Surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 (Bukti T.II-4) tersebut, bertanda T.II-5;
 - 6 Foto copy tidak ada aslinya Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Notaris ELIZA PONDAAG, berdasarkan dan atau untuk meninda lanjuti Surat Direktur Gelanggang Olah Raga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 (Bukti T.II-4), bertanda T.II-6;
 - 7 Foto copy tidak ada aslinya Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Kepemilikan tanggal 11 Januari 1974 yang dibuat di bawah tangan (dan disahkan oleh Notaris Kartini Mulyadi dengan Nomor : WM/918/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974), bertanda T.II-7;
 - 8 Foto copy tidak ada aslinya Akta Jual Beli No. 6 tanggal 14 Januari 1976 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondaag, dilakukan antara PT. Amana Jaya dengan PT. Ratu Rasa Sayang, bertanda T.II-8;
 - 9 Foto copy sesuai salinan aslinya Surat Keputusan Presiden (Kepres) No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984 tentang Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Senaya, bertanda T.II-9;
 - 10 Foto copy sesuai aslinya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional in casu Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan (Sekarang Pusat Pengelolaan Komplek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gelora Bung Karno Jakarta) in casu Tergugat II, beriktu daftar lampirannya, bertanda T.II-10;

- 11 Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Gelora atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan dengan luasnya 2.664.210 M2, bertanda T.II-11;
- 12 Foto copy tidak ada aslinya Surat PT. Terminal Builders (Penggugat) No. 096/TB/VIII/2000 tanggal 2 Agustus 2000 dengan Lampiran Surat Pernyataan Kesepakatan / Nota Kesepakatan yang ditujukan kepada Sekretariat Negara in casu Tergugat II perihal Perpanjangan Sertifikat HGB, bertanda T.II-12;
- 13 Foto copy tidak ada aslinya Surat PT. Terminal Builders (Penggugat) No. 097/TB/VIII/2000 tanggal 8 Agustus 2000 yang ditujukan kepada Ketua Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Senayan, perihal Konsep Perjanjian Kerjasama untuk melengkapi kesepakatan penggunaan tanah Tergugat II, bertanda T.II-13;
- 14 Foto copy tidak ada aslinya Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 Nopember 2000, yang dibuat dan disepakati antara Tergugat II ic. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) dengan PT. Terminal Builders in casu Penggugat), bertanda T.II-14;
- 15 Foto copy tidak ada aslinya Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat ic. Tergugat III No. 311/224-550-2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat ic. PT. Terminal Builders, bertanda T.II-15;
- 16 Foto copy Putusan Perkara Pidana Sdr. Ir. Robert Jeffrey Lumempouw. Msi selaku mantan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi DKI Jakarta telah diputus oleh Mahkamah Agung RI No. 16 K/PID.SUS/2008 tanggal 11 April 2008 Lt. II 16-(a), juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 276/Pid/2007/PT.DKI, tanggal 08 Oktober 2007 Lt. II-16 (b), juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Reg. No. 2026/Pid.B/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 27 Juni 2007, bertanda T.II-16;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk mendukung dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa :

- 1 Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora Sisa (Bukti T.III-6);
- 2 Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora Sisa (Bukti T.III-7);

Hal 73 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Foto copy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972, (Bukti T.III-8);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa :

- 1 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 410/ Gelora, (Bukti TT-1);
- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah HAK Guna Bangunan No. 16/ Gelora, (Bukti TT-2);
- 3 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 17/ Gelora, (Bukti TT-3);
- 4 Foto copy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.28/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972, (Bukti TT-4);
- 5 Foto copy tidak ada aslinya Surat dari Direktur Gelanggang OlahRaga Senayan No. 530/Dir/XII/70 tanggal 30 Desember 1970 (Bukti TT-5);

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan Ahli yaitu :

Nama : **Prof. H.J. ARI SUKANTRI SUMANTRI HUTAGALUNG, SH.MLI**, lahir di Jakarta tanggal 29 September 1951, alamat Jalan Cibulan VII No. 26 RT. 007/RW. 006 Petogogan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Agama Islam, Pekerjaan Dosen (Guru Besar Hukum Agraria) Fakultas Hukum Universitas Indonesia, di bawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa hak pengelolaan adalah bukan merupakan hak atas tanah tetapi bagian dari hak menguasai Negara yang diserahkan kepada instansi-instansi tertentu termasuk Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah;
- Bahwa hak pengelolaan berdasarkan pada peraturan pemerintah No. 8 Tahun 1953 yang berasal dari hak penguasaan yang merupakan dari beghig yang pada jaman Belanda diberikan kepada daerah swatanra dan jawatan – jawatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria hak penguasaan oleh peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi 2 (dua) hak yaitu :
 - 1 kalau Instansi Pemerintah ingin menggunakan tanah itu sendiri diberikan dengan hak pakai misalnya kantor pengadilan menggunakan tanah untuk kepentingannya sendiri;
 - 2 kalau instansi pemerintah tidak menggunakan tanah itu sendiri tetapi diberikan kepada pihak-pihak lain diberikan sebagai hak pengelolaan;
- bahwa ada beberapa peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur mengenai pemegang hak pengelolaan dapat menggunakan tanahnya sendiri, merencanakan peruntukan penggunaan dan menyerahkan tanahnya pada pihak ketiga dengan hak sesuai persyaratan administrasi dan keuangan antara lain diatas hak pengelolaan bisa diberikan hak pakai, hak guna bangunan atau hak milik, seperti Perumnas :
- Bahwa yang dimaksud dengan pelepasan hak didalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha adalah merupakan pelepasan hubungan hukum atas tanahnya sehingga tanah menjadi tanah Negara;
- Bahwa instansi yang mempunyai hak atas tanah yang kemudian hak tersebut dilepaskan kepada penerima hak maka instansi tersebut tidak bisa serta merta memperoleh hak yang telah dilepaskannya tetapi tanah tersebut harus dibebaskan terlebih dahulu dan pihak yang telah mempunyai hak atas tanah tersebut harus melepaskan hak itu selanjutnya untuk kepentingan orang yang ingin menguasai tanah itu harus mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut;
- Bahwa diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, tidak dapat diberikan lagi haknya kepada pihak lain, karena pada azasnya apabila seseorang telah mempunyai hak atas tanah dan tanahnya itu akan diambil oleh pihak lain harus dengan musyawarah dan harus ada pembayaran;
- Bahwa yang dimaksud dalam pasal 35 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960, bahwa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dapat diperpanjang

Hal 75 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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

artinya si pemegang hak mempunyai hak untuk memperpanjang selama dia telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak itu tanahnya benar-benar dipergunakan sesuai dengan peruntukannya;

- Bahwa yang dimaksud dengan pelepasan hak adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara atau tanah yang tidak ada hak, begitu tanah itu dilepaskan untuk kepentingan pihak lain harus dijelaskan untuk kepentingan A jadi tidak dapat untuk kepentingan berbagai pihak, harus untuk suatu pihak yang dituju, sedangkan untuk pihak yang lain harus dibuatkan hak untuk tanah yang lain lagi;
- Bahwa Hak Pengelolaan (HPL) dibuat dalam bentuk surat keputusan HPL yang dapat diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dahulu memakai SK Manteri Dalam Negeri;
- Bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah ada haknya, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai Badan Pertanahan Nasional tidak dapat memberikan hak pengelolaan diatas tanah tersebut kalau Badan Pertanahan Nasional akan memberikan HPL maka tanah tersebut harus dibebaskan terlebih dahulu;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan Hak Pengelolaan (HPL) terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum dengan hak-hak tertentu karena HPL merupakan hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara hanya untuk tanah-tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Negara yang diatasnya belum ada hak-hak pribadi;
- Bahwa apabila Negara memerlukan tanah yang diatasnya sudah ada hak-hak pribadi, maka Negara terlebih dahulu harus membebaskan tanah tersebut dengan pemberian ganti rugi berdasarkan musyawarah setelah menjadi tanah Negara baru mengajukan HPL ke BPN;
- Bahwa oleh karena pada dasarnya HPL adalah bagian hak menguasai negara terhadap tanah-tanah Negara yang diatasnya belum ada hak-hak pribadi;
- Bahwa yang dimaksud jual lepas yaitu pemindahan haknya terjadi untuk selama-lamanya bersama pembayaran walaupun pembayarannya baru

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)



sebagian, sedangkan yang dimaksud jual tahunan yaitu dalam sistem gadai tanah, dimana tanah tidak langsung dijual;

- Bahwa yang dimaksud dengan aset Negara berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 adalah barang yang dibeli menggunakan APBN ataupun APBD;
- Bahwa Peraturan Menteri Agraria 965 yaitu mengatur tentang ketentuan konversi penguasaan menjadi HPL atau Hak Pakai kalau Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 1977 lebih khusus mengatur mengenai pemegang HPL menyerahkan bagian-bagian itu kepada pihak ketiga dan hal-hal apa yang ditulis dalam perjanjian pemegang HPL dan pihak ketiga;
- Bahwa mengenai tata cara Pemberian HPL semula diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 kemudian dihapus oleh PMA 9 Tahun 1999 dan PMA yang terakhir tidak mengatur cara pemberian hak-hak lain diatas HPL sehingga secara nyata PMDN No. 1 Tahun 1977 masih tetap berlaku;
- Bahwa Instansi Pemerintah tidak dapat mengajukan hak pengelolaan melalui instansi yang berwenang apabila diatas tanah yang dimohonkan HPLnya tersebut masih ada hak pribadi karena dalam SK Pemberian Pengelolaan ditulis apabila penggarap dan hak-hak lain harus diselesaikan terlebih dahulu, karena semua SK Pemberian Hak itu akan seperti itu dan dalam mempertimbangkan memberikan keputusan hak, Badan Pertanahan Nasional, Kakanwil ataupun Kepala Badan itu akan mempertimbangkan apakah tanah itu sudah clear and clear dari hak-hak, apakah itu hak-hak pribadi bersertifikat ataupun tidak bersertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan mengajukan 3 (Tiga) orang ahli sebagai berikut :

1. **Prof. Dr. MUCHSAN, SH.,** lahir di Pematang, 24 Agustus 1942, beralamat di Jalan H. Jabat I No. 11 RT. 11 RW. 01 Abadi Jaya, Sukmajaya Depok Timur, Agama Islam, Pekerjaan Mantan Hakim Agung, Mantan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, di bawah sumpah dipersidangan memberikan pendapat sebagai berikut :

Hal 77 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman di Indonesia ada 4 (empat) lingkup peradilan yaitu : 1. Peradilan Umum, 2. Peradilan Militer, 3. Peradilan Agama, 4. Peradilan Tata Usaha Negara, dengan kekuasaan / kompetensi sabsolute setiap lembaga peradilan yang tidak mungkin tumpang tindih dengan peradilan yang lain;
- Bahwa produk hukum yang dihasilkan oleh aparat pemerintah atau lembaga ada 2 (dua) macam yang pertama berbentuk peraturan dan yang kedua berbentuk keputusan, untuk dapat disebut keputusan harus mempunyai 3 (tiga) sifat yaitu konkrit, Individual dan final, kalau tidak memiliki tiga sifat tersebut maka disebut peraturan;
- Bahwa setelah ahli memperhatikan surat keputusan dari segi formil judulnya surat keputusan, sedangkan dari segi materilnya dan individunya jelas siapa yang diberikan adalah Sekretariat Negara dan apa yang diberikan hak atas tanah adalah konkrit dan final sehingga Surat Keputusan ini baik formil maupun materiil masuk Surat Keputusan Tata Usaha Negara;
- Bahwa produk hukum yang dihasilkan oleh aparat pemerintah atau lembaga ada 2 macam yang pertama berbentuk peraturan dan yang kedua putusan, untuk disebut keputusan mempunyai 3 sifat yaitu konkrit, individual dan final kalau tidak memiliki 3 macam tersebut maka disebut peraturan, dalam segi formil judulnya surat keputusan, segi materilnya dan individunya jelas siapa yang diberikan adalah sekretariat Negara, begitu Sekretariat menerima hak itu langsung menghubungi kemanfaatan dari pada tanah tersebut, sehingga SK ini baik formil maupun materiil tiga sifat konkrit masuk surat keputusan tata usaha Negara;
- Bahwa mulai dari interpretasi pasal yang ada dalam UU Pokok Kekuasaan Kehakiman dimana dikatakan di Indonesia ada 4 lingkup peradilan yaitu : peradilan Umum, peradilan militer, peradilan agama dan peradilan tata usaha Negara sehingga peradilan Umum dikatakan peradilan umum dan peradilan khusus, yang khusus yaitu yang tiga peradilan yaitu peradilan militer, peradilan agama dan peradilan tata usaha Negara, namun sekarang peradilan berkembang biak sampai ada



peradilan perikanan dan sebagainya mestinya bisa masuk dalam satu kamar dan berdiri sendiri jadi tetap peradilan kita berpusat pada 4 penggolongan peradilan tersebut, kalau ditanyakan apa kepentingannya untuk spesialisasi dalam tugas memeriksa dan mengadili ini disebut kompetensi atau kewenangan absolute setiap lembaga peradilan pasti mempunyai yang tidak mungkin tumpang tindih dengan peradilan yang lain, untuk peradilan umum yaitu umum terdiri dari perdata, niaga, anak-anak yang bentuknya adalah pengadilan negeri sampai ke Mahkamah Agung sedangkan peradilan militer yaitu mengadili anggota-anggota, mungkin juga orang sipil bisa masuk apabila yang dilakukan perbuatan militer, sedangkan peradilan agama adalah khusus untuk orang muslim, untuk PTUN khusus mengadili perbuatan aparat pemerintah yang merugikan kepentingan administrasi ini, peradilan ini diadakan dengan alasan yang pasti tidak dimungkinkan dalam Negara hukum, meskipun pemerintah atau penguasapun perbuatan-perbuatan hukumnya bisa diadili dalam hal ini peradilan tata usaha Negara;

(Diperlihatkan keputusan yang menjadi objek gugatan oleh Kuasa Tergugat I)
produk hukum yang dihasilkan oleh aparat pemerintah atau lembaga itu ada 2 macam yang pertama berbentuk peraturan dan yang kedua keputusan, untuk dapat disebut keputusan mempunyai 3 sifat yaitu konkret, individual dan final, kalau tidak memiliki 3 macam tersebut maka disebut peraturan, dalam segi formil judulnya surat keputusan, segi materilnya dan invidunya jelas siapa yang diberikan adalah sekretariat Negara, apa yang diberikan hak atas tanah konkret final begitu sekretariat Negara menerima hak itu langsung menghubungi kemanfaatan dari pada tanah tersebut, sehingga SK ini baik formil maupun materil tiga sifat konkret masuk surat keputusan tata usaha Negara;

- bahwa masing-masing lembaga peradilan memiliki kewenangan absolute tersendiri UU No. 9 Tahun 2004 PTUN jelas kewenangan absolute PTUN ada 2 yaitu mengadili dan memeriksa TUN dan yang kedua memeriksa dan mengadili sengketa kepegawaian, sengketa TUN adalah Konflik hukum yang disebabkan karena berlakunya suatu Keputusan TUN, yang lahir keputusan TUN mengenai penguasaan tanah jelas kewenangan absolute dari PTUN sebab fundamentum petendnya adalah SK atau keputusan TUN;

Hal 79 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- bahwa saya di Mahkamah Agung di bawah Tim C Cendrawasih bidang TUN didalam suatu gugatan yang pertama petitumnya tidak boleh mencampur adukan antara dua kewenangan kalau di split boleh, misalnya kita split ke PT UN begitu kita mendapat modal menang keputusan tersebut akan batal kembali ke perdata untuk ganti rugi dan sebagainya tapi kalau sekaligus dimasukan dalam satu petitum itu tidak dibenarkan, kedua untuk mengadili suatu keputusan TUN itu sudah mutlak dia mempunyai tingkat kewenangan yaitu keputusan batal, keputusan dicabut, keputusan tidak mempunyai daya ikat kepada pihak yang bersangkutan, dan ini lewat perdata melalui pasal 1365;
- bahwa mencampur adukan putusan kewenangan absolute tidak dibenarkan seharusnya Hakim Perdata kalau tidak dibenarkan harus dinyatakan NO dan yang diadili adalah kewenangan perdata sendiri, tapi kalau tidak kewenangannya pasti tidak akan diterima;
- bahwa di dalam melaksanakan fungsi aparat pemerintah dalam melaksanakan custuris fungsi dapat menggunakan 2 landasan yang pertama berlandaskan fernetres individual yaitu peraturan perundang-undangan tetapi seandainya ini tidak ada ataupun ada bisa dikesampingkan dengan menggunakan azas dulmateig dalam hukum administrasi disebut dulmateig yang dalam hukum administrasi disebut diskresi atau frais ermerssein yaitu peraturan perundang-undangan yang ada tapi mungkin pada waktu itu keadaan tidak mengijinkan dia menggunakan disgresi misalnya putusan Komandan Kodim yang menyatakan tembak ditempat itu didiskresi tapi dalam melaksanakan pemerintah yang bersih penggunaan diskresi dibatasi tidak boleh semena-mena yang pertama apabila terjadi kekosongan hukum jadi pada waktu itu hukum tidak ada diselesaikan dengan alat-alat yuridis, yang kedua apabila dalam keadaan darurat, yang ketiga apabila demi pemenuhan kepentingan umum, jadi dalam azas peradilan apakah diskresi itu benar atau tidak tolak ukurnya bukan hukum karena ini bukan badmaker ini adalah hasil dari diskresi itu bermanfaat atau tidak kalau kemanfaatan tidak ada, kepentingan banyak diberikan, tapi kalau kemanfaatannya bagus itu dianggap baik di PTUN itu sudah



ada norma azas umum pemerintah untuk mengukur kebijakan pemerintah benar atau tidak;

- Bahwa kepentingan Negara adalah sama saja dengan kepentingan umum, kepentingan Negara dititik beratkan dengan hukum publik tetapi kepentingan umum semua hukum masuk baik public maupun privat tetapi sebagai landasan teoritis kepentingan umum ada 3 ukurannya secara teoritis diwujudkan dalam bentuk pembangunan, yaitu proyek pembangunan, yang kedua proyek pembangunan itu dilaksanakan atas perintah dan digunakan oleh masyarakat umum, yang ketiga penggunaan bangunan bersipat not provit orientit yang penggunaannya tidak menggunakan azas untung rugi, kalau kepentingan negara luas sekali misalnya negara dalam keadaan perang, negara dalam keadaan darurat, yang kepentingannya bermacam-macam;
- Bahwa untuk menyelamatkan kekayaan negara atau asset negara harus kita selamatkan itu adalah untuk kepentingan negara yang menyangkut pada kelestarian yang juga nantinya untuk kepentingan umum;
- Bahwa Klarifikasi Penggugat memang secara ilmu pengetahuan kealian saya hukum tata administrasi tata Negara, Majelis juga tahu bahwa di Mahkamah Agung tidak ada spesialisasi hakim, saya pun waktu mengadili TUN baik pidana maupun perdata walaupun tidak ahli saya mengetahui hal yang keterkaitan perkara perdata maupun pidana, dikeluarkan edaran Mahkamah Agung tahun 2006 yang berlakukan teori melebur karya dari Prof. Indroharto dimana dalam teori ini dalam satu perkara kemungkinan sekali bertengger beberapa hukum di atasnya, ada pidananya, ada perdatanya, ada administrasinya suatu perkara, apabila demikian maka menurut teori ini yang diutamakan pidananya yang harus diadili lebih dahulu meskipun perdatanya terjadi dahuluan, kalau pidana sudah putus dan incrach maka aspek-aspek hukum yang lain makmum misalnya korupsinya kena dan incrach adminitrasinya pecat, perdatanya ganti rugi;
- Bahwa suatu surat putusan salah satu cirinya adalah individunya saja, bisa juga beberapa orang biasanya dalam lampiran SK tersebut, misalnya sebagai contoh keputusan pengangkatan saya sebagai Hakim Agung, yaitu Keputusan Presdien yang lampirannya 18 orang pun

Hal 81 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



disebut individual jadi individual itu bukan dihitung dari orangnya tapi homogenitas kepentingannya, kalau kepentingannya homogen dianggap individual, jadi hal ini merupakan satu kesatuan dengan keputusan, keputusan itu dicabut separuh-separuh berlaku untuk individual satu sampai empat sedangkan lima dan sebagainya berlaku tidak dimungkinkan itu harusnya rontok semuanya dahulu baru diterbitkan keputusan baru;

2 **Prof. Dr. NUSHASAN ISMAIL, SH.Msi.**, lahir di Madura, Umur 55 tahun/ tanggal 14 Juni 1955, jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, alamat Perumahan Candi Blok EE 16 Sleman, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pengajar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada;

- bahwa istilah asset Negara mengacu pada peraturan yang lama yaitu tanah Negara yang ada beberapa kelompok asset Negara :
- berkenaan dengan perolehan tanah yang akan menjadi asset Negara dimana peraturan PP No. 8 Tahun 1953 dengan cara Permandagri No. 15 Tahun 1975, Kepres No. 55 Tahun 1993 dan Kepres No. 36 Tahun 2005;
- aspek asset Negara adalah cara pengelolaan cara administratifnya dalam PP No. 8 Tahun 1953 ada prinsip-prinsip pokoknya, didalam perjalanannya ada peraturan-peraturan dari Menteri Keuangan Tahun 1990, dan undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ditindak lanjuti PP No. 6 Tahun 2006 yaitu untuk asset Pemerintah Pusat, asset Pemerintah Daerah didalam Permendagri No. 17 Tahun 2007;
- Mengenai Kemanfaatannya PP No. 8 Tahun 1953, PMA No. 9 Tahun 1965, berkembang dengan Peraturan Menteri Keuangan, diatur didalam PP No. 6 Tahun 2006;
- bahwa menurut PP No. 8 Tahun 1953, Pasal 11 dinyatakan tanah yang diperoleh/dibeli atau dibebaskan oleh instansi pemerintah akan menjadi tanah Negara dalam arti asset pemerintah setelah terjadinya pembelian atau pembebasan terhadap tanah itu, jadi dari ketentuan tersebut terjadi pembelian maka tanah itu secara administrative sudah menjadi tanah asset Negara, kemudian secara yuridis kepemilikannya instansi pemerintah yang membeli atau membebasakan harus lapor kepada Mendagri yang mempunyai kewenangan



tanah tersebut, kemudian Tahun 1955 yang harus disampaikan kepada Kementrian Agraria berdasarkan laporan inilah Agraria akan memberikan yang namanya penguasaan hak atas tanah atau istilahnya hak Begir kepada Instansi yang membeli/instansi pemerintah yang membebaskan tanah-tanah itu dan ini berlaku sampai pemerintah mengeluarkan Peraturan Mendagri No. 15 Tahun 1975 ada proses yang berbeda dengan proses yang berlaku tahun 1950 sampai keluarnya peraturan Menteri Dalam Negeri Tahun 1975 tersebut,

- bahwa Lembaga Pembebasan tanah begitu pemerintah memerlukan tanah maka akan terjadi proses negoisasi, setelah negoisasi dicapai kata sepakat mengenai kerugian, maka instansi yang memerlukan tanah akan membayar sekaligus pada saat itu pemilik tanah melepaskan hak atas tanahnya kepada Negara dan secara phisik tanah itu akan dikuasai oleh instansi yang membebaskan saat itu menjadi asset Negara, hal yang sama setelah berlakunya Kepres No. 55 Tahun 1993, dan berlaku setelah adanya Kepres No. 36 Tahun 2005;
- bahwa dinyatakan tanah tersebut sebagai asset Negara tidak perlu sampai lahirnya hak atas tanah yang nantinya akan diberikan kepada Instansi yang membebaskan, instansi yang membeli tanah tersebut, jadi secara phisik dan administratif tanah itu sudah harus dicatat didalam buku daftar inventaris barang pada instansi yang membeli atau instansi yang membebaskan atau instansi yang melakukan pengadaan tanah tersebut;
- bahwa untuk instansi pemerintah ada 2 macam hak :
 - 1 Hak pakai tanpa batas waktu, terutama digunakan untuk mendukung kegiatan langsung dari instansi pemerintah yang diberi hak pakai tanpa batas waktu itu;
 - 2 Sejak tahun 1965 berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, instansi pemerintah baik pusat maupun daerah dapat diberi hak pengelolaan adalah kalau sebelumnya sudah dikuasai oleh pemerintah berdasarkan hak penguasaan PP No. 8 Tahun 1953, maka berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1965 ada 2 pasal yaitu Pasal 2 menyatakan semua tanah yang berstatus hak penguasaan dipunyai oleh instansi pemerintah yang digunakan bukan untuk kepentingan dirinya langsung tetapi untuk diberikan kepada pihak ketiga dikonversi menjadi HPL secara yuridis semua tanah yang berstatus hak penguasaan yang digunakan sendiri untuk kepentingan instansi itu hendak diberikan dengan pihak ketiga semua sudah dikonversi menjadi HPL secara yuridis HPL sudah ada terhadap tanah-tanah yang sudah dikuasai pemerintah;

Hal 83 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- Di dalam Pasal 3 pelaksanaan konversinya baru dapat dilaksanakan setelah oleh instansi yang mempunyai hak penguasaan yang sudah dikonversi menjadi HPL itu;
- Bahwa Pasal 2 dan 3 ini yang membedakan antara proses yuridisnya dengan proses administratifnya bisa dilihat Buku Prof. Budiharsono, bahwa proses yuridisnya pernyataan tentang berubahnya hak penguasaan itu menjadi hak HPL jadi berlakunya semua hak penguasaan secara yuridis sudah berubah menjadi HPL, hanya secara administratifnya permohonan untuk didaftarkan otomatis penegasan tentang konversi itu boleh dilakukan kapanpun karena dalam PMA tidak diberikan waktu, berbeda dengan konvensi hak-hak barat yang jangka waktunya ada yang setahun ada yang diperpanjang tetapi untuk hak-hak adat dan hak penguasaan yang dikonversi menjadi hak pakai yang dimiliki oleh Instansi Pemerintah itu administratifnya bisa kapanpun sesuai dengan keinginan untuk memperoleh tanda bukti kepemilikan haknya itu;
- Bahwa pada prinsipnya baik hak pakai maupun pengelolaan. Kalau hak pakai memang tidak untuk dikerja samakan hanya untuk kepentingan dari instansi itu, dan HPL pun semula hanya diberikan kepada pihak ketiga bukan dikerjasamakan, tetapi dalam perkembangannya karena kebutuhan-kebutuhan praktek maka secara yuridis pada tahun 1990 ada beberapa peraturan Menteri Keuangan yang memperbolehkan asset pemerintah baik yang bertatus hak pakai maupun HPL itu dikerjasamakan dan ini diperkuat PP No. 6 Tahun 2006 yang semakin memperluas kemungkinan - kemungkinan penggunaan atau kemanfaatan HPL untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga;
- Bahwa dalam kerangka untuk digunakan kepada pihak ketiga, maka tentu harus ada perjanjian penyerahgunaan tanah itu kepada pihak ketiga, itu bukan untuk memberikan hak atas tanahnya hanya untuk menyerah gunakan tanah itu kepada pihak ketiga yang nanti berdasarkan perjanjian inilah pihak ketiga mengajukan permohonan hak kepada instansi yang berwenang dibidang pertanahan, yang batasannya karena HPL dari doktrin hukumnya agrariannya HPL itu adalah termasuk pertama hak yang primer yang tidak dibatasi jangka waktunya dan yang kedua dapat dibebani dengan hak tanah yang lain, semula hanya hak pakai yang dibebani kepada HPL itu ketika memasuki orde baru terjadi perubahan bukan hanya hak pakai tetapi juga hak milik, bisa juga HGB itulah yang dipertegas Mendagri No. 1 Tahun 1977;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa status HPLnya mengacu kepada Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 1977 Surat Edaran yang mengantarkan Mendagri itu kepada Gubernur, kalau diatas tanah HPL itu dengan tanah HGB dan hak pakai maka status HPLnya tetap ada dan tetap berlangsung;
- Bahwa mengenai kedudukannya tetap ada, yang lebih Tinggi adalah HPL itu adalah hak primer sedangkan HGB maupun Hak Pakai berstatus hak tanah yang skunder karena ini dibatasi jangka waktunya HGB dan hak pakai ini , jadi yang lebih tinggi adalah HPL tapi kalau dibebani hak milik ini menjadi sama berstatus hak tanah yang primer, oleh karena itu kalau ini diberikan dengan hak milik HPLnya menjadi hapus terhadap bidang tanah yang diberikan kepada pihak ketiga dengan hak milik tetapi bagian-bagian tanah yang lain dari HPL tetap diberikan dengan hak pakai dan HGB tetap masih berstatus sebagai HPL,
- Bahwa HGU berbeda, HGU hanya boleh diminta dan hanya boleh diberikan oleh Negara yang berstatus sebagai tanah yang dikuasai oleh Negara, HGU tidak boleh dibebankan diatas tanah HPL, kalau HGB boleh;
- Bahwa sesuai status Hak milik/tanah masyarakat, dimana tanah masyarakat kebanyakan hak milik yang berasal dari hak adat, maka kalau yang ingin memperoleh tanah di badan Hukum prinsipnya tidak boleh badan hukum membeli tanah hak milik oleh karena itu badan hukum harus melakukan upaya pembebasan, hanya pembebasannya dulu di bek up oleh pemerinrah maka prosesnya pemegang hak tanah bekas hak adat itu kata sepakat dengan perusahaan yang akan meminta HGB, maka pemegang hak atas tanah ini melepaskan kepada Negara bukan melepaskan kepada pemerintah karena pemerintah dan negara beda status hukumnya, sehingga nanti tanahnya yang bekas tanah adat itu tanahnya kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara di dalam akte pelepasannya biasanya diikuti satu klausula supaya nantinya diberikan kepada orang yang melakukan pembebasan itu;
- Bahwa kemudian perusahaan yang mengajukan permohonan kepada Negara kemudian SK pemberian haknya sekaligus, yang harus didaftarkan dulu baru diterbitkan sertifikatnya ini kalau statusnya adalah atas tanah bekas hak milik adat;
- Bahwa mengenai tanah kesultanan Jogja yang ada di Jakarta, karena dia sebagai pemegang hak atas tanah kalau statusnya adalah hak milik tetap harus dilepaskan tidak langsung dibeli;

Hal 85 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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 sudah dilepaskan kepada Negara ini sudah berstatus tanah Negara / bebas, maka Negara yang langsung memberikan dengan Hak Guna Bangunan;
- Bahwa hal ini tergantung kondisi awalnya, kalau sudah diberikan dengan HGB diatas tanah Negara yang bebas tidak ada dulunya HPL tidak ada dulunya hak milik, maka kalau ini mau dirubah menjadi HPL harus ada pembebasan tanah itu lagi sesuai pemegang HGB;
- Bahwa istilah pelepasan hak dalam UU Pokok Agraria mengandung beberapa makna tergantung pada konteksnya misalnya pasal 21 UU Pokok Agraria ada istilah yang memperoleh tanah hak milik melalui percampuran harta dan melalui warisan maka orang asing ini harus melepaskan tanahnya dalam waktu 1 tahun, kalau dalam waktu 1 tahun tidak dilepaskan maka miliknya menjadi hapus dan tanahnya jatuh kepada Negara, didalam pasal yang lain istilah dilepaskan atau melepaskan dikaitkan dengan memeralihkan misalnya dalam pasal dalam HGU atau HGB dikatakan orang asing menerima/memperoleh HGU dan orang asing ini tidak boleh dengan pewarisan atau apapun tadi, maka dia wajib melepaskan atau mengalihkan HGB atau HGUnya pada pihak lain, di pasal yang lain dikatakan istilah dalam penghapusan HGB maupun HGU pemegang atas tanah melepaskan tanahnya secara sukarela, dalam pasal-pasal itu istilah melepaskan mengandung 2 makna yaitu pertama melepaskan dalam arti dialihkan kepada pihak lain, tetapi juga istilah melepaskan kepada Negara karena dia mungkin sudah ada hubungan dalam konteks pembebasan pengadaan tanah, jadi istilah melepaskan itu tergantung pada konteksnya, berarti melepaskan hak atas tanahnya, dalam konteksnya melepaskan kepada pihak ketiga itu tentu kalau di HPL itu melepaskan itu berarti menyerah gunakan kepada pihak ketiga agar pihak ketiga dapat memohon hak atas tanah itu kepada Negara, yang batas waktunya sesuai dengan kesepakatan;
- Bahwa baik dalam PMA No. 9 tahun 1965 mengalami perkembangan berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 1977 antara pemegang HPL dengan pihak ketiga harus melakukan perjanjian hak guna tanah sebagai dasar untuk dilakukan permohonan hak atas tanah kepada Negara, tapi kalau yang dimohon dengan HGB atau hak pakai tidak menghapus keberadaan dari HPL itu, yang ditunjuk dalam SK atau dalam sertifikat;
- Bahwa peraturan perundang-undangan sebelum munculnya UU Pokok Agraria masih menyebut istilah tanah Negara atau asset negara, tapi menurut saya tidak

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)



tepat karena setelah undang-undang pokok agraria ada perbedaan status antara Negara dengan pemerintah jadi kalau itu dibebaskan oleh instansi pemerintah asset pemerintah yang tepat tetapi didalam praktek 2 istilah ini selalu digunakan secara saling ganti;

- Bahwa hakekat dari hak pakai maupun HPL itu tidak mungkin tidak ada status haknya;
- Bahwa berdasarkan PP No. 8 tahun 1953, dalam pasal 11 nya bahwa tanah yang sudah dibeli oleh instansi pemerintah maka tanah itu sejak terjadinya jual beli sudah menjadi asset Negara, dilaporkan kepada Menteri Agraria maka dengan dilaporkannya itu status tanahnya itu menjadi tanah penguasaan karena pada waktu itu belum ada prosedur pemberian hak kepada instansi pemerintah sehingga dengan menggunakan pasal 11 Tahun 1953 dengan dilaporkannya dapat dibaca meskipun akan multitafsir dan dilaporkan kepada Menteri Agraria maka hak penguasaannya sudah diberikan kepada instansi pemerintah itu statusnya adalah hak penguasaan berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1965 yang dikonversi menjadi HPL;
- Bahwa pemberian hakekat hak atas tanah penguasaan itu yang dipecah menjadi HPL dan hak pakai prinsipnya tidak boleh diperalihkan kepada pihak ketiga karena :

1 untuk mewujudkan kepentingan dari instansi pemerintah itu, termasuk didalam UU Pokok Agraria tanah-tanah yang diberikan kepada instansi pemerintah hakekatnya untuk pelayanan publik, dan untuk menuntaskan tugas pokok instansi pemerintah tersebut , prinsipnya tidak boleh diperalihkan ke pihak lain sampai tahun 1990 ketika sudah muncul peraturan Menteri Keuangan baru dibuka eksepsi-eksepsi seperti itu, tetapi sebelum itu prinsip UU Pokok Agraria mengatakan diberikan kepada instansi pemerintah hanya untuk pelayanan publik atau untuk melaksanakan tugas-tugas pokok instansi yang diberi HPL itu;

2 Menurut saya prinsip tidak boleh diperalihkan artinya tidak memenuhi syarat obyektif, tidak usah yang halal, karena konsekwensinya tidak dipenuhinya syarat obyektif tersebut, artinya perjanjian itu batal demi hukum karena undang-

Hal 87 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



undangnya menyatakan tanah yang diberikan instansi pemerintah untuk pelayanan public tidak boleh diperalihkan karena akan merugikan kepentingan public dan kalau itu sifatnya umum tidak terkait dengan kasus ini, memang tidak mungkin, tetapi fakta hukum yang namanya konversi permohonan sertifikatnya nanti tidak menghilangkan eksistensi keberadaan dari HPL maupun hak pakai yang dikonversi;

- bahwa sebelum konversi tahun 1965 tidak ada aturan lain selain tentang konversi tersebut;
- bahwa hak penguasaan Negara ada dalam PP No. 8 Tahun 1953 jadi pengertian konversi itu adalah ada hak atas tanah yang lama kemudian akan dibentuk hak atas tanah yang baru, maka hak atas tanah yang lama tersebut sudah harus disesuaikan dengan hak atas tanah yang baru, hak adat dikonversi disesuaikan hak atas tanah yang diatur dalam UU Pokok Agraria, Hak Eigendom yang berasal dari tanah barat itu juga disesuaikan menurut hak atas tanah yang dalam UU Pokok Agraria, dan hak penguasaan dan HPL itu karena tidak disebut dalam undang-undang Agraria maka PMA sekaligus membentuk adanya lembaga HPL dan sekaligus menjadi dasar adanya penyesuaian hak penguasaan yang dimiliki oleh instansi pemerintah itu menjadi hak pakai kalau digunakan sendiri atau menjadi HPL kalau diperuntukan nantinya bagi pihak ketiga;
- bahwa kalau memang dalam konteks tanah milik masyarakat memang harus dibebaskan, tetapi kalau memang ada konteksnya atau historisnya diatas tanah itu sudah berstatus hak asset Negara hak pakai atau HPL kalau tanah Negara bebas tidak ada eksistensi hak-hak atas hak-hak tanah Negara wajib memberikan ganti rugi;
- bahwa kalau melepaskan kepada pemerintah bisa tafsirnya, yang melepaskan adalah Yayasan Gelora Bung Karno dimana yayasan itu bukan lembaga yang memang diberi hak penguasaannya kepada instansi pemerintah yang membentuk yayasan untuk melaksanakan pengelolaannya artinya yayasan itu diberi kuasa oleh instansi yang diberi hak penguasaan, ketiga ini ingin di apakan kepada pihak ketiga



maka yayasan menyerahkan kembali kepada instansi yang diberi hak penguasaan artinya pelepasan itu bukan dalam konteks untuk pelepasan kepada Negara;

- bahwa kaitannya antara pemilik dengan yang memberikan kuasa satu lembaga seberapa luas kewenangan dari pihak yang diberi kuasa, selalu itu juga kewenangan yang dapat dilaksanakan oleh orang yang diberi kuasa untuk mengurus melaksanakan artinya tergantung kepada surat keputusan pemberian kepada Yayasan Gelora Bung Karno itu, atau mencakup juga kewenangan untuk melepaskan kepada pihak ketiga sesuai hukum perjanjian;
- bahwa Pelepasan itu dalam konteks kerjasama atau perjanjian dua pihak atau sepihak, kalau perjanjian dua pihak prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dilanggar menurut saya berkenaan syarat syahnya perjanjian yang keempat, tetapi kalau bertentangan dengan Undang-undang berarti tidak masuk syarat obyektif dan bisa batal demi hukum;

3. **Prof. Dr. E D W A R D OMAR SHARIEF, SH.LLM.**, lahir di Sampang tanggal 14 Juni 1955, jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, alamat Jl. Pakuningratan A RT. 008/RW. 002, Kel. Cokrodingratan, Kec. Jetis. Yogyakarta, Agama Islam, Pekerjaan Dosen;

- Bahwa menurut Doktrin hukum pidana bahwa sifat dan karakter hukum pidana adalah sebagai hukum publik sementara hukum perdata adalah hukum privat, Mahkamah Agung dalam beberapa putusan mengenal teori yang disebut istilah teori melebur, kasus perdata terdapat unsur pidana dengan merujuk pada sifat dan karakter hukum pidana sebagai hukum publik maka diutamakan adalah hukum pidana itu sendiri dengan demikian perkara-perkara yang berada dibidang hukum lainnya ikuti putusan dalam perkara pidana;
- Bahwa menurut saya pertimbangan Hakim Pidana di Pengadilan Negeri yang kemudian dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung pertimbangan Hakim Pidana yang menyatakan bahwa unsur pidana dimana penerbitan HGB tidak di atas HPL dan mempunyai kekuatan hukum tetap dalam

Hal 89 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



pembuktian probasupliena (bukti kuat sempurna yang tidak terbantahkan) dengan demikian segala sesuatu putusan pejabat Tata Usaha Negara membebrikan HGB tidak di atas HPL dikatakan itu memenuhi unsur tindak pidana kemudian kalau ada dasar yang merujuk terhadap putusan pidana kemudian dasar yang merujuk pada putusan pidana itu kemudian dasar itu menjadi gugur dengan sendirinya;

- Bahwa secara teoritis kalau berbicara alat bukti berarti pada hukum pembuktian ada 4 konsep mendasar yang harus dipahami yang pertama bukti itu relevan, yang kedua bukti itu admissible (dapat diterima), yang ketiga namanya eksklusienirus yang ada pada Majelis Hakim dan yang keempat namanya kekuatan pembuktian dari kuasa hukum Tergugat menyangkut soal no. 2 dan no. 4 katakanlah bukti itu relevan tetapi not admissible, mengapa tidak dapat diterima sekali lagi didasarkan pada putusan perdata yang sebetulnya ada unsur pidana dan unsur pidana didalamnya itu sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena bukti ini merupakan not admissible tidak dapat diterima sudah pasti dia tidak memiliki kekuatan pembuktian yaitu bukti probasoplena atau bukti sempurna yang tidak terbantahkan;
- Bahwa teori dasar mengenai 1320 KUHPperdata yaitu yang namanya tusteming (kesepakatan), kedua mengenai kecakapan para pihak, mengenai objek tertentu dan mengenai causa yang halal dari 4 syarat perjanjian ini yang pertama dan kedua terdapat cacat hukum didalamnya dia bersifat eror in persona, sementara yang ketiga dan keempat namanya adalah eror in objector, jika suatu perjanjian ada unsur paksaan atau tekanan didalamnya kalau secara keperdataan yang itu bukan batal demi hukum tetapi dapat dibatalkan itu hal yang harus diingat betul bahwa seseorang yang berada dibawah ancaman ada di bawah tekanan itu harus dibuktikan di Pengadilan seperti bukunya Mulyatno mengenai kisah seorang Dokter yang memberikan surat keterangan kepada pasien itu surat keterangan palsu, tentara yang hendak naik pangkat kemudian dia dibawah ancaman pistol meminta untuk membuat surat keterangan berbadan sehat setelah pemeriksaan dokter itu ternyata tentara ini sakit ketika dihadapkan harus dibuktikan dulu dokter itu ketika memberikan



surat keterangan palsu dibawah tekanan , itu diatur dalam Pasal 335 KUHP yaitu perbuatan yang tidak menyenangkan;

- Bahwa yang harus didahulukan adalah pidananya yaitu landasan teori Pompe tahun 1959 itu mengatakan apabila pidana dikatakan hukum publik apabila berbenturan dengan hal-hal diluar hukum publik, bahkan sekalipun dengan hukum publikpun, katakanlah kalau pidana berbenturan dengan administrasi sebagai hukum publik tetap pidana harus didahulukan;
- Bahwa saya tahu dalam kasus Robert Lumantau Kepala BPN Jakarta minta keterangan dimana dalam pertimbangan Hakim mengatakan bahwa penerbitan HGB tidak diatas HPL merupakan unsur penyalahgunaan wewenang, dan pertimbangan itu tidak masuk dalam amar putusan, tetapi kalau berbicara dalam doktrin hukum pertimbangan hakim yang bersifat orbitadikta dan ada rasiotidendi artinya dia tidak hanya mengikat pada pidana yang diputus, tetapi dia juga mengikat pada perkara-perkara yang lain jadi saya berpendapat bahwa ada unsur pidana didalamnya;
- Bahwa menurut saya mempunyai kekuatan hukum yang ada pada kasasi yaitu namanya PK dan lain sebagainya itu adalah alat hukum yang luar biasa, kalau terjadi bersinggulan seperti itu, meskipun PK itu tidak menghambat eksekusi tetapi bisa dimintakan pertimbangan karena ada Novum atau bukti baru;
- Bahwa kalau putusan perdata yang ada unsur pidananya seharusnya itu tidak berlaku, apabila putusan pidananya belakangan mestinya perdata yang punya implikasi pidana itu tidak bisa diberlakukan sebagai Novum untuk mengajukan PK dalam konteks kasus perdatanya dan menjadi non eksetubel tidak bisa dieksekusi dan harus dilakukan hukum luar biasa;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalilnya dipersidangan mengajukan saksi sebagai berikut :

Saksi H. SHALEH MANGGARA SITOMPUL, umur 40 tahun, beralamat di Jalan Topaz Blok V/19 RT. 004/012 Desa Jatisari, Kec. Jatiasih, Bekasi, Agama Islam;

Hal 91 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi salah satu anggota TIM Peninjauan Ulang Perjanjian Kerja Sama antara Badan Pengelola Gelora Bung Karno Senayan dengan Mitra Usaha yang diangkat berdasarkan Putusan Menteri Negara Pemuda dan Olah Raga RI selaku Wakil Ketua I Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan tanggal 10 Pebruari 2000;
- Bahwa Tim Peninjauan Ulang Perjanjian Kerjasama pernah mengadakan pembicaraan dengan beberapa mitra Badan Pengelola Gelora Bung Karno yang ada di areal kawasan Senayan, yang dalam perkara ini telah melakukan negosiasi dalam hal pengadaan rapat-rapat dengan Bapak Amma Aljupri yang ketika itu mewakili PT. Terminal Builders dan Bapak Abin Surya Atmaja mewakili PT. Amanah Jaya;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut telah disepakati bahwa permohonan perpanjangan HGB PT. Terminal Builders dan PT. Amana Jaya disetujui Badan Pengelola Bung Karno dengan beberapa catatan dituangkan kedalam perjanjian tertulis yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 17 Nopember 2000 yang dibuat di bawah tangan yang dilegalisasi dihadapan Notaris Marlon Silitonga, SH., dan dalam perkara ini dijadikan bukti oleh Penggugat yakni bukti P-6 dan dijadikan pada bukti oleh Tergugat yakni bukti T-12;
- Bahwa saksi pernah membaca bukti surat berupa pelepasan hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971, dimana Gelora Senayan diwakili Sri Sultan dimana dalam diktumnya pelepasan hak terhitung sejak tahun 1971 dan dalam waktu 60 tahun dijadikan bukti oleh Penggugat yakni bukti P-3;
- Bahwa saksi tahu tentang hak pengelolaan (HPL) dimana HPL tersebut terbit tahun 1989, sedangkan berdasarkan dokumen yang saksi lihat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut terbit tahun 1972;

Menimbang bahwa Penggugat maupun para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan, Penggugat pada tanggal 23 Maret 2011, Tergugat I pada tanggal 30 Maret 2011, Tergugat II pada tanggal 30 Maret 2011,

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

Tergugat III pada tanggal 30 Maret 2011 dan Turut Tergugat pada tanggal 23 Maret 2011 dan selanjutnya menyatakan tidak mengajukan hal-hal lain dan mohon putusan.

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis menunjuk Berita Acara persidangan yang harus dipandang sebagai bagian dari dudukannya perkara dan akan di pertimbangkan dalam putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut (kompetensi absolut) dan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif (kompetensi relatif);

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Majelis telah menjatuhkan putusan sela tanggal 05 Agustus 2010 yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;

Hal 93 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah tentang Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 16/Gelora dengan luas 13.739 m² (Tiga belas ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dan untuk kepentingan praktis Sertifikat HGB No. 16/Gelora dipecah ke Sertifikat No. 17/Gelora untuk seluas 5.697 m² (lima ribu enam ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) untuk kepentingan PT. Amana Jaya (Group Penggugat) dengan Sertifikat HGB No. 42/Gelora, dimana menurut Penggugat tanah Hak Guna Bangunan tersebut adalah merupakan hak Penggugat yang diperoleh berdasarkan pelepasan hak dari Tergugat II kepada Penggugat pada Tahun 1971 dengan harga USD 20 (dua puluh dollar Amerika Serikat) permeter persegi, dengan harga pelepasan hak yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 117.549.992,- (seratus tujuh belas juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) Kurs USD = Rp.. 410,- dalam Akta Pelepasan Hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dari Tergugat II kepada Penggugat;

- Bahwa Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan pecahannya Sertifikat HGB No. 17/Gelora serta pemisahan HGB No. 17/Gelora menjadi HGB No. 42 Gelora kesemuanya baru berakhir tanggal 14 Januari 2002;
- Bahwa sebelum HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora serta HGB No. 42/Gelora berakhir Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/189 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah kepada Sekretariat Negara Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II);
- Bahwa dalam Surat Keputusan tersebut terdapat kekeliruan/kesalahan karena :
- Memasukan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) No. 16 dan No. 17 atas nama Penggugat;
- Bahwa dalam diktum kedua Pemberian HPL kepada Tergugat II tercantum kalimat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Menerima pelepasan tanah-tanah HGB dst” padahal Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menyatakan melepaskan haknya kepada Negara;

- Bahwa tanah Hak Guna Bangunan tersebut sebelum HGBnya berakhir Penggugat telah mengajukan permohonan, perpanjangan HGB dan atas permohonan tersebut Tergugat III pada tanggal 14 Maret 2001 menerbitkan surat keputusan Nomor : 311/224-550.2.312.31.1-2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT. TERMINAL BUILDERS” berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, namun dalam surat keputusan Tergugat III tersebut terdapat kalimat bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora dst.....” padahal tanah HGB No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora diperoleh atas dasar pelepasan hak dan oleh karena itu HGB tersebut berada di atas tanah Negara;
- Bahwa yang dimohonkan Penggugat adalah perpanjangan HGB No. 16/ Gelora dan HGB No. 17 Gelora tetapi yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat HGB No. 410/Gelora untuk jangka waktu 30 tahun, dan membatalkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17Gelora padahal pembatalan hanya dapat dilakukan kalau Penggugat melepaskan haknya;
- Bahwa adanya pernyataan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora yang berbunyi / yang menyatakan HGB No. 410/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora terjadi karena Tergugat II beritikad tidak baik menekan Penggugat untuk menandatangani perjanjian dengan Tergugat II sebelum berakhirnya HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora pada tanggal 17 Nopember 2000 (perjanjian kerja sama Tergugat II dengan Pengugat) padahal tanah-tanah yang menjadi obyek perjanjian adalah hak sepenuhnya Penggugat dan Tergugat II sudah tidak lagi memiliki hak lagi karena sudah dilepaskan haknya oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa demikian pula ketika Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan hak tanah HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora oleh Tergugat III disyaratkan untuk mendapat persetujuan dari Tergugat II, padahal Tergugat III tahu bahwa tanah HGB No. 16/Gelora dan

Hal 95 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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)



HGB No. 17/Gelora berasal dari tanah negara bukan atas tanah hak pengelolaan (HPL) atas nama Tergugat II;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Surat Keputusan Tergugat III (Bukti No. 8) dinyatakan cacat hukum dan oleh karena surat keputusan tersebut cacat hukum maka agar dinyatakan tidak mengikat terhadap sertifikat HGB No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora setelah perpanjangan menjadi sertifikat HGB No. 410/Gelora sepanjang pernyataan yang menyatakan diatas tanah HPL No. 1/Gelora;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat menolak dalil-dalil dan tuntutan yang diajukan oleh Penggugat, dimana Tergugat I dalam Dupliknya menyatakan bahwa obyek dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 adalah tanah hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan 17/Gelora atas nama Penggugat yang terletak didalam tanah hak pengelolaan No. 1/Gelora atas nama Tergugat II yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 sehingga menurut Tergugat I adalah tidak masuk akal bila Keputusan Tergugat I dinyatakan cacat hukum, padahal Keputusan Tergugat I diterbitkan tanggal 15 Agustus 1989 sedangkan perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat II dibuat pada tanggal 17 Nopember 2000;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menguraikan kronologis dan historis tanah sengketa, selanjutnya membenarkan bahwa Tergugat II berdasarkan akte Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang dibuat oleh Notaris ELIZA PONDAAG, telah melepaskan sebagian hak atas tanah tersebut seluas 13.900 m2 kepada pemerintah RI untuk digunakan hanya oleh Penggugat (PT. Terminal Builders) dan selanjutnya Penggugat memperoleh HGB No. 16/Gelora selama 30 tahun kemudian HGB No. 16/Gelora tersebut dipecah menjadi 2 sertifikat oleh PT. Terminal Builders, sehingga menjadi HGB No. 16/Gelora (sisa) seluas 8.042 m2 dan HGB No. 17/Gelora seluas 5.697 m2;

- Bahwa Penggugat (PT. Terminal Builders) telah melakukan wanprestasi dengan melakukan pelanggaran yang disebut pada akta Notaris No. 27 yang menyatakan bahwa tanah tersebut diberikan hanya atas guna dan kepentingan PT. Terminal Builders, wanprestasi tersebut dilakukan dengan cara memecah lagi HGB No. 17/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gelora (sisa) seluas 2.527 m² atas nama PT. Terminal Builders dan HGB No. 42/ Gelora seluas 3.170 m² menjadi atas nama PT. AMANAH JAYA Dengan demikian PT. Terminal Bulders telah melepaskan / mengalihkan hak yang dimilikinya (sebagian) secara sepihak berdasarkan perjanjian yang disepakati dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat II kepada PT. AMANAH JAYA;

- Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984 tentang Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Senayan (BPES) dengan mencabut Keputusan Presiden No. 318 Tahun 1962 tentang Pembentukan Yayasan Gelanggang Olahraga Bung Karno, menetapkan antara lain:

- 1 Tanah yang diperuntukan dalam rangka Penyelenggaraan Asean ke-IV Tahun 1962 di Jakarta dan bangunan yang didirikan diatasnya, baik yang berada didalam maupun diluar komplek Gelanggang Olah Raga Senayan serta hasil-hasil Pembangunan dan Pengembangannya adalah milik Negara Indonesia;
 - 2 Penguasaan, pengelolaan dana administrasi dari tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini sekretariat Negara;
- Bahwa sesuai Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Menteri / Sekretariat Negara Cq. Ketua Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan No. 0932/II/1984 tanggal 11 Pebruari 1984 perihal tindak lanjut Kepres No.4 Tahun 1984, angka 2 menyebutkan bahwa bidang tanah Komplek Gelora Senayan yang langsung dapat diproses sertifikat tanahnya adalah seluas 2.789.665 m², 224.400 m², 2.565.665 m², dengan catatan bahwa bidang tanah seluas 224.000 m² yang telah bersertifikat akan dikembalikan kepada Badan Pengelola setelah jangka waktu berlakunya hal tersebut berakhir;
 - Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tersebut, atau permohonan Sekretariat Negara Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan, Kepala BPN sesuai kewenangannya menerbitkan keputusan-keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang pemberian hak pengelolaan atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan;

Hal 97 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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 atas Keputusan Kepala BPN No.169/HPL/BPN/89 tersebut, KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah mendaftarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 1/Gelora tanggal 19 Agustus 1989 atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan kompleks Gelora Bung Karno Jakarta) seluas 2.664.210 m² (dua juta enam ratus enam puluh empat ribu dua ratus sepuluh meter persegi);
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat bersikap responsive untuk melihat dan mengkaji secara benar dan seksama dan kemudian dapat memberikan rasa keadilan yang hakiki;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dan mendalilkan bahwa segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat bukan merupakan tindakan yang melawan hukum namun segala tindakan Tergugat III dan Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan pokok masalah sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat maupun jawaban dari para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana terurai diatas, oleh karena pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maka berdasarkan pasal 163 HIR, Penggugat haruslah membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sedangkan para Tergugat dan Turut Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda, bukti P-1 s/d P-8,serta seorang ahli yang bernama : Prof.Hj. SUKANTRI SUMANTRI HUTAGALUNG, SH.MLI;

Menimbang, bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut, Tergugat I mengajukan bukti surat T.I-1 s/d T.I-8, Tergugat II mengajukan bukti surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-16, Tergugat III mengajukan butki surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-8, Turut Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat II mengajukan Saksi dan Saksi Ahli sebagai berikut : H. SHALEH MANGGARA SITOMPUL dan Ahli Prof. Dr. MUCHSAN, SH., Prof.Dr. NUR HASAN ISMAIL,SH.Msi. dan Prof. Dr. EDWARD OMAR SHARIF NIARSEJ,SH.LLM.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan perselisihan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat dan Turut Tergugat maka pertama-tama yang perlu dan sangat urgen untuk dipertimbangkan dalam perkara ini adalah tentang dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora adalah hak Penggugat yang telah diperpanjang berdasarkan Surat Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 No. 311/224.550.2.31.2.1.2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Terminal Builders (Penggugat) namun dalam surat keputusan tersebut terdapat kalimat bahwa bidang tanah yang dimohonkan tersebut berdiri di atas bidang tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora dst. Padahal Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora diperoleh atas dasar pelepasan hak dan oleh karena itu HGB tersebut berada di atas Negara;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalilnya Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yakni bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti P-4;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah oleh para Tergugat dan alat bukti surat tersebut menurut hemat Majelis telah terbukti adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 1963 Penggugat membangun hotel dengan nama “Hotel DIAMOND” di Jalan Medan Merdeka Barat No. 1 (seberang Istana Merdeka Jakarta) diatas persil No. 1 Merdeka Barat;
- Bahwa demi alasan Keamanan Presiden / Kepala Negara Pasukan Pengamanan Presiden meminta Penggugat untuk tidak meneruskan Hal 99 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Hotel yang sudah setengah jadi dan sebagai kompensasi, Penggugat dijanjikan mendapat kompensasi tanah di Jalan Jenderal Sudirman dekat Bundaran Senayan sebelah Gedung Komite Olah Raga Nasional Indonesia (KONI) Pusat;

- Bahwa atas pembatalan pembangunan Hotel oleh Penggugat tersebut Gubernur KDCI Jakarta menindak lanjuti dengan suratnya Nomor : DA.1/28/31/1969 tanggal 2 Desember 1969 yang isinya berupa Penegasan Demi Keamanan dilarang membangun hotel di Jalan Medan Merdeka Barat dan selanjutnya menunjuk tanah kompensasi di Jalan Jendral Sudirman dekat Bundaran Senayan sebelah utara Gedung KONI Pusat (Bukti P-1);
- Bahwa selanjutnya Gubernur KDCI Jakarta dengan suratnya kepada Direksi Gelanggang Olah Raga Senayan No. DA. 1/14/38/70 tanggal 7 Juni 1970 yang isinya memberitahukan tentang harga khusus tanah di Jalan Jendral Sudirman yaitu USD 20 (Dua puluh dollar) permeter persegi dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) (Bukti P-2);
- Bahwa sebagai tindak lanjut Surat Gubernur KDCI Jakarta (Vide Bukti P-2) tersebut Penggugat memperoleh tanah seluas 13.900 m2 (tiga belas ribu sembilan ratus meter persegi) dengan harga USD 20 permeter persegi, kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang dibuat dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta, dengan harga Pelepasan Hak yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp.117.549.992,- (Seratus Tujuh Belas Juta Lima Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah) kusr USD Rp.410 (Empat Ratus Sepuluh Rupiah) (Bukti P-3);
- Bahwa atas dasar Akta Pelepasan Hak (Bukti P-3) tersebut, Penggugat mendaftarkan haknya yang didahului permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria agar Penggugat diberikan hak atas tanah tersebut;

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)



- Bahwa permohonan Penggugat tersebut dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan No.SK.28/HGB/DA/72 tanggal 15 Januari 1972 dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun (Bukti P-4);
- Bahwa dalam konsideran Pemberian Hak disebutkan bahwa tanah yang dimaksud adalah “Tanah Negara” (Vide Bukti P-4);
- Bahwa berdasarkan surat keputusan tersebut (Vide Bukti P-4) Penggugat telah memenuhi seluruh persyaratan dalam surat keputusan termasuk membayar uang pemasukan kepada Negara, kemudian Penggugat mendaftarkannya di Kantor Agraria Pusat (sekarang Kantor Pertanahan BPN Jakarta Pusat) dengan memperoleh sertifikat (Sementara) Hak Guna Bangunan (HGB) No.16/Gelora dengan luas 13.739 m2 (Tiga BelasRibu Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan Meter Persegi);
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dipecah ke Sertifikat No. 17/Gelora untuk luas 5,697 m2 (Lima Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Meter Persegi) selanjutnya HGB No.17/Gelora dipisahkan seluas 3.170 m2 (Tiga Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) untuk kepentingan PT. Amana Jaya (Group Penggugat) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora;
- Bahwa Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan pecahannya Sertifikat HGB No. 17/Gelora serta HGB No. 42/Gelora kesemuanya berakhir tanggal 14 Januari 2002;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora serta HGB No. 42/Gelora dan atas permohonan tersebut telah diperpanjang oleh Tergugat III berdasarkan Surat Keputusan tanggal 14 Maret 2001 No. 311/224-550-2-31-2-1-2001 tentang Pemberian Hak

Hal 101 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan atas nama PT. Terminal Builders (Penggugat) namun dalam surat keputusan tersebut terdapat kalimat bahwa bidang tanah tersebut berdiri di atas bidang Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora dst. Padahal tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora diperoleh atas dasar pelepasan hak dan oleh karena itu HGB tersebut berada di atas tanah Negara;

- Bahwa Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah kepada Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II) (Bukti P-5);
- Bahwa dalam surat keputusan tersebut memang benar Tergugat I :
 - a Memasukkan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat;
 - b Bahwa dalam dictum kedua Pemberian HPL kepada Tergugat II tercantum kalimat “Menerima Pelepasan tanah-tanah HGB tersebut padahal Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menyatakan melepaskan haknya kepada Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena fakta hukum sebagaimana terurai di atas pada dasarnya tidak dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat karenanya fakta hukum tersebut merupakan fakta hukum yang benar;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui dan telah merupakan fakta hukum sesuai dengan bukti P-5 bahwa pada tanggal 15 Agustus 1989 telah terbit Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tentang Pemberian Hak Pengelolaan kepada Tergugat II dengan memasukkan Tanah Hak Guna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora serta HGB No. 42/Gelora kedalam hak pengelolaan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat 2 (dua) Keputusan dari Lembaga Badan Pertanahan Nasional yang isinya tidak harmonis (saling tumpang tindih) sehingga menyebabkan kekecewaan bagi pemegang hak atas tanah tersebut karena merasa kurang mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan akibat dari Keputusan yang tidak harmonis/tumpang tindih tersebut maka masing-masing pemegang hak atas tanah tersebut merasa berhak atas tanah tersebut yaitu Penggugat merasa berhak atas tanah tersebut atas dasar Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora serta Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora yang telah diperpanjang oleh Kantor BPN Jakarta Pusat (Tergugat III) tanggal 14 Maret 2001 No. 311224-550-2-41-2-1-2001 dan Tergugat II juga merasa berhak atas tanah tersebut atas dasar Hak Pengelolaan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989;

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapakah yang paling berhak atas tanah obyek sengketa yakni tanah hak guna bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora serta No. 42/Gelora adalah akan sangat ditentukan oleh sah tidaknya masing-masing surat keputusan yang mendasari masing-masing hak tersebut oleh karena itu Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan satu persatu dari surat keputusan tersebut untuk menentukan sah tidaknya masing-masing surat keputusan tersebut ditinjau dari segi hukum;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional (Tergugat I) No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan sepanjang menyangkut HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 ditinjau dari Segi Hukum Tanah Nasional;

Hal 103 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Negara Republik Indonesia adalah suatu negara hukum yang berdasarkan Pancasila maka tugas hukum di negara kita bukan hanya mengatur melainkan juga memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi mereka yang mematuhi dan melaksanakannya. Demikian juga hukum tanah Nasional yang berlaku sekarang ini;

Menimbang, bahwa kepada mereka yang menguasai bidang-bidang tanah dengan itikad baik dan secara sah menurut hukum tanah nasional, diberikan kepastian hukum dan kepastian hak dalam penguasaan dan penggunaan, dengan cara mendaftarkannya dan memberikan surat tanda bukti haknya berupa sertifikat hak bersangkutan, juga perlindungan hak dengan memberikan perlindungan kepada para pemegang hak atas tanah terhadap gangguan dari pihak manapun baik dari sesama anggota masyarakat maupun dari pihak penguasa;

Menimbang, bahwa menurut hukum tanah Nasional dengan telah diberikannya Hak Guna Bangunan tersebut kepada Penggugat maka tidak ada lagi hubungan hukum dengan Yayasan Gelora Senayan yang kemudian dengan Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 diganti dengan Sekretariat Negara Republik Indonesia sebagai Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan. Bagi pemegang Hak Guna Bangunan, hubungan dengan urusan hukumnya mengenai tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora selanjutnya adalah dengan instansi pemerintah yang bersangkutan antara lain Badan Pertanahan Nasional, Departemen Keuangan Republik Indonesia dan Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

Menimbang, bahwa terlebih-lebih berdasarkan bukti P-3 yang berupa Akte Pelepasan Hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dari Tergugat II kepada Penggugat dari bukti tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa sejak tanggal 27 Juli 1971 tanah tersebut bukan lagi termasuk tanah-tanah aset negara yang penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan oleh Tergugat II karena sudah dilepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pelepasan hak tersebut, Penggugat mendaftarkan haknya yang didahului permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria agar Penggugat diberikan hak atas tanah tersebut. Permohonan tersebut dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan No. SK 28/HGB/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DA/72 tanggal 15 Januari 1972 dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun dan dalam konsideran Pemberian Hak tersebut disebutkan bahwa tanah yang dimaksud adalah tanah Negara, dan setelah Penggugat memenuhi persyaratan dalam surat keputusan tersebut Penggugat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora dan pemisahannya dengan Sertifikat No. 42/Gelora kesemuanya baru akan berakhir tanggal 14 Januari 2002;

Menimbang, bahwa menurut hukum tanah nasional, hak pengelolaan lahan bukanlah hak atas tanah melainkan semacam “gempilan” hak menguasai dari negara yang disebut dalam pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang sebagian kewenangan pelaksanaannya, dilimpahkan kepada pemegang haknya dan hak pengelolaan lahan tersebut diberikan atas tanah negara, sehingga ketentuan hukumnya seperti halnya pemberian hak atas tanah negara, sekiranya semula ada hak-hak lain diatasnya, maka harus dilakukan pembersihan lebih dahulu terhadap hak-hak yang masih ada diatasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas menurut hemat Majelis, ditinjau dari segi hukum tanah Nasional Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan adalah cacat hukum sepanjang dimasukkannya Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora berikut pemisahannya dengan HGB No. 42/Gelora kedalam lingkup Hak Pengelolaan Lahan tersebut sehingga sepanjang tuntutan Penggugat dalam petitum angka Romawi II dan III dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis tidak sependapat dengan dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I yang menyatakan dalam jawabannya angka 3 huruf a dan b yang menyatakan bahwa tanah perkara yang dikuasainya yakni HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora atas nama PT. Terminal Builders berasal dari pelepasan Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan dan oleh karena itu jelas bahwa tanah yang dikuasai oleh PT. Terminal Builders berasal dari Aset Negara atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan melalui Pembebasan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan ASIAN GAMES

Hal 105 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menggunakan anggaran negara, maka terhadap tanah tersebut berlaku ketentuan mengenai aset negara termasuk mengenai tata kelolanya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis benar tanah hak guna bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora pada mulanya tanah yang pembebasannya dilakukan oleh KUPAG namun menurut hukum tanah nasional setelah terbitnya Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat maka tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora tidak ada hubungannya lagi dengan KUPAG dan Yayasan Gelora Senayan dan menurut Hukum Hak Pengelolaan lahan tidak ada diletakkan terhadap tanah yang bukan tanah negara bebas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai Petition Romawi IV dari Penggugat yang mohon agar Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa mengenai Akte Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut telah dituangkan dalam Akte Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan tentang kebenaran dan keabsahan akte tersebut tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh Tergugat II maupun Penggugat sehingga akte pelepasan hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang dibuat dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta merupakan akte yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam Petition Angka Romawi V yang mohon agar Perjanjian Kerja antara Penggugat dan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat oleh karena itu tidak ada kewajiban Penggugat membayar kompensasi kepada Tergugat II Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora beserta perpanjangannya bukan lagi termasuk tanah-tanah aset negara yang penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan oleh Tergugat II karena sudah dilepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat berdasarkan Akte No. 27 tanggal 13 Juli 1971 (Vide Bukti P-3), maka obyek perkara aquo tidak termasuk tanah-tanah sebagaimana dimaksud Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984

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

(menggantikan Kepres No. 318 Tahun 1962) jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Menteri Sekretaris Negara Cq. Ketua Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan No. 0932/II-1984, namun sejak pelepasan hak dari Tergugat II tersebut status tanahnya menjadi Tanah Negara Bebas, sehingga tidak ada keharusan bagi Penggugat dalam menggunakan tanah-tanah yang telah dilepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat, termasuk untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut harus sejjin dan sepengetahuan Tergugat II selaku bekas pemilik Hak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah-tanah yang menjadi obyek perjanjian (Vide Bukti P-6) adalah merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat dan Tergugat II sudah tidak berhak lagi atas tanah yang menjadi obyek perjanjian karena sudah dilepaskan haknya oleh Tergugat kepada Penggugat (Vide bukti P-3) terlebih-lebih berdasarkan pertimbangan tentang keabsahan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah kepada Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II) oleh Majelis Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tersebut telah dinyatakan cacat hukum karena memasukan HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sebagai Obyek Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal diatas tanah tersebut masih ada hak pihak lain yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat dan dalam diktum kedua pemberian HPL kepada Tergugat II tercantum kalimat “Menerima Pelepasan Tanah-Tanah HGB dan seterusnya padahal Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menyatakan melepaskan haknya kepada Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua alasan hukum di atas maka tuntutan Penggugat dalam petitum angka Romawi V yang mohon agar perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat oleh karena itu tidak ada kewajiban Penggugat membayar kompensasi kepada Tergugat II dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Petitum angka romawi VI yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat II mengembalikan dana yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 4.730.343.750,-

Hal 107 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Empat Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) dengan tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II didasarkan pada Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000, sedangkan Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II bukanlah merupakan kewajiban dari Penggugat sehingga pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian kerja sama tersebut yang sesuai dengan bukti (P 7-a) Penggugat telah membayar uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 4.161.543.750,- (Empat Milyar Seratus Enam Puluh Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) haruslah dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga sepanjang tuntutan Penggugat pada angka Romawi VI Petitum Gugatan dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai petitum angka Romawi VII dan VIII gugatan Penggugat dimana Penggugat pada pokoknya mohon agar dinyatakan cacat hukum Surat Keputusan Tergugat III Nomor : 311/224-550-31-1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT. TERMINAL BUILDERS” berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora dan mohon agar Surat Keputusan Tergugat III tersebut tidak mengikat terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora sepanjang pernyataan yang menyatakan diatas tanah HPL No. 1/Gelora;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dan yang melatar belakangi terbitnya Keputusan Tergugat III Nomor : 311/224-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT. TERMINAL BUILDERS “ berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, dengan pernyataan yang menyatakan tanah sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora karena adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Tergugat No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang memasukkan Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora kedalam lingkup Hak Pengelolaan Lahan, karena adanya Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000;

Menimbang, bahwa mengenai Keputusan (Tergugat I) Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang memasukan tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora kedalam lingkup hak pengelolaan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis bahwa Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus sepanjang dimasukkannya Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora kedalam lingkup Hak Pengelolaan Lahan adalah cacat hukum, karena hal tersebut jelas telah melanggar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.28/HGB/Da/72 tanggal 15 Januari 1972 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun dan juga melanggar pasal 35 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 karena telah menutup hak Penggugat yang diberikan oleh Undang-Undang untuk memperpanjang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa menurut hukum Tanah Nasional, Hak Pengelolaan lahan, bukanlah hak atas tanah melainkan semacam “Gempilan” hak menguasai dari negara yang disebut dalam pasal 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang sebagian kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang haknya dan hak pengelolaan lahan tersebut diberikan atas tanah Negara sehingga ketentuan hukumnya seperti halnya pemberian hak atas tanah negara, sekiranya semula ada hak-hak lain di atasnya, maka harus dilakukan pembersihan lebih dahulu terhadap hak-hak yang masih ada di atasnya;

Menimbang, bahwa demikian pula sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 tidak mempunyai kekuasaan hukum dan tidak mengikat Penggugat, karena Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 17/Gelora bukan lagi termasuk tanah-tanah aset negara yang penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan Tergugat II karena sudah dilepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 27 tanggal 12 Juli 1971 (Vide Bukti P-3);

Hal 109 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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 berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka sepanjang tuntutan Penggugat dalam petitum angka Roamawi VII dan VIII Gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum angka IX dan angka X bahwa Penggugat yang pada pokoknya mohon agar memerintahkan kepada Tergugat III untuk memperbaiki tulisan-tulisan dalam Sertifikat tanah, buku tanah dan warkat-warkat lainnya yang bertuliskan Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora berada di atas tanah HPL, dan memerintahkan turut Tergugat untuk mentaati putusan ini dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki segala surat-surat yang menyatakan Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora beserta di atas HPL No. 1/Gelora menjadi di atas tanah negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 R.O. dan Yurisprudensi Mahakamah Agung RI, Hakim tidak dapat secara langsung menetapkan bahwa suatu keputusan atau ketetapan dalam bidang administrasi tidak berlaku, Hakim hanya dapat menentukan apakah suatu keputusan bertentangan atau tidak dengan hukum, Hakim yang menerima Gugatan dibatasi oleh 2 (dua) hal yaitu :

- 1 Hakim tidak boleh mempertimbangkan kebijaksanaan pemerintah, tidak boleh menilai doelmaticheid tindakan pemerintah;
- 2 Hakim tidak boleh membatalkan secara langsung suatu keputusan atau ketetapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa terhadap petitum angka IX dan X tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka Romawi XI yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi atau bantahan (Uit Voerbaar Bijvoorradd) oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR maka petitum tersebut haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka para Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1960 HIR dan Peraturan Hukum yang lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan sepanjang menyangkut HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora;
- 3 Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora;
- 4 Menyatakan Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;
- 5 Menyatakan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II tanggal 17 Nopember 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat oleh karena Hal 111 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

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

itu tidak ada kewajiban Pengugat membayar kompensasi kepada Tergugat II;

- 6 Memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh Pengugat kepada Tergugat II sebesar Rp.4.161.543.750,- (Empat Milyar Seratus Enam Puluh Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah);
- 7 Menyatakan cacat hukum Surat Keputusan Tergugat III Nomor : 311/224-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. TERMINAL BUILDERS" berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah Sertifikat HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora di atas tanah HPL No. 1/Gelora;
- 8 Menyatakan Surat Keputusan Tergugat III No. 311/224-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tidak mengikat terhadap HGB No. 16/Gelora dan HGB No. 17/Gelora sekarang HGB No. 410/Gelora, sepanjang pernyataan yang menyatakan diatas tanah HPL No. 1/Gelora;
- 9 Menyatakan tuntutan Pengugat pada peritum angka Romawi IX dan angka Romawi X tidak dapat diterima;
- 10 Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.061.000,00 (Satu Juta Enam Puluh Satu Ribu Rupiah);
- 11 Menolak gugatan Pengugat selain dan selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Senin, tanggal 09 Mei 2001 oleh kami, **KUSNO, SH.M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **YONISMAN, SH.MH.** dan **TAHSIN, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Kamis, tanggal 12 Mei 2011** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **YUSTINAH, SH.** Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Kuasa Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

YONISMAN, SH.MH.

KUSNO, SH.M.Hum.

T A H S I N, SH.

PANITERA PENGGANTI,

YUSTINAH, SH.

Biaya-biaya :

- Meterai Rp. 6.000,00.
- Redaksi Rp. 5.000,00.
- Pendaftaran Rp. 30.000,00.
- Panggilan Rp. 1.020.000,00.
- Jumlah Rp. 1.061.000,00.

Hal 113 dari 112 Put.No. 256/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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)