



PUTUSAN

Nomor : 257/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. AMANA JAYA, berkantor di Bank Panin Pusat Lantai 3, 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 : **PENGUGAT**;

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**;
- 4 **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA**, Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat, sebagai : **TURUT TERGUGAT**;

Hal 1 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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 : 257/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 penghujung tahun 1972, Tergugat II bermaksud melepaskan hak atas tanah di Jalan Jenderal Sudirman dengan jalan Tender;
Bahwa, PT. TERMINAL BUILDERS (Group Penggugat) ikut dalam tender tersebut dan dimenangkan dengan penawaran tertinggi sebesar USD 40,- (empat puluh Dollar AS) per- meter persegi;
- 3 Bahwa atas kemenangan PT. TERMINAL BUILDERS tersebut ditindak lanjuti dengan Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada PT. TERMINAL BUILDERS dengan Akta No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat di hadapan BAGIJO, SH. Pengganti dari ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta, untuk tanah seluas 22.625,20 m2 (dua puluh dua ribu enam ratus dua puluh lima dan dua puluh perseratus meter persegi);
Bukti(P-1) : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 33 tanggal 16 Maret 1973 dari Tergugat II kepada PT. TERMINAL BUILDERS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa seluruh harga/biaya Pelepasan Hak telah dibayar lungs oleh PT. TERMINAL BUILDERS;
- 5 Bahwa, selanjutnya PT. TERMINAL BUILDERS melepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat dengan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 11 Januari 1974 ;
Bukti(P-2): Perjanjian Pelepasan Hak dari PT. TERMINAL BUILDERS kepada Penggugat tanggal 11 Januari 1974.
- 6 Bahwa, selanjutnya atas dasar (vide : P - 2) tersebut Penggugat mengajukan Permohonan Hak kepada Menteri Dalam Negeri Cq Direktorat Jenderal Agraria, permohonan mana dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan No. SK 164/HGB/DA/74 tanggal 24 Juni 1974 untuk tanah seluas 20.200 m2 (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) terletak di Jalan Jenderal Sudirman Desa Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat;
Bukti(P-3): Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq Direktorat Jenderal Agraria No. SK 164/HGB/DA/74 tanggal 24 Juni 1974.
- 7 Bahwa setelah memenuhi semua persyaratan dalam SK tersebut (vide : P - 3), termasuk membayar uang pemasukan kepada Negara, maka selanjutnya Penggugat mendaftarkannya di Kantor Agraria Jakarta Pusat (kini Kantor Pertanahan Jakarta Pusat), atas permohonan mana terbitlah Sertifikat HGB No. 37/ Gelora seluas 20.200 m2 (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun sejak didaftar dan berakhir tanggal 28 Juni 2004 ;
- 8 Bahwa sebahagian tanah tersebut yaitu seluas 17.100 m2 (tujuh belas ribu seratus meter persegi) oleh Penggugat dijual kepada PT. RATU RASA SAYANG berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 1976 tertanggal 14 Januari 1976 dibuat di hadapan ELISA PONDAAG, Notaris di Jakarta; sisanya 3037 m2 bersama-sama akan berakhir 28 Juni 2004;
Bukti(P-4): Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 1976 tertanggal 14 Januari 1976 antara Penggugat dengan PT. RATU RASA SAYANG;
- 9 Bahwa. sebelumnya Penggugat telah memperoleh tanah seluas 3170 m2 (tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dari PTTERMINAL BUILDERS yang berasal dari HGB No. 17/Gelora, sebagaimana Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas Nomor 1 / 1974 tertanggal 31 Januari 1974 yang dibuat dihadapan KARTINI MULJADI Notaris di Jakarta;

Hal 3 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti(P-5): Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas No. 1 / 1974 tertanggal 31 Januari 1974 antara PT. TERMINAL BUILDERS dengan Penggugat.

Bahwa, atas dasar akta tersebut (vide P - 5) terbitlah sertifikat HGB No. 42/ Gelora atas nama Penggugat yang akan berakhir pada tgl. 14 Januari 2002;

10 Bahwa, dengan demikian Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yaitu masing-masing :

- Sertifikat HGB No. 42/Gelora yang berakhir tanggal 14 Januari 2002; dan
- Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sisa) yang berakhir tanggal 28 Juni 2004.

11 Bahwa, baik Sertifikat HGB No. 42/Gelora dengan luas 3170 M2 berakhir haknya tanggal 14 Januari 2002 maupun Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sisa) seluas 3037 m2 yang berakhir tanggal 28 Juni 2004 keduanya atas nama Penggugat;

12 Bahwa sejak pelepasan hak dari Tergugat H kepada PT. TERMINAL BUILDERS berdasarkan Akte Pelepasan Hak No. 33 tanggal 17 Maret 1973 (vide P - 1) untuk tanah seluas 20.200 m2 yang sebelumnya PT. TERMINAL BUILDERS juga menerima pelepasan hak dari Tergugat 11 untuk tanah seluas 13.900 m2 dengan Akte No. 27 tanggal 12 Juli 1971, maka status tanah yang semula asset Yayasan Gelanggang OlahRaga Senayan menjadi TANAH NEGARA BEBAS;

13 Bahwa, hal mana seperti tertulis dalam konsideran Pemberian Hak tersebut ditegaskan bahwa tanah yang dimaksud adalah TANAH NEGARA;

14 Bahwa, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah kepada Sekretariat Negara R.I. Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II);

Bukti(P-6) : SK Tergugat I No.169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989.

- 15 Bahwa dalam Surat Keputusan tersebut terdapat kekeliruan /kesalahan karena :
- a Memasukkan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sisa) sebagai obyek Pemberian HPL padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu HGB atas nama Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;
 - b Bahwa dalam diktum kedua Pemberian HPL kepada Tergugat II tercantum kalimat :

“Menerima pelepasan tanah-tanah HGB, dst

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

Bahwa, hal yang demikian merupakan perampasan hak Penggugat oleh Tergugat I maka beralasan apabila Surat Keputusan Tergugat I No. 169/ HPL/ BPN/ 89 tanggal 15 Agustus 1989 dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat terhadap Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/ Gelora (sis);

- 16 Bahwa sejak dibuatnya Akta-Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada PT. TERMINAL BUILDERS sebagaimana diuraikan di atas, maka sejak saat tersebut tanah-tanah Sertifikat HGB No. 42/ Gelora dan Sertifikat HGB No. 37/ Gelora (sis) sudah bukan lagi asset Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan (Tergugat II);
- 17 Dalam keadaan biasa siapapun dan untuk keperluan apapun tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun oleh pihak siapapun kepada pemegang hak untuk melepaskan haknya;
- 18 Hak Pengelolaan (HPL) hanya dapat diperoleh di atas Tanah Negara Bebas oleh karena itu 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 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 hak tersebut;
- 19 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat I (vide : P - 6) dinyatakan cacat hukum;
- 20 Bahwa dengan alasan-alasan tersebut membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan kekeliruan sehingga Surat Keputusan Tergugat I (vide : P - 6) cacat hukum dus beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat I (P - 6) a quo dinyatakan tidak mengikat terhadap Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang menjadi Sertifikat HGB No. 411/Gelora (setelah perpanjangan).

TERHADAP TERGUGAT II

- 21 Bahwa Penggugat mohon agar terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dimasukkan pula sebagai dalil-dalil Gugatan terhadap Tergugat II;
- 22 Bahwa Tergugat II pura-pura tidak tahu bahwa Tanah Sertifikat HGB No. 42/ Gelora dan HGB No.37/ Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora telah

Hal 5 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilepaskan haknya oleh Tergugat II ketika masih bemama Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan kepada PT. TERMINAL BUILDERS (Group Penggugat) dengan Akte No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan Akte No. 33 tanggal 16 Maret 1973;

23 Bahwa persyaratan untuk meminta rekomendasi / persetujuan untuk memperpanjang HGB No. 42/Gelora dan 37/Gelora (sis) adalah bentuk pemaksaan dus melawan hukum sebab tanah yang dimohonkan perpanjangannya telah dilepaskan haknya oleh Tergugat II kepada PT. TERMINAL BUILDERS;

24 Bahwa, oleh karena persyaratan diperolehnya rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II a quo didasarkan atau menunjuk kepada Surat Keputusan Tergugat I No. 169/ HPL/ BPN/ 89 tanggal 15 Agustus 1989 (vide : P - 6) yang cacat hukum karena seolah-olah Tanah Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan Tanah Sertifikat HGB No. 37/ Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora sudah masuk dalam HPL No. 1/Gelora atas nama Tergugat II, padahal pada saat Permohonan perpanjangan HGB 42/Gelora dan HGB 37/Gelora (sis) belum masuk dalam HPL No. 1/Gelora karena waktu berakhirnya Sertifikat HGB No. 42/Gelora baru akan berakhir tanggal 14 Januari 2002 dan Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sis) baru akan berahir tanggal 28 Juni 2004;

25 Bahwa Tergugat II beritikad tidak baik dengan menekan Penggugat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian dengan Tergugat II sebelum berakhirnya HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis);

Bukti (P-7): Perjanjian Kerjasama Tergugat II dengan Penggugat tanggal 17 November 2000.

26 Bahwa, tanah-tanah yang menjadi obyek Perjanjian (vide : P - 7) adalah hak sepenuhnya Penggugat, Tergugat II sudah tidak memiliki hak lagi karena sudah dilepaskan haknya oleh Tergugat II kepada PT. TERMINAL BUILDERS dan selanjutnya PT. TERMINAL BUILDERS mengalihkan haknya kepada Penggugat oleh karenanya beralasan apabila Perjanjian tersebut (P - 7) dibatalkan dan tidak mengikat Penggugat;

27 Bahwa klaim Tergugat II atas tanah HGB No. 42/ Gelora dan HGB No. 37/ Gelora (sis) didasarkan atas Surat Keputusan Tergugat I (vide : P - 6) yang cacat hukum, maka Surat Perjanjian (P - 7) yang bersumber dan bersandar pada Surat Keputusan Tergugat I (P - 6) a quo juga beralasan apabila dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

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

28 Bahwa oleh karena Perjanjian (P - 7) adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat kepada Penggugat, maka seluruh pembayaran yang 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 berjumlah sebagai berikut :

- a Pembayaran Kompensasi Atas Pemberian Perpanjangan Hak Atas Tanah Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan No. 37/Gelora (sisanya) tanggal 17 November 2000 sebesar Rp. 2.444.006.250 (Dua Milyar Empat Ratus Empat Puluh Empat Juta Enam Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah); Bukti (P - 8a) : Kwitansi tanggal 17 November 2000.
 - b Kontribusi periode 2001-2005 (5 tahun) sebesar Rp. 184.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah). Bukti (P - 8b) : Kwitansi tanggal 26 September 2005.
 - c Kontribusi tahun 2006 Rp. 36.800.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Bukti (P - 8c) : Kwitansi tanggal 3 November 2006.
 - d Kontribusi tahun 2007 Rp. 36.800.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Bukti (P - 8d) : Kwitansi tanggal 23 Oktober 2007.
 - e Kontribusi tahun 2008 Rp. 36.800.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Bukti (P - 8e) : Kwitansi tanggal 22 Oktober 2008.
 - f Kontribusi tahun 2009 Rp. 36.800.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Bukti (P - 8f) : Kwitansi tanggal 27 Oktober 2009.
- TOTAL : Rp. 2.775.206.250,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta dua ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah);

29. 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

- 30 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 ;
- 31 Bahwa Tergugat III diajukan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Tergugat III sebagai institusi yang menerbitkan Surat Keputusan, mendaftar dan

Hal 7 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Sertifikat Tanah HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB 411/Gelora ;

Bahwa, ketika Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Tanah HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) disyaratkan untuk mendapat persetujuan dari Tergugat II padahal Tergugat III tahu bahwa Tanah HGB No. 42/Gelora dan Tanah HGB No. 37/Gelora (sis) a quo berasal dari TANAH NEGARA bukan Tanah Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Tergugat II;

32 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 ;

33 Bahwa, pada saat diajukannya Permohonan Perpanjangan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) tahun 2000 yang baru akan berakhir HGBnya tahun 2002 dan 2004 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.
- d Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

34 Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Tergugat III menyaratkan agar memperoleh rekomendasi / persetujuan dari Tergugat II padahal Tergugat III tahu bahwa Sertifikat Tanah HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) diperoleh Penggugat atas dasar jual beli dengan PT. TERMINAL BULDERS (vide P - 2 dan 5) selaku penerima Pelepasan Hak dari Tergugat II ketika masih bernama Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan dengan Akta Pelepasan Hak No. 27 Tanggal 12 juli 1971 dan Akte No. 33 tanggal 16 Maret 1973;

35 Bahwa, pada tanggal 14 Maret 2001 Tergugat III menerbitkan Surat Keputusan Nomor 318/230-550.2-31.1-2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan

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

Atas Nama Perseroan Terbatas “PT. AMANA JAYA”, Berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jakarta Pusat ;

Bukti (P - 9) : Surat Keputusan Tergugat III Nomor 318/230-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001.

36 Bahwa dalam Surat Keputusan Tergugat III tersebut (P - 9) 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (siswa) diperoleh Penggugat atas dasar jual beli dengan PT. TERMINAL BULDERS (vide P - 2 dan 5) selaku penerima Pelepasan Hak dari Tergugat II dan oleh karena itu Tanah tersebut berdiri di atas TANAH NEGARA;

37 Bahwa, yang dimohonkan Penggugat adalah Perpanjangan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (siswa) tetapi yang dikeluarkan Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat HGB No. 411/Gelora seluas 6.207 m2 untuk jangka waktu 30 (tiga puluh tahun) ;

38 Bahwa yang paling fatal kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu membatalkan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (siswa) dalam Keputusannya (vide : P - 9), padahal pembatalan hanya dapat dilakukan kalau Penggugat melepaskan haknya ;

39 Bahwa Tergugat III tidak konsisten dan tidak melaksanakan ketentuan perundang-undangan, hal tersebut sebenarnya tidak perlu terjadi karena atas hal yang sama dan waktu yang relatif sama Turut Tergugat telah menerbitkan juga Surat Keputusan Perpanjangan Hak terhadap Sertifikat Tanah HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora atas nama PT. INDOBUILDSCO 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 dapat diperiksa dalam Warkah HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora yang ada pada Tergugat III ;

40 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, beralasan dan sah menurut hukum apabila Surat Keputusan Tergugat III (vide: P - 9) dinyatakan cacat hukum. Oleh karena Surat Keputusan tersebut cacat hukum maka beralasan pula apabila dinyatakan tidak mengikat terhadap Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan

Hal 9 dari 99 Put.No. 257/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

No. 37/Gelora (sis) setelah perpanjangan menjadi Sertifikat HGB No. 411/Gelora, sepanjang pernyataan yang menyatakan di atas Tanah HPL No. 1/Gelora;

- 41 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. 42/Gelora dan Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora berada di atas HPL No. 1/Gelora menjadi di atas TANAH NEGARA;

TERHADAP TURUT TERGUGAT

- 42 Bahwa, Penggugat mohon agar dalil-dalil Gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimasukkan pula sebagai dalil-dalil Gugatan terhadap Turut Tergugat ;
- 43 Bahwa Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara a quo semata-mata agar mentaati isi putusan yang menyatakan Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang menjadi HGB No. 411/Gelora tidak berada di atas Tanah HPL No. 1/Gelora melainkan di atas TANAH NEGARA ;
- 44 Bahwa, dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo didasarkan atas bukti-bukti otentik, oleh karena itu Penggugat mohon agar Putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi ataupun Bantahan (uit voerbaar bijvoorraad) ;
- 45 Bahwa, sebelum diajukannya 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- 10) : 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

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sisa) sekarang HGB No. 411/Gelora ;
- III Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sisa) sekarang HGB No. 411/Gelora;
- IV Menyatakan Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada PT. Terminal Builders dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 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. 2.775.206.250,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juts dua ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) dengan tunai dan sekaligus ;
- VII Menyatakan Cacat Hukum Surat Keputusan Tergugat III Nomor 318/230550.2-31.1-2001 Tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Hal 11 dari 99 Put.No. 257/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

Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas “PT. AMANA JAYA” Berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan Tanah Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora di atas Tanah HPL No. 1/Gelora;

- VIII Menyatakan Surat Keputusan Tergugat III Nomor 318/230-550.2-31.1-2001 Tanggal 14 Maret 2001 tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora sekarang HGB No. 411/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. 42 /Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora berada di atas Tanah HPL No. 1/Gelora menjadi diatas Tanah Negara;
- X Memerintahkan Turut Tergugat mentaati isi putusan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki segala surat-surat yang menyatakan Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/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 bij voorraad) ;
- 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 (*ex aequo 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.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut masing-masing tertanggal 24 Juni 2010 ;

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

MENGADILI

- 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.

Hal 13 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan, sepanjang menyangkut Hak Guna Bangunan (HGB) No. 411/Gelora (dahulu HGB No.37/Gelora Sisa dan HGB No. 42/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 dan PT. Amana Jaya 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”.

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.

Hal 15 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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.
- 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 4 angka 12 yang intinya menyatakan “sejak pelepasan hak dari Tergugat II kepada PT. Terminal Builder berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 33 Tanggal 17 Maret 1973 untuk tanah seluas 20.200 M2....dst, maka status tanah yang semula asset Yayasan Gelanggang Olah raga Senayan menjadi Tanah Negara Bebas” bukan lagi Hak Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan” dan dalil Penggugat pada halaman 4 angka 13 yang intinya menyatakan “hal mana seperti tertulis dalam konsideran Pemberian Hak ditegaskan bahwa tanah yang dimaksud adalah TANAH NEGARA”. Adapun alasan-alasan Tergugat I adalah sebagai berikut :
 - a Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah memperoleh tanah perkara dari PT.Terminal Builders berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 11 Januari 1974. Selanjutnya Penggugat mendalilkan pula bahwa PT.Terminal Builders memperoleh tanah tersebut Yayasan Gelora Senayan (Tergugat II). Oleh karena itu Tergugat secara ekplisit telah mengakui bahwa tanah perkara yang dikuasanya ic. HGB No. 37/Gelora Sisa dan No.42/Gelora atas nama PT. Amana Jaya keduanya berasal dari pelepasan Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan, dan oleh karena itu jelas bahwa tanah yang dikuasai PT. Amana Jaya berasal dari asset negara atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan
 - b Bahwa oleh karena tanah perkara ic. HGB No. 37/Gelora Sisa dan No. 42/ Gelora atas nama PT. Amana Jaya keduanya, berasal dari Yayasan Gelora Senayan yang diperoleh melalui pembebasan tanah oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asian Games) dengan menggunakan anggaran negara, maka terhadap tanah tersebut berlaku ketentuan mengenai aset negara termasuk mengenai tata kelolanya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Di dalam pasal 13 Undang-undang Perbendaharaan Negara Indonesische Comptabiliteitswet (ICW), telah ditegaskan bahwa barang-barang yang masih diperuntukkan bagi dinas-dinas negara tidak boleh dipindahtangankan. Oleh karena tanah terperkara merupakan aset negara, maka Penggugat telah secara resat mengartikan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973. Penggugat dalam gugatannya ternyata telah mengartikan akta tersebut secara terpisah dengan surat 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
- d 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.
- e Bahwa atas dasar Surat Direktur tersebut dibuat Akta Pelepasan No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang intinya menyerahkan tanah seluas 13.900 M2 dan seluas 22.625,20 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 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 merupakan perjanjian yang sifatnya khusus, yaitu untuk memberikan HGB kepada PT.Terminal Builders dalam jangka waktu 30 tahun dan kemudian setelah berakhirnya jangka waktu tersebut kembali kepada Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan.

Hal 17 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



f 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 Hak Guna Bangunan. Berkenaan dengan belum diterbitkannya Hak Pengelolaan (HPL) pada saat diterbitkannya HGB atas nama PT.Terminal Builders pada tahun 1972 dan PT. Amana Jaya tahun 1974 dikarenakan pengaturan tanah aset negara yang dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga baru diatur pada tahun 1977 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977. Oleh karena itu konstruksi Hak Pengelolaan 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 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 tersebut di atas.

- 4 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 14 dan halaman 5 huruf a dan b yang menyatakan pada intinya “Surat Keputusan Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 terdapat kesalahan/kekeliruan sehingga harus dinyatakan cacat hukum karena memasukkan HGB No.42/Gelora dan HGB No.37/Gelora Sisa sebagai obyek pemberian HPL, padahal di atas tanah tersebut masih ada HGB atas nama Penggugat” dan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Diktum KEDUA keputusan Pemberia HPL 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. Hal tersebut merupakan perampasan hak Penggugat oleh Tergugat I”. Demikian pula dalil Penggugat sebagaimana tercantum pada gugatan halaman 5 angka 16 dan 17 yang intinya menyatakan “bahwa sejak dibuatnya akta-akta pelepasan hak dari Tergugat II kepada PT. Terminal Builders, maka sejak saat itu HGB No. 42/Gelora dan No.37/Gelora Sisa bukan lagi asset Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan” dan dalil Penggugat yang menyatakan “dalam keadaan biasa, siapapun dan untuk keperluan apapun tidak dibenarkan adanya paksaan dalam kepada pemegang hak untuk melepaskan haknya”. 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 No. 42/Gelora dan No. 37/Gelora Sisa atas nama PT. Amana Jaya yang masih berlaku, melainkan setelah berakhirnya HGB dimaksud sebagaimana Diktum KEENAM SK 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, akan termasuk dalam HPL 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 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. Amana Jaya. Dalam Diktum KEDUA Surat Keputusan tersebut diuraikan bahwa “negara” menerima pelepasan tanah-tanah HGB dan HP yang nomor sertipikat, 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. Amana Jaya 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 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 sebagai pelaksanaan dari Hal 19 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 18 yang pada intinya “HPL hanya dapat diperoleh diatas “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 :

- a 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.
- b Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat I tersebut pada angka 3 huruf e dijelaskan bahwa Akta Pelepasan No. 27 Tgl. 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 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. 42/Gelora dan No.37/Gelora Sisa atas nama PT. Amana Jaya tidak dilepaskan tetapi masuk ke dalam HPL setelah berakhir haknya.

6 Bahwa dalil Penggugat yang tercantum pada halaman 6 angka 24 dan angka 26 yang menyatakan pada intinya “persyaratan rekomendasi dari Setneg yang didasarkan pada Surat Keputusan Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang cacat hukum seolah-olah HGB No. 42/Gelora dan 37/Gelora Sisa (sekarang HGB No. 411/Gelora) atas nama PT.Amana Jaya sudah masuk dalam HPL Sekretariat Negara RI Cq. BP Gelanggang Senayan, padahal pada saat diajukan perpanjangan HGB belum masuk kedalam HPL, karena HGB No. 42/Gelora baru akan berakhir tgl 14 Januari 2002 dan HGB No. 37/Gelora Sisa baru akan berakhir tanggal 28 Juni 2004” 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 Penggugat dengan Sekretariat Negara/Gelora tidak mengikat Penggugat” 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. Amana Jaya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000.

- 7 Bahwa selanjutnya berkenaan dengan dalil-dalil penggugat sebagaimana tertuang pada halaman 7 angka 28 yang intinya menyatakan “surat perjanjian yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang tidak sah harus dinyatakan batal dan pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan penggugat harus dikembalikan” harus dinyatakan ditolak dan tidak berdasar, oleh karena sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban di atas bahwa Surat Keputusan 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 37 yang pada intinya “yang dimohon Pengugat adalah perpanjangan HGB No. 42/Gelora dan HGB No.38/Gelora Sisa, tetapi yang dikeluarkan Tergugat III adalah pemberian HGB yaitu No. 411/Gelora” dapat dijelaskan bahwa hal tersebut sepenuhnya merupakan kebijakan pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA yaitu sebagai 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.

Hal 21 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatannya halaman 12 (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. 2 70 K/PD T 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.16K/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.

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 :

I TENTANG EKSEPSI :

- 1 Bahwa TERGUGAT-II tetap konsisten pada Eksepsi yang telah disampaikan pada persidangan tanggal 24 Juni 2010, dan apa-apa yang tidak diurai TERGUGAT-II dalam uraian Eksepsi di bawah ini, mohon agar Eksepsi maupun Duplik (pada Eksepsi) yang telah diajukan pada persidangan terdahulu, telah dianggap dimasukkan secara -mutatis mutandis dalam uraian perihal Eksepsi ini dan atau dianggap sebagai bagian integral dalam eksepsi ini ;
- 2 Bahwa, TERGUGAT-II menilai adanya kekeliruan dan kekhilafan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan Sela yang dibacakan tanggal 5 Agustus 2010, dengan memberikan pertimbangan hukumnya yang kurang lebih antara lain menyatakan :
 - Menimbang, tentang eksistensi Surat Keputusan sebagaimana posita dan petitum gugatan Penggugat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karena Penggugat tidak ada menuntut agar Surat Keputusan tersebut diminta untuk dibatalkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara ini, oleh karenanya Majelis Hakim menolak seluruh Eksepsi Absolut Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Turut Tergugat;

Hal 23 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- Menimbang, tentang Eksepsi kewenangan mengadili secara relative yang diajukan oleh Tergugat-I berdasarkan pasal 118 ayat (3) HIR/142 ayat (5) RBg tentang objek 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. 411 yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dinyatakan ditolak, oleh karena Para Tergugatnya berada pada wilayah hukum yang berbeda, maka gugatan dapat diajukan sesuai kehendak PENGGUGAT ;
- Menimbang, tentang Eksepsi Arbitrase yang didasarkan atas Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Nopember 2000 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat-II in casu Sekretariat Negara cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (Bung Karno), sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta, adalah merupakan ketentuan pilihan bagi kedua belah pihak dan Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

3. Bahwa, berdasarkan pasal 134 HIR/160 RBg yang menyatakan apabila sengketa itu adalah mengenai suatu hal yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka dalam semua tingkatan pemeriksaan dapat diajukan tuntutan agar Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, malahan Hakim itu sendiri berkewajiban karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang, dan berdasarkan esensi dari pasal 134 HIR/160 RBg tersebut, TERGUGAT dapat mengajukan kapan saja keberatan (eksepsi) tentang kompetensi absolute selama pemeriksaan perkara berlangsung ;

4. Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Sela yang terdapat kekeliruan dan kekhilafan Majelis Hakim tersebut TERGUGAT-II merasa keberatan, oleh karena Majelis Hakim hanya mencermati dengan memberikan pertimbangan hukumnya dengan alasan yang sangat sederhana, tanpa melihat kriteria, rumusan dan ketentuan yang menetapkan dan mengatur tentang kewenangan mengadili sengketa terhadap eksistensi suatu Surat Keputusan. Alasan pertimbangan hukum Majelis yang sederhana itu hanya karena PENGGUGAT tidak ada



meminta untuk membatalkan keberadaan tentang Surat Keputusan tersebut, tanpa memberikan penilaian dan pertimbangan atas dalil-dalil hukum yang dikemukakan TERGUGAT-II secara lengkap dan menyeluruh

- 5 Bahwa, kekeliruan dan kekhilafan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya jelas dan nyata-nyata adalah merupakan pertimbangan hukum yang telah melampaui batas wewenangnya dengan telah melakukan pelanggaran hukum sebagaimana dimaksud dan telah ditetapkan oleh 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, sekaligus melawan mainstream Putusanputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan ketentuan pasal 134 HIR, pasal 132 Rv serta pendapat-pendapat para Hakim Agung, dengan mengenyampingkan sekaligus mengabaikan dalil dan alasan-alasan yuridis yang dikemukakan oleh TERGUGAT-II aquo, tanpa mempertimbangkan dan menilai hal-hal sebagai berikut:

Tentang Kriteria Surat Keputusan

- 5.1. Bahwa, tentang kriteria suatu Surat Keputusan adalah telah baku dan telah ditetapkan melalui 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. Kriteria suatu Surat Keputusan dapat dilihat dari:
- Surat Keputusan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;
 - Merupakan tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang lahir dari sebuah wewenang yang diberikan oleh peraturan ;
 - Dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara Dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan
 - Pihak TERGUGAT seluruhnya merupakan para Pejabat Tata Usaha Negara ;
 - Proses penerbitan Surat Keputusannya telah bersifat konkrit, individual dan final ;
 - Keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Hal 25 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Dikeluarkan melalui pertimbangan dan didasarkan atas Undang-undang dan peraturan yang berlaku ;

Tentang Rumusan Surat Keputusan :

- 5.2. Bahwa, untuk mempertegas tentang kriteria Surat Keputusan merupakan tindakan hukum tata usaha negara terdapat sifat mutlak unsur-unsur tentang Keputusan Tata Usaha Negara didalamnya, dan unsur-unsur mutlak tersebut telah terpenuhi oleh TERGUGAT-I dalam mengeluarkan Surat Keputusannya, untuk itu ijin TERGUGAT-II menyampaikan pendapat para pakar dan ahli hukum dibawah ini, sebagai berikut : Menurut Philipus M.Hadjon, ada 6 (enam) unsur : (a). penetapan tertulis; (b). (oleh) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; (c). tindakan hukum Tata Usaha Negara; (d). bersifat konkret, individual; (e). final; (f). akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Menurut Indroharto, juga ada 6 (enam) unsur : (a). bentuk penetapan itu harus tertulis; (b). is dikeluarkan oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara; (c). berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara; (d). berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (e). bersifat konkret, individual dan final; (f). menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dan menurut Baharuddin Lopa, ada 9 (sembilan) unsur : (a). berupa penetapan (jadi, bukan perbuatan); (b). tertulis (yang lisan tidak menjadi objek); (c). yang mengeluarkan harus badan atau pejabat tata usaha negara; (d). berisi tindakan hukum; (e). ada dasar hukumnya dalam perundang-undangan; (f). konkret (bukan yang abstrak); (g). individual (tidak bersifat umum); (h). final (bukan sementara); (i). menimbulkan akibat hukum. ;

Tentang Ketentuan Yang Mengatur Eksistensi Surat Keputusan :

- 5.3. Bahwa, berdasarkan posita dan petitum gugatan yang diajukan PENGUGAT yang meminta agar Surat Keputusan TERGUGAT-I dinyatakan cacat hukum tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara cq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan serta tidak mengikat terhadap HGB No. 42 dan HGB No.. 37/Gelora sekarang HGB No. 411/Gelora. Dan minta dinyatakan cacat hukum Surat Keputusan TERGUGAT-III tentang pemberian HGB dan tidak mengikat terhadap HGB No. 42 dan HGB No. 37/Gelora sekarang HGB No. 411/Gelora sepanjang pernyataan yang menyatakan diatas tanah HPL No. 1/Gelora ;
- 5.4. Bahwa, petitum atau tuntutan PENGUGAT yang meminta kepada Majelis Hakim aquo agar Surat Keputusan dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diartikan meminta agar Surat Keputusan tersebut dinyatakan dicabut atau dibatalkan meskipun bahasanya lebih diperhalus, dan untuk menguji Surat Keputusan tersebut cacat hukum atau tidak mengikat bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya;

Bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela atas perkara aquo tidak sejalan dengan ketentuan perundang-undangan dan praktek peradilan yang berlaku di Indonesia, -sebagaimana dapat dijelaskan seperti di bawah ini :

- Bahwa walaupun gugatan aquo hanya menyangkut tuntutan pembatalan Surat Keputusan TERGUGAT I sepanjang mengenai tanah yang disengketakan, gugatan aquo mutlak harus diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Undang – undang No. 5 Tahun 1986 (sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 dan terakhir dirubah lagi dengan UU No. 51 Tahun 2009) Tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara tegas sudah menyatakan agar setiap gugatan tentang “KEPUTUSAN” Pejabat Tata Usaha Negara, diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan tanpa mempersoalkan apakah yang digugat tersebut adalah menyangkut sebahagian “KEPUTUSAN” atau tidak ;
- Bahwa hingga saat ini belum ada gugatan dan putusan pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan perihal cacat hukum, tidak mengikat dan/atau tidak sah nya Surat-surat Keputusan tersebut ;
- Bahwa diperiksanya gugatan aquo oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan bahwa gugatan tersebut adalah menyangkut sebahagian “KEPUTUSAN” Pejabat Tata Usaha Negara (TERGUGAT I) mengenai tanah yang dikuasai PENGUGAT, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mensubversi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan memberi ruang untuk mempreteli SK No. 169/HPL/ BPN/89 tertanggal 15 Agustus 1989 tersebut, dengan putusan arisan terhadap gugatan – gugatan yang akan diajukan para vendor untuk merampas tanah Gelora Bung Karno yang secara histories semua penduduk Indonesia mengetahui bahwa tanah tersebut adalah merupakan tanah Negara yang dikuasakan pada TERGUGAT II;

Hal 27 dari 99 Put.No. 257/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)



- 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, menyatakan : Pasal I ayat (9), “ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata “.

Pasal 53 ayat (1) menegaskan : “ Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi “ ;

- Berdasarkan ketentuan kalimat pasal 1 ayat (9) dan pasal 53 ayat (1) tersebut di atas, maka merujuk ketentuan Pasal 50, ditetapkan : “ Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama “ ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 620 K/Pdt/1999 tgl. 29-12-1999, yang menegaskan : “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 perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri” . ;
- Bahwa ada ataupun tidak adanya eksepsi tentang gugatan yang menuntut pembatalan Surat keputusan Tata Usaha Negara, hakim secara ex officio berkewajiban untuk menolak gugatan tersebut (Z.A. Sangadji, SH., MH. Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2003, hal. 39 dan 47) ;
- Gugatan PENGGUGAT yang diurai 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 PENGGUGAT 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 ;

- Tindakan tata usaha negara yang dilakukan oleh TERGUGAT-III dan terhadap Surat Kesepakatan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati antara TERGUGAT-II dengan PENGGUGAT 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 ini ;
- Jika PENGGUGAT merasa dirugikan atas adanya Surat Keputusan, maka PENGGUGAT harus mengujinya terlebih dahulu dengan mengajukan gugatan kepada peradilan tata usaha negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya ;
- Setelah PENGGUGAT mengajukan gugatan ke peradilan yang berwenang untuk menguji sah/tidaknya atau cacat/tidaknya Surat Keputusan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara, setelah adanya putusan yang menyatakan bahwa Surat Keputusan dimaksud adalah cacat hukum dan dikeluarkan dengan bertentangan terhadap peraturan serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sebagainya, barulah atas dasar putusan tersebut PENGGUGAT dapat mengajukan upaya hukum lainnya ke Pengadilan Negeri ;

- 4 Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Yurisprudensi, pendapat Hakim Agung, putusan-putusan Mahkamah Agung serta pendapat para pakar dan ahli

Hal 29 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



hukum tersebut dengan menunjuk dan menghubungkan posita dan petitum gugatan PENGUGAT bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili a-quo, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan Sela adalah merupakan pertimbangan hukum yang melampaui batas wewenangnya sekaligus merupakan pertimbangan hukum yang keliru ;

II. TENTANG POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa, apa-apa yang telah diuraikan tentang eksepsi tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim agar secara mutatis mutandis dimasukkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada Jawaban tentang pokok perkara di bawah ini, sehingga tidak perlu untuk diurai ulang kembali ;
- 2 Bahwa, oleh karma perkara antara PARA TERGUGAT melawan PENGUGAT in casu PT. AMANA JAYA dalam pengajuan gugatannya adalah bersumber dan bersandar atas SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III, dengan petitum (tuntutan) antara lain sebagai berikut :
 - 2.1. 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411 /Gelora ;
 - 2.2. Menyatakan SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 TIDAK MENGIKAT terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora ;
 - 2.3. Menyatakan CACAT HUKUM SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-III ic. Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat No. 318/230-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. AMANA JAYA, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.4, Menyatakan SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT-III No. 318/230-550.231.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 TIDAK MENGIKAT terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora;
- 2.5. Memerintahkan kepada TERGUGAT-III untuk MEMPERBAIKI TULISAN-TULISAN DALAM SERTIFIKAT TANAH, BUKU TANAH DAN WARKAH-WARKAH LAINNYA YANG BERTULISKAN SERTIFIKAT HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411 / Gelora berada diatas tanah HPL No. 1/Gelora menjadi diatas Tanah Negara ;
- 2.6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT ic. Kanwil BPN DKI Jakarta UNTUK MEMPERBAIKI SEGALA SURAT-SURAT HGB DIATAS HPL MENJADI DIATAS TANAH NEGARA ;
- 2.7. Menyatakan Akta Pelepasan Hak dari TERGUGAT-II kepada PT. TERMINAL BUILDERS dengan Akta No. 27 dan NO. 33 sah menurut hukum;
- 2.8. Menyatakan Perjanjian Kerjasama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-II tanggal 17 Nopember 2000 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat PENGUGAT ;
3. Bahwa, sebelum Tergugat-II menjawab pokok perkara dibawah ini, maka agar permasalahan dapat dicermati dengan bijaksana oleh Majelis Hakim untuk kemudian diberikan pertimbangan hukum yang benar dengan memberikan keadilan yang arif agar Pemerintah dalam menata dan mengatur aset-aset negara demi menyelamatkan kekayaan Negara yang harus dilindungi Negara melalui Sekretariat Negara tidak lagi digugat oleh pihak-pihak yang bermat dan bermaksud untuk menguasai aset-aset Negara tersebut dengan itikad buruk, untuk itu perkenankanlah terlebih dahulu TERGUGAT-II menguraikan kronologis dan histories tanah terperkara yang dikelola oleh Sekretariat Negara Cq. Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta [dahulu Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Bung Karno/Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan], yakni sebagai berikut :
 - 3.1. Berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/1959 tanggal 19 Mei 1959 Tentang Penguasaan Penuh Tanah-tanah Untuk Pekerjaan Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games tahun 1962 di Jakarta, maka Penguasa Perang Daerah Swatantra I Jakarta Raya mengeluarkan Peraturan No. Prt/05/PPDSIDR/1959 tanggal 26 Mei 1959
Hal 31 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pelaksanaan penguasaan penuh tanah-tanah oleh Negara untuk pekerjaan persiapan dan penyelenggaraan Asian Games 1962 di Jakarta, dikuasai penuh oleh Negara dan dinyatakan tertutup mulai tanggal 1 Mei 1959, daerah tersebut ditetapkan antara lain :

Pasal I : Daerah Bendungan Hilir/Petunduhan : Komplek Asian Games di Bendungan Hilir/Petunduhan, yang luasnya + 320 Ha (tiga ratus dua puluh) hektar dengan batas-batasnya, sebagai berikut :

Timur : Batas Barat Pedjompongan Utara/Selatan, 75 m - batas Selatan Pedjompongan Selatan – melintasi tanah ALRI – mengikuti batas Selatan tanah ALRI – batas Barat Bendungan Hilir -batas Selatan Bendungan Hilir lurus sampai Djl. Bendungan Hilir, mengikuti ke Selatan lurus hingga sampai suatu titik 150 m Selatan ke Djalan Djendral Sudirman;

Selatan : dari titik tersebut diatas sejajar Djl. Jendral Sudirman sampai batas Kebajoran Baru – membudjur ke Barat mengikuti Djl. Hanglekir I lurus sampai kali Grogol;

Barat dan Utara : Kali Grogol – Djl. Kereta Api hingga titik permulaan pada batas Timur;

- Pasal 2 : 1. Setiap hak milik dikuasai oleh Negara sesuai dengan Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/1959 pemiliknya akan mendapat ganti kerugian yang seimbang dengan haknya ;
2. Besarnya ganti kerugian akan ditetapkan dan diurus oleh panitia khusus yang akan ditunjuk ;

Selanjutnya pada tahun 1959 sampai tahun 1961, Dewan Asian Games Indonesia/ Komando Urusan Pembangunan Asian Games (KUPAG) melaksanakan pembebasan atas tanah-tanah tersebut di atas (yang sebagian kemudian dikenal dengan nama Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno Jakarta), termasuk bidang tanah Lembah/Sungai Ciragil, dekat Jembatan Semanggi, terletak di Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat untuk keperluan penyelenggaraan Asian Games IV tahun 1962 ;

Setelah penyelenggaraan Asian Games, tanah tersebut dikuasai oleh Yayasan Gelora Bung Karno yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiders No. 318 Tahun 1962 ;

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

Selanjutnya pada tanggal 12 Juli 1971 berdasarkan Akte Notaris No. 27 yang dibuat oleh Notaris Eliza Pondaag, Yayasan Gelora Bung Karno (sekarang bernama Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno/PPKGBK) melepaskan sebahagian hak atas tanah tersebut seluas 13.900 m² kepada pemerintah R.I. untuk digunakan HANYA oleh PT. TERMINAL BUILDERS dengan uang pengganti sebesar \$ 278.000 (13.900 x \$20), dan selanjutnya perusahaan tersebut memperoleh HGB No. 16/Gelora selama 30 tahun (tmt 15-1-1972 dan berakhir tahun 2002). Kemudian HGB No. 16/Gelora tersebut dipecah menjadi 2 sertifikat oleh PT. TERMINAL BUILDERS, sehingga menjadi HGB No. 16/Gelora (sis) seluas 8.042 m² dan HGB No. 17/Gelora seluas 5.697 m² ;

Kemudian PT. TERMINAL BUILDERS 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/Gelora (sis) seluas 2.527 m² an. PT. TERMINAL BUILDERS dan HGB No. 42/Gelora seluas 3.170 m² menjadi an. PT. AMANA JAYA. Dengan demikian PT. TERMINAL BUILDERS telah melepaskan/ mengalihkan hak yang dimilikinya (sebagian) secara sepihak berdasarkan perjanjian yang disepakati dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta kepada PT. AMANA JAYA ;

Kemudian pada tanggal 16 Maret 1973 dengan Akte Notaris NO. 33 Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta melepaskan lagi sebahagian tanah seluas 22.625,20 m² kepada dan HANYA ATAS GUNA DAN KEPENTINGAN oleh PT. TERMINAL BUILDERS dengan uang pengganti \$905.000 (22.625,20 x \$40), dan lagi-lagi PT. TERMINAL BUILDERS pada tgl. 19 Januari 1974 dengan tanpa seijin dan sepengetahuan Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta melakukan pelanggaran perjanjian dengan menjual/melepaskan seluruh hak tanah yang dimilikinya tersebut secara sepihak kepada PT. AMANA JAYA, dan PT. AMANA JAYA memiliki HGB No. 37/ Gelora selama 30 tahun tmt 29 Juni 1974 dan berakhir pada tahun 2004;

Selanjutnya tgl. 14-1-1976 dengan Akte Notaris No. 6 sebahagian tanah PT. AMANA JAYA yang dimiliki dari PT. TERMINAL BUILDERS dijual lagi oleh PT. AMANA JAYA juga tanpa seijin dan sepengetahuan Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta kepada PT. RATU RASA SAYANG (sekarang PT. Ratu Sayang International) seluas 17.243 m², sedang sisanya seluas

Hal 33 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.037 masih an. PT. AMANA JAYA, kemudian PT. RATU SAYANG INTERNATIONAL memiliki HGB No. 47/Gelora untuk jangka waktu 28 tahun dan berakhir 26 Juni 2004 ;

Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984 Tentang Badan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Senayan (BPGS), 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 Asian Games ke IV tahun 1962 di Jakarta dan bangunan yang didirikan di atasnya, baik yang berada di dalam maupun di luar kompleks Gelanggang Olahraga Senayan, serta hasil-hasil pembangunan dan pengembangannya adalah milik Negara Republik Indonesia ;

- 1 Penguasaan, pengelolaan dan administrasi dari tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Sekretariat Negara ;

Selanjutnya sesuai surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Menteri/Sekretaris Negara cq. Ketua Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan No. 0932/11-1984 tanggal 11 Februari 1984 perihal Tindak Lanjut Keppres No. 4 Tahun 1984, angka 2 menyebutkan bahwa bidang tanah Komplek Gelora Senayan yang langsung dapat diproses sertifikat tanahnya adalah seluas $2.789.665 \text{ m}^2 - 224.400 \text{ m}^2 = 2.565.665 \text{ m}^2$, dengan catatan bahwa bidang tanah seluas 224.000 m^2 yang telah bersertifikat akan dikembalikan kepada Badan Pengelola setelah jangka waktu berlakunya hak tersebut berakhir ;

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tersebut, atas permohonan Sekretariat Negara R.I. cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, Kepala BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan 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 ;

Atas Keputusan Kepala BPN No. 169/HPL/BPN/89 tersebut, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah mendaftar dan menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. I/Gelora tanggal 19 Agustus 1989 atas nama Sekretariat Negara, R.I. cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta) seluas $2.664.210 \text{ M}^2$ (dua juta enam ratus enam puluh empat ribu dua ratus sepuluh meter persegi)

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)



4. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan catatan histories tersebut di atas, TERGUGAT II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, dapat kiranya memberikan keadilan kepada Pemerintah melalui TERGUGAT-II selaku yang memelihara dan menjaga serta yang bertanggungjawab terhadap asst-asst Negara yang telah menjalankan seluruh prosedur sebagaimana yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam undang-undang tentang perbendaharaan negara. Permohonan keadilan tersebut dimohonkan TERGUGAT-II adalah berdasarkan irah-irah putusan yang berbunyi DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;
5. Bahwa, untuk itu TERGUGAT-II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat bersikap responsive untuk melihat dan mengkaji secara benar dan seksama proses pemeriksaan dengan baik dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, yang kemudian diharap dapat memberikan rasa keadilan yang hakiki dan diidam-idamkan TERGUGAT-II, yang nota bens menyangkut kepentingan Negara ;
6. Bahwa, selain itu, Majelis Hakim dituntut untuk dapat memberikan kontribusi yang signifikan kepada Negara dan menjadi pengawal kepentingan negara dari maksud buruk oknum – oknum pengusaha nakal (yang secara puluhan tahun telah menikmati keuntungan dari bisnis yang dijalankannya dari atas tanah sengketa aquo) untuk memanfaatkan Pengadilan dalam menjarah asset - asset Negara. Hakim sebagai pengawal keadilan diharapkan hendaknya jangan sampai dicatat sejarah sebagai telah membantu oknum – oknum pengusaha nakal melalui putusan – putusannya, yang atas nama formalisme dan positivisme hukum, telah menggugurkan kepemilikan Negara atas tanah sengketa aquo sebagaimana telah pernah terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini sebelumnya;
7. Bahwa, berdasarkan fakta – fakta historis serta dalil-dalil jurisdis tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT-II memberikan Jawaban Tentang Pokok Perkara a-quo di bawah ini, yakni sebagai berikut :

a. **Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan :**

1. Bahwa objek gugatan yang digugat oleh PENGUGAT (PT. Amana Jaya) adalah mengenai pelepasan hak atas tanah yang berada di A. Jend. Sudirman yang dimilikinya berdasarkan Tender, sebagaimana uraian gugatan PENGUGAT yang disebut pada angka (2) yang menyatakan :

Hal 35 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



“Bahwa, PT TERMINAL BUILDERS (Group Penggugat) ikut dalam tender tersebut dan dimenangkan dengan penawaran “....dstnya ;

2. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT tersebut dengan menyatakan bahwa yang memenangkan tender adalah PT. TERMINAL BUILDERS, dan bukan PENGGUGAT, selanjutnya menyatakan bahwa PT. TERMINAL BUILDERS adalah groupnya PENGGUGAT. Maka terhadap dalil hukum demikian, PENGGUGAT seyogianya terlebih dahulu harus membuktikan hubungan hukum antara PENGGUGAT in casu PT. AMANA JAYA dengan PT. TERMINAL BUILDERS secara otentik, dimana PENGGUGAT adalah benar groupnya dari PT. TERMINAL BUILDERS selaku pemenang tender ;
 3. Bahwa oleh karena dalil tersebut adalah sangat berkaitan erat dan berhubungan dengan legal standing (kedudukan hukum) yang dimilikinya terhadap dalil dan alasan gugatan yang diajukannya, akan tetapi tidak satupun uraian bukti yang dikemukakan pada posita gugatan PENGGUGAT untuk meyakinkan landasan hukum sebagai kapasitas yang dimilikinya untuk dapat mengajukan gugatannya dalam perkara ini ;
 4. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a-quo, maka beralasan hukum kiranya bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard)
- b. Objek Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel) :
1. Bahwa dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menielaskan tentang letak dan batas-batas tanah yang pasti yang menjadi objek sengketa, PENGGUGAT hanya menyatakan letak tanah secara umum, yakni di Jl. Jendral Sudirman, Desa Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. Dan oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan objek gugatannya dengan tepat dan akurat, malah sebaliknya PENGGUGAT mengalihkan permasalahan tentang Surat Keputusan yang bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadilinya;
 2. Bahwa, alasan PENGGUGAT tersebut adalah untuk mengalihkan perhatian dan merupakan trik murahan yang menyatakan bahwa sengketa dalam perkara ini adalah merupakan sengketa kepemilikan, sehingga Majelis Hakim ikut terbawa dalam sangkaan dan pikiran PENGGUGAT



bahwa sengketa ini adalah benar merupakan sengketa kepemilikan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan diri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo ;

3. Bahwa, asumsi PENGUGAT yang menyatakan sengketa ini adalah merupakan sengketa kepemilikan adalah merupakan asumsi yang sesat dan salah besar, oleh karena antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Pengelolaan nyata-nyata adalah masing-masing bukan merupakan kepemilikan. TERGUGAT-II merasa perlu meluruskan asumsi demikian, dimana Hak Guna Bangunan adalah merupakan Hak hanya. atas Bangunan yang dimiliki PENGUGAT dan tidak meliputi terhadap tanah yang berada di bawah bangunan tersebut, dengan demikian terhadap tanah adalah bukan Miliknya. Sedangkan Hak Pengelolaan hanyalah merupakan Hak atas Pengelolaan dan juga bukan merupakan Hak Milik, sehingga perkara aquo bukanlah merupakan sengketa hak milik/kepemilikan.
 4. Bahwa, dalil dan alasan gugatan Penggugat dominan mempersoalkan eksistensi Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I tentang pemberian Hak Pengelolaan, dan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-III sehubungan pemberian Hak Guna Bangunan No. 37/ Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora diatas HPL No. 1/Gelora, akan tetapi perihal batas dan letak yang akurat dan pasti atas HGB tersebut PENGUGAT sama sekali tidak dapat menyebutkannya;
 5. Bahwa, oleh karena formulasi gugatan didasarkan pada sengketa kepemilikan, sementara substansi gugatan berisi tentang gugatan “KEPUTUSAN” Pejabat Tata Usaha Negara, maka patut kiranya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan PENGUGAT, karena gugatan PENGUGAT adalah merupakan gugatan yang bersifat kabur (obscur libel) ;
- c. Peralihan Hak Tanah Yang Dimiliki Penggugat PT. Amapa Jaya Dari PT. Terminal Builders Adalah Tidak Sah :
1. Bahwa, sebelum PT. TERMINAL BUILDERS mengajukan permohonan perolehan hak atas tanah terperkara, TERGUGAT-II ic. Direktur Gelanggang Olahraga Senayan/Yayasan Gelora Bung Karno (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 Hal 37 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. TERMINAL BUILDERS yang pada pokok suratnya antara lain, menyatakan :

- Diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun kepada PT. TERMINAL BUILDERS guna membangun sebuah hotel bertaraf International ;
- Tanah tersebut setelah lampau waktu 30 tahun, kembali kepada status semula, yaitu kembali kepada Jajasan Gelanggang Olahraga Senajan ;
- Bila akan diadakan perpanjangan setelah lewat waktu 30 tahun itu, harus ada persetujuan dari Jajasan Gelanggang Olahraga Senajan, yang akan menentukan syaratnya terhadap PT. TERMINAL BUILDERS ;

2. Bahwa, persyaratan untuk perpanjangan HGB tersebut sebagaimana disyaratkan harus adanya persetujuan dari Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta. PT. TERMINAL BUILDERS dapat memaklumi, mematuhi dan memahaminya bahwa TERGUGAT-II adalah sebagai pemegang HPL, sebagaimana tertuang pada surat PT. TERMINAL BUILDERS No. 096/TB/VIII/2000 tgl. 2 Agustus 2000 dan No. 098/TB/VIII/2000 tanggal 14 Agustus 2000, yang ditujukan kepada Ketua Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan dengan menunjuk Nota Kesepakatan tanggal 5 Juli 2000 yang telah ditandatangani PT. TERMINAL BUILDERS untuk memohon memperlancar/mempercepat permohonan perpanjangan sertifikat HGB tersebut ;
3. Bahwa, selain kepada PT. TERMINAL BUILDERS, TERGUGAT-II sama sekali tidak pernah merasa memberikan Hak Guna Bangunan kepada pihak PENGGUGAT in casu PT. AMANA JAYA berdasarkan Akta Notaris No. 27 dan Akta Notaris No. 33 maupun melalui Akta Notaris manapun kepada PENGGUGAT, karena kedua akta tersebut hanya memberikan hak kepada PT. TERMINAL BUILDERS dan dalam akta tersebut PT. TERMINAL BUILDERS tidak dibenarkan untuk mengalihkan kepada siapapun kecuali hanya untuk dipergunakannya sendiri ;
4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang diurai pada halaman 3 angka (5) yang pada pokoknya menyatakan bahwa

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)



PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah seluas 20.200 m² (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) dari PT. TERMINAL BUILDERS adalah atas dasar Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 11 Januari 1974 ;

5. Bahwa, pelepasan hak atas tanah dari PT. TERMINAL BUILDERS kepada PENGGUGAT adalah merupakan pelepasan hak yang tidak sah sekaligus bertentangan dengan isi perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat dihadapan BAGIJO, SH., pengganti Notaris ELIZA PONDAAG, juncto Akta Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 yang dibuat dihadapan Notaris ELIZA PONDAAG antara PT. TERMINAL BUILDERS dengan TERGUGAT – II ;
6. Bahwa, tidak sahnya peralihan tanah antara PT. TERMINAL BUILDERS dengan PENGGUGAT in casu PT. AMANA JAYA adalah dapat dicermati berdasarkan Akta Notaris No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat dihadapan BAGIJO, SH., pengganti Notaris ELIZA PONDAAG juncto Akta Notaris No. 27 tertanggal 12 Juli 1971 yang dibuat oleh Notaris ELIZA PONDAAG antara TERGUGAT – II dengan PT. TERMINAL BUILDERS sebagaimana dinyatakan pada halaman 2 alinea ke 2, menyatakan bahwa : hak tersebut diberikan HANYA ATAS GUNA DAN KEPENTINGAN perseroan terbatas PT. TERMINAL BUILDERS ;
7. 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 PENGGUGAT ;
8. Bahwa dengan demikian, dalil posits PENGGUGAT pada halaman 3 angka (6) yang menyebutkan PENGGUGAT mengajukan permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria untuk memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) atas dasar Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 11 Januari 1974 antara PENGGUGAT dengan PT. TERMINAL BUILDERS, maka perolehan HGB yang kemudian dimiliki oleh PENGGUGAT sehubungan dan berdasarkan ketentuan perjanjian Akta Notaris No. 27 dan No. 33 yang dibuat dihadapan

Hal 39 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Notaris ELIZA PONDAAG antara TERGUGAT-II cq. Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta dengan PT. TERMINAL BUILDERS, dalam memperoleh haknya adalah merupakan perbuatan yang tidak sah sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT, karena PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas dan legalitas untuk itu ;

9. Bahwa oleh karena PT. TERMINAL BUILDERS dalam hal melakukan pengalihan hak kepada PENGGUGAT tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II, maka segala hak yang dimiliki dan dilakukan PENGGUGAT dalam mengajukan permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria (sekarang BPN) dan/atau perbuatan hukum lainnya sebagaimana disebut pada halaman 3 angka (7) dengan hak yang diakuinya terhadap HGB No. 37/Gelora seluas 20.200 m2 (dua puluh ribu dua ratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT untuk jangka waktu 30 tahun adalah merupakan perbuatan hukum yang tidak sah, sehingga hak yang dimilikinya dari perbuatan hukum yang tidak sah tersebut, adalah batal demi hukum (null and void) ;

10. Bahwa, berdasarkan alasan dan dalil yang dikemukakan TERGUGAT-II tersebut, maka terhadap dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai badan hukum yang berhak atas tanah tersebut hares dinyatakan sebagai dalil yang tidak beralasan dan bertentangan dengan hukum, sehingga dengan demikian gugatan PENGGUGAT aquo patut untuk ditolak atau setidak — tidaknya, dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

d. Penggugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hal Menjual/ Mengalihkan Hak Tergugat-II Kepada Pihak Lain :

1. Bahwa, TERGUGAT-II sama sekali tidak pernah melakukan pengalihan hak atas tanah (HGB) kepada pihak PENGGUGAT (PT. AMANA JAYA) berdasarkan Akta Notaris No. 27 dan Akta Notaris No. 33, karena TERGUGAT II senyatanya hanya memberikan hak kepada PT. TERMINAL BUILDERS ;
2. Bahwa, selain PENGGUGAT telah mendapatkan Hak Guna Bangunan tersebut secara melawan hukum, PENGGUGAT juga telah menjual dan mengalihkan tanah sengketa aquo seluas 17.100 m2 (tujuh belas ribu seratus meter persegi) kepada pihak lain (i.e. PT. RATU RASA SAYANG) dengan tanpa seijin dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan TERGUGAT-11 sebagai pemegang otoritas atas tanah sengketa aquo. {Vide Akta Jual Beli No. 6 tanggal 14 Januari 1976 yang dilakukan dihadapan Notaris ELIZA PONDAAG, SH. - sebagaimana dalil posita gugatan halaman 3 angka (8)1 ;

3. Bahwa, posita PENGGUGAT halaman 4 angka (9), (10) dan angka (11) yang menyatakan bahwa sebelumnya PENGGUGAT telah memperoleh tanah seluas 3.170 m2 (tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dari PT. TERMINAL BUILDERS yang berasal dari HGB No. 17/Gelora, maka terbitlah HGB No. 42/Gelora atas nama PENGGUGAT yang berakhir tanggal 14 Januari 2002. Dengan demikian PENGGUGAT telah memiliki 2 (dua) bidang tanah yakni : Sertifikat HGB No. 42/Gelora seluas 3.170 m2 (tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi), dan HGB No. 37/Gelora (sis) seluas 3.037 m2 (tiga ribu tiga puluh tujuh meter persegi) yang berakhir haknya tanggal 28 Juni 2004, juga adalah perolehan dan peralihan yang tidak sah
4. Bahwa, oleh karena tindakan dan perbuatan PT. TERMINAL BUILDERS yang mengalihkan hak kepada pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dan melawan hukum, maka secara otomatis perbuatan yang dilakukan PENGGUGAT baik dalam menerima pengalihan hak dari PT. TERMINAL BUILDERS apalagi mengalihkan/menjual kepada pihak lain ic. PT. RATU RASA SAYANG tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II, juga adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dengan segala akibat hukumnya ;
5. Bahwa oleh karena hak yang dimiliki PENGGUGAT adalah tidak sah sekaligus merupakan perbuatan melawan hukum, seyogianya Majelis Hakim pantas dan wajar kiranya untuk menolak seluruh alasan dan dalil posita serta petitum gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- e. Surat Keputusan Tergugat-I dan Tergugat-III Adalah Sah, Tidak Bertentangan Dengan Hukum dan Berkekuatan Hukum ;
 1. Bahwa, berdasarkan gugatan PENGGUGAT yang disebut pada posita dan petitum yang pada pokoknya mendalilkan gugatannya adalah prihal Surat Keputusan TERGUGAT-I No.169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara R.I. eq. Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan (sekarang Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno Jakarta), agar dinyatakan cacat hukum

Hal 41 dari 99 Put.No. 257/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

sepanjang menyangkut dan tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis), sekarang HGB No. 411/Gelora;

2. Bahwa, demikian pula terhadap Surat Keputusan TERGUGAT-III No. 318/230-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 agar dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat terhadap pemberian HGB atas nama PT. AMANA JAYA No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis), sekarang HGB No. 411/Gelora diatas HPL No. 1/Gelora menjadi diatas Tanah Negara. Posita dan Petitum sedemikian wajib untuk ditolak, oleh karena dalil dan alasan yang dikemukakan PENGGUGAT bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, karena :

- 2.1. SURAT KEPUTUSAN tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;
- 2.2. Para TERGUGAT adalah para Pejabat Badan Tata Usaha Negara, dan PENGGUGAT adalah Badan Hukum Perdata yang mendalilkan dalam gugatannya tentang cacat hukum dan tidak mengikatnya Surat Keputusan TERGUGAT-I maupun Surat Keputusan TERGUGAT-III atas hak yang dimiliki PENGGUGAT, dan karenanya PENGGUGAT merasa dirugikan ;
- 2.3. Dalam gugatan perdata dengan objek sengketa Sertifikat Tanah baik dengan sasaran pembatalan atau pernyataan tidak mempunyai kekuatan berlaku Sertifikat Tanah secara keseluruhan maupun sekedar pembatalan atau pernyataan tidak mempunyai kekuatan berlaku/tidak mengikat sebagian, adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara ;
- 2.4. Fundamentum petendi objek gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini tidak hanya mempersoalkan tentang sertifikat tanah HGB yang diminta pembatalan atau menghapuskan frasa kalimat HGB diatas HPL, akan tetapi juga mempersoalkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) in casu TERGUGAT-I dan Surat Keputusan Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat in casu TERGUGAT-III. Demikian juga dengan petitum gugatan, dimana PENGGUGAT menuntut Surat Keputusan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-III dinyatakan sarat hukum, tidak mengikat, meminta untuk memperbaiki tulisan-tulisan dalam sertifikat tanah, buku tanah dan warkah-warkah lainnya yang bertuliskan HGB diatas HPL. Fundamentum petendi dan petitum gugatan demikian sarat

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)



dengan aspek tata usaha negara dan merupakan kewenangan absolute
Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya ;

3. Bahwa berkenaan dalil posita dan petitum PENGGUGAT tersebut, maka objek gugatan yang diajukan PENGGUGAT dasarnya adalah dilatarbelakangi dengan suatu Surat Keputusan, yakni mengenai eksistensi Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas tanah kepada Sekretariat Negara R.I. eq. Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karoo Jakarta (dahulu Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan) ic. Tergugat-II, dan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-III No. 318/230-550.2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT. Dengan demikian objek gugatan PENGGUGAT pada dasarnya adalah tentang eksistensi Surat Keputusan yang bukan merupakan wewenang pengadilan negeri untuk menilai dan mengadilinya ;
4. Bahwa, objek sengketa yang diajukan PENGGUGAT adalah Surat Keputusan Kepala BPN No. 169 tentang Pemberian Hak Pengelolaan kepada TERGUGAT-II dan Surat Keputusan TERGUGAT-III tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, sehingga atas dasar posita dan petitum PENGGUGAT sedemikian, sebelum diajukan dan diadili gugatan aquo oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, PENGGUGAT harus :
 - 4.1. Menggugat Keputusan Presiden No. 318 Tahun 1962 junto Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984 tentang Penguasaan, pengelolaan dan administrasi dari tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Sekretariat Negara ;
 - 4.2. Menggugat dan membatalkan terlebih dahulu eksistensi Surat Keputusan No. 169 tentang Pemberian Hak Pengelolaan tersebut ;
 - 4.3. Menggugat dan membatalkan Surat Keputusan No. 318/230-550.2-31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT ;
5. Bahwa, tentang fundamentum petendi PENGGUGAT selain dan selebihnya TERGUGAT-II merasa tidak perlu lagi untuk menjawabnya, karena semua dalil dan alasan PENGGUGAT sudah terjawab dalam uraian jawaban tersebut di atas, dengan demikian akhirnya atas dasar dalil-dalil jurisdis tersebut kiranya wajib bagi Majelis Hakim, agar demi hukum membatalkan dan menolak seluruh alasan dan
Hal 43 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan PENGGUGAT, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili eksistensi SURAT KEPUTUSAN

f. Surat Keputusan Yang Dikeluarkan Tergugat-I dan Tergugat-III Telah Tepat dan Benar, Konkrit, Individual dan Final :

1. Bahwa, perihal posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana diurai pada halaman 5 angka (15), (16), (17), (18) dan halaman 6 angka (19) dan angka (20), TERGUGAT-II telah menjawabnya sebagaimana disebutkan di atas, sehingga untuk menguji kebenaran alasan yang dikemukakan PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT dapat mengajukan dalil dan alasannya dihadapan Pengadilan Negeri setelah adanya Putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I maupun SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan TERGUGAT-III telah dinyatakan sarat hukum/batal demi hukum/bertentangan dengan hukum/tidak sah dan/atau tidak mengikat terhadap pihak-pihak yang terkena Surat Keputusan tersebut dan merugikan, karena :

- Surat Keputusan dikeluarkan telah melalui prosedur yang sah, tepat dan benar serta berkekuatan hukum adanya ;
- Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dengan demikian tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan para TERGUGAT adalah benar dan tidak bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku demi penyelamatan asetaset negara ;
- Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk : (a). mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;. (b). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;. (c). menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (vide; pasal 2 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, hal 5). Dengan demikian Surat Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan telah benar dan berdasarkan atas hukum, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;

- Sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (7), (8), (9), (10), (11) dan (12) serta 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, Putusan MARI No. 2480 K/Pdt/1997 tgl. 30 Oktober 1997, No. 3838 K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971, No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5-9-1973, No. 620 K/Pdt/1999 tgl. 29-12-1999 dan pasal 134 HIR, pasal 132 Rv yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut adalah merupakan wewenang absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

g. Tentang Surat Perjanjian Kerjasama Antara Tergugat-II dengan Penggugat:

1. Bahwa, fundamentum petendi PENGUGAT halaman 7 angka 25 yang menyatakan bahwa TERGUGAT-II beritikad tidak baik dengan menekan PENGUGAT untuk membuat dan menandatangani perjanjian dengan TERGUGAT-II, patut ditolak dengan alasan :
 - 1.1. Perjanjian tersebut dilegalisasi dengan No. 423/LEG/2000, ditandatangani dihadapan Notaris MARLON SILITONGA, Notaris di Jakarta ;
 - 1.2. Perjanjian tersebut dibuat atas kesadaran dan kesepahaman serta kemauan PENGUGAT dengan dilandasi oleh pasal 1320 dan pasal 1338 KUHPerdara juncto UU No. 30 Tahun 1999 pasal 11 ayat (1) dan (2) ;
 - 1.3. PENGUGAT menyadari, menyetujui dan mengetahui benar bahwa TERGUGAT-II adalah sebagai pemegang Hak Pengelolaan di atas bangunan yang dimilikinya, sebagaimana disebut pada halaman 1 dan 2 (Perjanjian) seperti dijelaskan pada huruf (A), (B), (C) dan huruf (F)
 - 1.4. Karena PENGUGAT sepakat, selanjutnya PENGUGAT menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, dengan demikian sama sekali tidak adanya unsur paksaan ataupun tekanan yang dilakukan TERGUGAT-II ;
 - 1.5. PENGUGAT dalam menandatangani perjanjian sependapat kalau SURAT PERJANJIAN KERJASAMA tersebut dibuat atas dasar SURAT KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT-I;
 - 1.6. Yang membuat konsep/draf Perjanjian Kerjasama adalah PENGUGAT sendiri, sebagaimana suratnya No. 097/TBNIII/2000 tgl. 8 Agustus 2000 yang ditujukan kepada TERGUGAT-II ;

Hal 45 dari 99 Put.No. 257/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

2. Bahwa dengan demikian, atas dasar paparan tersebut pada angka 1.1. sampai angka 1.6. di atas, telah terbukti benar kalau surat Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat dan ditandatangani PENGGUGAT pada tanggal 17 Nopember 2000 adalah didasari dan disandarkan pada SURAT KEPUTUSAN No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang dikeluarkan TERGUGAT-I ;
3. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan bukti yang telah disampaikan pada alat bukti T-11-3 dalam proses acara Eksepsi absolute yang diajukan PARA TERGUGAT, demi hukum seyogianya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan PENGGUGAT. Upaya yang harus ditempuh PENGGUGAT untuk menyelesaikan perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat berdasarkan perjanjian tersebut adalah dengan memakai Arbiter ;
4. Bahwa TERGUGAT II tidak sependapat dengan Majelis Hakim yang dalam putusan selanya menyatakan, bahwa perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak secara tegas menetapkan bahwa setiap perselisihan yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II harus diselesaikan melalui ARBITRASE, karena dalam perjanjian tersebut SUDAH CUKUP JELAS DAN TERANG, dinyatakan bahwa bila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka penyelesaian selanjutnya harus dilakukan melalui ARBITRASE. Jadi opsi penyelesaian perselisihan hanya bisa dilakukan melalui musyawarah dan ARBITRASE, sehingga dengan tidak diperolehnya penyelesaian secara musyawarah lagi, maka media satu – satunya untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-II, adalah melalui ARBITRASE ;
5. Bahwa disamping itu, fundamentum petendi PENGGUGAT halaman 7 yang diurai pada angka (26) yang menyatakan tanah yang menjadi objek perjanjian adalah hak sepenuhnya PENGGUGAT yang dimiliki atas dasar pengalihan dari PT. TERMINAL BUILDERS adalah masih harus dibuktikan PENGGUGAT dan harus dipertanyakan, sebab TERGUGAT-II memberikan hak untuk membangun HANYA ATAS GUNA DAN KEPENTINGAN PT. TERMINAL BUILDERS, bukan untuk kepentingan PENGGUGAT, dan karenanya peralihan hak yang dilakukan PT. TERMINAL BUILDERS kepada PENGGUGAT adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, karena PT. TERMINAL BUILDERS dalam melakukan pengalihan/penjualan kepada PENGGUGAT tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT-II ;

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)



6. Bahwa, dengan demikian SURAT PERJANJIAN PELEPASAN HAK tertanggal 11 Januari 1974 dari PT. TERMINAL BUILDERS kepada PT. AMANA JAYA i.c. PENGGUGAT adalah tidak sah menurut hukum dan TERGUGAT II tidak terikat pada perjanjian yang tidak sah tersebut, karena TERGUGAT II tidak pernah memberi izin pada PT. TERMINAL BUILDERS untuk melepaskan hak atas tanah dimaksud dan atau diberikan kepada PT. AMANA JAYA (Penggugat), melainkan hanya untuk digunakan sendiri oleh PT. TERMINAL BUILDERS ;

7. Bahwa, posita-PENGUGAT halaman 7 angka (28) huruf (a) s/d huruf (f) dan halaman 8 angka (29) yang meminta seluruh pembayaran yang pernah dilakukan PENGUGAT kepada TERGUGAT-II tidak memiliki dasar hukum dengan menuntut agar TERGUGAT-II diperintahkan untuk mengembalikannya kepada PENGUGAT sebesar Rp. 2.775.206.250,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta dua ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah). Dan selanjutnya PENGUGAT tidak diwajibkan untuk melakukan pembayaran kepada TERGUGAT-II lagi ;

8. Bahwa, alasan PENGUGAT tersebut tidak dapat diterima, karena tanah sengketa aquo adalah nyata – nyata merupakan tanah TERGUGAT II dan PENGUGAT sebagai vendor telah menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan perkembangan bisnisnya, sehingga dengan adanya tuntutan pengembalian kontribusi yang telah dibayarkannya kepada TERGUGAT II tersebut, justru menunjukkan mentalitas “BELANDA MINTA TANAH “ yang dimiliki PENGUGAT, yang akan berhadapan dengan seluruh rakyat Indonesia sebagai pemilik sejati tanah sengketa aquo ;

h. Tentang Tuntutan Uit voerbaar bij voorraad :

Bahwa tuntutan PENGUGAT untuk menyatakan putusan dalam perkara a-quo dapat dinyatakan dan dijalankan secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad) haruslah ditolak, karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku ;

Bahwa sebagai penutup, TERGUGAT II menolak secara tegas dicantumkan putusan Pengadilan dalam perkara PT. INDOBUILD.CO yang oleh PENGUGAT dimaksudkan untuk menggiring dan mempengaruhi Majelis dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, yang selain karena kasus posisinya serta para tergugatnya tidak persis sama, juga atas perkara dimaksud masih terbuka opsi PENINJAUAN KEMBALI (PK), dengan telah dikeluarkannya putusan Pengadilan yang telah

Hal 47 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht), yang memvonnis pidana Sdr. Ir.ROBERT JEFFREY LUMEMPOUW, MSi (Mantan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta) dalam proses penerbitan HGB PT. INDOBUILD.CO, sehingga dengan adanya putusan pidana tersebut, justeru menunjukkan bahwa seluruh kasus – kasus yang menyangkut tanah Gelora Bung Karno adalah merupakan “bola panas” yang terbuka untuk “ditinjau secara keseluruhan dan menyangkut segala aspek” dan karenanya tidak dapat dijadikan sebagai referensi dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. (Vide Putusan No. 2026/Pid.B/2006 /PN.JKT.PST. jo. Putusan No. 276/PID/2007/PT.DKI. jo Putusan No. 16 K /PID.SUS/2008).

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk memberikan putusan dengan amar 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. 411/Gelora, diterbitkan tanggal 25 April 2001 berdasarkan Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 Nomor 318/230-550.2-31.1-2001, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat, yang diproses sesuai peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora sama dengan Hak Guna Bangunan No. 410/Gelora yaitu secara de facto dan yuridis berada di atas tanah Hak Pengelolaan No. 1/Gelora atas nama Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 31 dan 34, yang menyatakan bahwa Tergugat III mensyaratkan agar memperoleh rekomendasi/persetujuan dari Tergugat II;
6. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 32 menyebutkan oleh karena itu Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak kepada Tergugat III”, hal ini merupakan pernyataan pengakuan dari Penggugat;
7. Bahwa memang benar dalam Surat Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 Nomor 318/230-550.2-31.1-2001, dalam konsiderans menimbang huruf b 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 318/230550.2-31.1-2001, 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. 423/LEG/2000, maka secara tidak langsung Penggugat menyetujui Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa berada dalam pengelolaan Tergugat II, dengan kata lain Penggugat mengakui bahwa Hak Guna Bangunan No. 42/ Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/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 nama Penggugat tanggal 14 Maret 2001 Nomor 318/230-550.2-31.1-2001, dinyatakan bahwa “Penerima Hak (Penggugat) harus tunduk pads 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. 423/LEG/2000”; Penggugat menerima hal tersebut dan kemudian mendaftarkannya, sehingga diterbitkanlah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora;
11. Bahwa memang benar yang dimohonkan Penggugat adalah perpanjangan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora sisa, Tetapi yang dikeluarkan Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Penggugat;

Hal 49 dari 99 Put.No. 257/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

12. Bahwa Tergugat I 1.1 tidak membatalkan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora sisa, akan tetapi menyatakan tidak berlaku lagi sisa jangka waktu yang ada atas HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/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;
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. 411/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. 411/Gelora Penggugat mengajukan gugatan. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora sudah terbit sejak tgl. 25-04-2001, sehingga apabila ada kejanggalaan atau ada intimidasi dalam proses terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, tentunya Penggugat sudah mengajukan gugatan sejak dari dulu, sehingga sebenarnya Penggugat sudah sejak awal tahu dan setuju bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora itu terbit diatas Hak Pengelolaan No.1/Gelora, dibuktikan dengan adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat 11 tgl. 17-112000, 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. 411 /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 Presiden 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 pada 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. 411/Gelora atas nama Penggugat yang terbit diatas Hak Pengelolaan No. 1/Gelora atas nama Sekretaris Negara RI Cq Badan Pengelola

Hal 51 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gelora Senayan, Penggugat menghendaki Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora an. Penggugat yang berasal dari Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/ Gelora 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. 411/Gelora atas nama Penggugat yang berasal dari Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/ Gelora, 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 22.625,20 M2 dengan Akta No. 33 tgl. 13-03-1973 yang dibuat dihadapan Bagijo,SH pengganti dari 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 PT.Terminal Builders disertai dengan syarat-syarat, sbb :

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

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/1972 tgl. 15-11-1972 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT.Terminal Builders atas tanah seluas 13.739 M2 di Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Pusat dan sebagian tanah tersebut beralih kepada PT.Amana Jaya seluas 3.170 M2 menjadi Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora. Sehingga menurut pendapat kami Surat dari Yayasan Gelora Senayan No. 530/Dir/XII/70 tgl. 30-12-1970 mendasari pula terbitnya Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora yang berasal dari Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/Gelora.

8. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tgl. 15-08-1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan yang mendasari terbitnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pengelolaan No.1/Gelora terdapat kekeliruan /kesalahan karena memasukan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora atas nama Penggugat sebagai obyek Hak Pengelolaan.

Pernyataan memasukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/Gelora atas nama Penggugat sebagai obyek Hak Pengelolaan No.1/Gelora an. 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/HPL/BPN/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, baru 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 tidak setuju dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa sejak akta pelepasan dari Tergugat II kepada Penggugat, maka sejak saat itu tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/Gelora 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 asset Yayasan Gelora Senayan meskipun telah ada pelepasan karena pelepasan tersebut mengandung syarat yang hares 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

Hal 53 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/Gelora adalah dalam rangka proses penerbitan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Sehingga Penggugat tidak perlu menyangkal/mengingkari bahwa Hak Guna Bangunan No. 411/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.411/Gelora atas nama Penggugat yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora sisa dan 42/Gelora 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. 411/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/HPL/BPN/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. 318/230-550.2-31.1-2001 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;

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

- 1 Foto copy sesuai aslinya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 33 tanggal 16 Maret 1973 dari Terggat II kepada PT. Terminal Builders, bertanda P-1;
- 2 Foto copy tidak ada aslinya Perjanjian Pelepasan Hak dari PT. Terminal Builders kepada Penggugat tanggal 11 Januari 1974, bertanda P-2;
- 3 Foto copy tidak ada asli Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria No.SK. 164/HGB/74, tanggal 24 Juni 1974, bertanda P-3;
- 4 Foto copy tidak ada asli Akta Jual Beli Nomor : 6 Tahun 1976 tanggal 14 Januari 1976 antara Penggugat dengan PT. Rat Rasa Sayang, bertanda P-4 ;
- 5 Foto copy tidak ada asli Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas No. 1/74 tertanggal 31 Januari 1974 antara PT. Terminal Builders dengan Penggugat, bertanda P-5;
- 6 Foto copy tidak ada asli Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989, bertanda P-6;
- 7 Foto copy sesuai asli Perjanjian Kerjasama Tergugat II dengan Penggugat tanggal 17 Nopember 2000, bertanda P-7;
- 8 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.2.44.006.250,- tanggal 17 Nopember 2000, bertanda P-8a;
- 9 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 184.000.000,- tanggal 26 September 2005, bertanda P-8b;
- 10 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.36.800.000,- tanggal 3 Nopember 2006, bertanda P-8c;
- 11 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp.36.800.000,- tanggal 23 Oktober 2007, bertanda P-8d;
- 12 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 36.800.000,- tanggal 22 Oktober 2008, bertanda P-8e;
- 13 Foto copy sesuai asli Kwitansi Tanda Terima Uang oleh Tergugat II dari Penggugat sebesar Rp. 36.800.000,- tanggal 27 Oktober 2009, bertanda P-8f;
- 14 Foto copy tidak ada asli SK Tergugat III Nomor 318/230-550.2-31-1-2001 tanggal 14 Maret 2001, bertanda P-9;

Hal 55 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 15 Foto copy tidak ada asli Surat Somasi Kuasa Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanggal 02 Maret 2010, bertanda P-10;
- 16 Foto copy sesuai asli 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 08 Januari 2007, bertanda P-11;
- 17 Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora, bertanda Bukti Tambahan 1;
- 18 Foto copy tidak ada asli Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sis), bertanda Bukti Tambahan 2;
- 19 Foto copy tidak ada asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora, bertanda Bukti Tambahan 3;
- 20 Foto copy tidak ada asli Petikan Putusan Mahkamah Agung RI No. 16 K/Pid.SUA/2008 tanggal 11 April 2008 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 276/Pid/2007/PT.DKI tanggal 08 Oktober 2007 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 2026/Pid.B/2006/PN.Jkt.Pst. tanggal 20 Juni 2007, bertanda bukti tambahan 4;
- 21 Foto copy tidak ada asli Berita Acara Pengembalian Barang Bukti tanggal 14 Mei 2009 dari Jaksa Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat kepada PT. Indoudico, bertanda bukti tambahan 5;
- 22 Foto copy tidak ada asli Surat Perintah Pelaksanaan Putusan No. Print/0..10/Ft/05/2009 tanggal 13 Mei 2009 jo. Berita Acara Pelaksanaan Putusan Pengadilan tanggal 21 Desember 2009 jo. Berita Acara Pengembalian Barang Bukti dari Jaksa Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat kepada Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat, bertanda bukti Tambahan 6;

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

- 1 Foto copy Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 169/HPL/BPN/89 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, bertanda T.I-1;
- 2 Foto copy tidak asli Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah terletak di Jl. Jendral Gatot Subroto/Sudirman/Palmerah Selatan/Kampus Universitas Ir. Sutopo Soragama/Kali Grogol / Jl. MA. Tanah Abang Merak dan Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakembangan (Komplek Gelanggang Olah Raga Senayan), Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Wilayah Kota Jakarta Pusat, tanggal 10 Agustus 1989 No. 1.711.2/09.01/HPL/1989, bertanda T.I-2;

- 3 Foto copy tidak asli Permohonan Hak Pengelolaan atas tanah terletak di Jl. Jendral Gatot Subroto/Sudirman/Palmerah Selatan/Kampus Universitas Ir. Sutopo Soragama/Kali Grogol / Jl. MA. Tanah Abang Merak dan Jl. Pakembangan (Komplek Gelanggang Olah Raga Senayan), Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Wilayah Kota Jakarta Pusat, tanggal 20 Juli 1989 No. 191/I/HPL/P/2/1989, bertanda T.I-3;
- 4 Foto copy tidak ada asli Risalah Pemeriksaan Nomor : 335/1989 tanggal 15 Juli 1989 dari Notaris Drs. Rabuat Saragih, bertanda T.I-4;
- 5 Foto copy tidak ada asli Surat dari Pemohon Drs. Suprpto tanggal 16 Juni 1989 kepada Menteri Dalam Negeri dan Gubernur KDKI Jakarta, 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 1862 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, bukan kepada PT. Amana Jaya, bertanda T.II-4;

Hal 57 dari 99 Put.No. 257/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

- 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 Penggugat 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 Senayan, 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 Gelora Bung Karno Jakarta) in casu Tergugat II, berikut 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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. Amana Jaya 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. 318/230-550-2-31.1-2001 tanggal 14 Maret 2001, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat ic. Amana Jaya, 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 dengan pidana 3 (tiga) tahun penjara Lt. II 16-(c), 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 sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 37/ Gelora sisa, bertanda T.III-4;
- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 42/ Gelora, bertanda T.III-5;
- 3 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.164/HGB/DA/72 tanggal 24 Juni 1974, bertanda T.III-6;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan Turut Tergugat 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. 411/ Gelora, bertanda TT-1;

Hal 59 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 42/ Gelora, bertanda TT-2;
- 3 Foto copy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 37/ Gelora, bertanda TT-3;
- 4 Foto copy sesuai asli Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.164/ HGB/DA/74 tanggal 24 Juni 1974, bertanda TT-4;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan Ahli yaitu :

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;
- Bahwa setelah lahirnya UndangUndang 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 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;

Hal 61 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 sebagian, sedangkan yang dimaksud jual tahunan yaitu dalam sistim gadai tanah, dimana tanah tidak langsung dijual;
- Bahwa yang dimaksud dengan asset 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;

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 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 di atas 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 di atas 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 Pemalang, 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 :

- 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

Hal 63 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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)



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 konkrit, individual dan final, kalau tidak memiliki 3 macam tersebut maka disebut peraturan, dalam segi formil judulnya surat keputusan, segi materilnya dan inidunya jelas siapa yang diberikan adalah sekretariat Negara, apa yang diberikan hak atas tanah konkrit final begitu sekretariat Negara menerima hak itu dai langsung menghubungi kemanfaatan dari pada tanah tersebut, sehingga SK ini baik formil maupun materil tiga sifat konkrit 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 petendinya adalah SK atau keputusan TUN;
- 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, Hal 65 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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 discreci 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 kemanfaatannya 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 keahlian 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 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;

Hal 67 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 membebasakan 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,

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 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 dinyatakannya 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 administrastif 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;
- 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

Hal 69 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
- 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

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 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 Jogya yang ada di Jakarta, karena dia sebagai pemegang hak atas tanah kalau statusnya adalah hak milik tetap harus dilepaskan tidak langsung dibeli;
- 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

Hal 71 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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 menyerahkan 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 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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-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,

Hal 73 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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 ke tiga;
- 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, seluas 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;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk keterangan Ahli ke-3 keterangannya diajukan secara tertulis yaitu :

Prof. Dr. EDDY O.S. HIARIEJ, SH.M.Hum., lahir di Sampang tanggal 14 Juni 1955, jenis kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, alamat Jl. Pakuningratan A RT. 008/RW. 002, Kel. Cokrodiningratan, Kec. Jetis. Yogyakarta, Agama Islam, Pekerjaan Dosen;

Yang pada pokoknya sebagai berikut :

Pertanyaannya :

- a Apakah antara putusan perdata dan putusan pidana merupakan putusan yang bertentangan ? Jika bertentangan bagaimana implikasi hukum putusan pidana tersebut terhadap putusan perdata, ataupun sebaliknya. Mohon ahli dapat menjelaskan secara teoritis yuridis;
- b Dalam hal putusan pidana yang berlaku, bagaimana implikasi hukum tersebut terhadap status HGBY yang tidak berada di atas HPL ?
- c Bagaimana jika alat bukti dalam perkara ini didasarkan pada putusan perkara perdata yang bertentangan dengan perkara pidana ?

Hal 75 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- d Apakah putusan pidana ini dapat digunakan sebagai bukti dalam putusan perdata yang serupa ?
- e Jika seorang dalam gugatannya mendalilkan bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat dengan suatu paksaan atau tekanan. Terhadap dalil gugatan yang demikian apakah perjanjian itu secara otomatis menjadi batal demi hukum ?

Jawabannya :

- Hukum pidana adalah hukum publik yang mengatur hubungan antara individu dengan Negara. Sedangkan hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan antara individu dengan individu. Jika suatu sengketa keperdataan terdapat unsur pidana di dalamnya, maka yang harus diselesaikan terlebih dulu adalah perkara pidana. Jika perkara pidana telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, kemudian bidang hukum lainnya merujuk pada putusan dalam perkara pidana. Hal ini berkaitan dengan sifat dan karakter hukum pidana sebagai hukum publik (lihat lebih lanjut dalam Mr. W.P.J. Pompe, 1959, *Hanboek Van Het Nederlandse Strafrecht*, Vijfde Herziene Druk, N.V. Uitgevers Maatschappij W.E.J. Tjeenk, Zwolle, hlm.1);
- Oleh karena hukum pidana sebagai hukum publik yang harus diutamakan, dengan demikian implikasi hukum terhadap status HGB Y yang tidak berada di atas HPL, batal demi hukum, Akan tetapi agar pembatalan tersebut dapat dieksekusi, maka harus dilakukan peninjauan kembali terhadap putusan perdata yang mempunyai unsure pidana di dalamnya;
- Ada empat fundamental terkait konsep pembuktian itu sendiri : Pertama, suatu bukti haruslah relevan dengan sengketa atau perkara yang sedang diproses. Artinya, bukti tersebut berkaitan dengan fakta-fakta yang menunjuk pada suatu kebenaran dari suatu peristiwa, Kedua, suatu bukti haruslah dapat diterima atau admissible. Biasanya suatu bukti yang relevan dengan sendirinya dapat diterima. Sebaliknya, suatu bukti yang tidak relevan, tidak akan dapat diterima, Kendatipun demikian, dapat saja suatu bukti relevan tetapi tidak dapat diterima.



Ketiga apa yang disebut sebagai exclusionary discretion. Secara harafiah exclusionary rules berarti peraturan yang mensyaratkan bahwa bukti yang diperoleh secara ilegal tidak dapat diterima di pengadilan. Keempat, dalam konteks pengadilan, setiap bukti yang relevan dan dapat diterima harus dapat dievaluasi oleh hakim, Dalam konteks yang demikian, kita memasuki kekuatan pembuktian atau bewijskracht. In casu a quo, alat bukti dalam perkara perdata didasarkan pada putusan perkara perdata yang bertentangan dengan perkara pidana dengan sendirinya alat bukti tersebut relevan tetapi tidak dapat diterima. Artinya hakim harus menolak alat bukti tersebut. Dengan demikian alat bukti yang demikian tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

- Dengan mengingat sifat dan karakter hukum pidana sebagai hukum publik yang harus didahulukan, maka putusan pidana tersebut dapat digunakan sebagai bukti dalam putusan perdata yang serupa;
- Jika, suatu perjanjian dibuat atas dasar paksaan atau tekanan maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum melainkan dapat dibatalkan. Akan tetapi karena tekanan, paksaan dan ancaman merupakan tindak pidana harus dibuktikan terlebih dulu di pengadilan pidana bahwa perjanjian tersebut dibuat atas suatu tekanan atau ancaman atau paksaan;

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;
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

Hal 77 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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, 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 :

- 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;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah tentang Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 42/Gelora dengan luas 3.170 m² (Tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dan HGB No. 37/Gelora (sisa) seluas 3037 m² (tiga ribu tiga puluh tujuh meter persegi) untuk kepentingan PT. Amana Jaya (Penggugat), dimana menurut Penggugat tanah Hak Guna Bangunan tersebut adalah merupakan hak Penggugat yang diperoleh berdasarkan pelepasan hak dari Tergugat II kepada Penggugat pada Tahun 1973 .

- Bahwa Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan pecahannya Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sisa) baru berakhir tanggal 14 Januari 2002 dan tanggal 28 Juli 2004 ;

Hal 79 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) No. 42 dan No. 37 atas nama Penggugat;
 - 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 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 : 318/230-550.2.312.31.1-2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT. AMANA JAYA” 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. 42/Gelora dan No. 37/Gelora (sis) diperoleh atas dasar pelepasan hak dan oleh karena itu HGB tersebut berada di atas tanah Negara;
- Bahwa yang dimohonkan Penggugat adalah perpanjangan HGB No. 42/ Gelora dan HGB No. 37 Gelora (sis) tetapi yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah Pemberian Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat HGB No. 411/Gelora untuk jangka waktu 30 tahun, dan membatalkan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) padahal pembatalan hanya dapat dilakukan kalau Penggugat melepaskan haknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adanya pernyataan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 411/Gelora yang berbunyi / yang menyatakan HGB No. 411/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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) oleh Tergugat III disyaratkan untuk mendapat persetujuan dari Tergugat II, padahal Tergugat III tahu bahwa tanah HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/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. 43/Gelora dan No. 17/Gelora (sis) setelah perpanjangan menjadi sertifikat HGB No. 411/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. 42/Gelora dan 37/Gelora (sis) 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

Hal 81 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PT. Terminal Builders dan selanjutnya Penggugat memperoleh HGB No. 16/Gelora selama 30 tahun kemudian HGB No. 16 dipecah menjadi 2 sertifikat oleh PT. TERMINAL BUILDERS, sehingga menjadi HGB No. 16/Gelora (siswa) seluas 8.042 m² dan HGB No. 17/Gelora seluas 5.697 m²;

- Bahwa kemudian 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/Gelora (siswa) 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 Builders 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 kompleks 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
- 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

Hal 83 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 P11 dan Bukti Tambahan 1 sampai dengan 6, 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-5, Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-16, Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-6, Turut Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-4;

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. 42/Gelora dan No. 37/Gelora (sis) adalah hak Penggugat yang telah diperpanjang berdasarkan Surat Keputusan Tergugat III tanggal 14 Maret 2001 No. 318/230.550.2.31.2.1.2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Amana Jaya (Penggugat)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 42/Gelora dan No. 37/Gelora (sis) 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, P-4, P-5, P-6, P-7 dan bukti P-9 ;

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 PT. Terminal Builders 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 PT. Terminal Builders untuk tidak meneruskan 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 ;
- 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

Hal 85 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Jendral Sudirman yaitu USD 20 (Dua puluh dollar) per meter persegi dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) ;

- Bahwa sebagai tindak lanjut Surat Gubernur KDCI Jakarta tersebut PT. Terminal Builders memperoleh tanah seluas 13.900 m2 (tiga belas ribu sembilan ratus meter persegi) dengan harga USD 20 per meter persegi, kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan Akta No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta (Bukti P-1) ;
- Bahwa atas dasar Akta Pelepasan Hak dari PT. Terminal Builders kepada Penggugat (Bukti P-2) dan kemudian Penggugat mendaftarkan haknya yang didahului permohonan hak kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria agar Penggugat diberikan hak atas tanah tersebut;
- Bahwa permohonan Penggugat tersebut dikabulkan dengan terbitnya Surat Keputusan No.SK.164/HGB/DA/74 tanggal 24 Juni 1974 dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun (Bukti P-3);
- Bahwa dalam konsideran Pemberian Hak disebutkan bahwa tanah yang dimaksud adalah “Tanah Negara” (Vide Bukti P-3);
- Bahwa berdasarkan surat keputusan tersebut (Vide Bukti P-3) 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 Hak Guna Bangunan (HGB) No.37/Gelora dengan luas 20.200 m2 (Dua PuluhRibu Dua Ratus Meter Persegi) atas nama Penggugat untuk jangka waktu 30 tahun sejak didaftar dan berakhir tanggal 28 Juni 2004 ;

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 sebahagian tanah tersebut yaitu seluas 17.100 m² oleh Penggugat dijual kepada PT. Ratu Rasa sayang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 1976 tanggal 14 Januari 1976 yang dibuat dihadapan Elisa Pondaag, Notaris Di Jakarta, sisanya 3.037 m² bersama-sama akan berakhir 28 Juni 2004 (Bukti P-4) ;
- Bahwa sebelumnya Penggugat telah memperoleh tanah seluas 3.170 m² (Tiga Ribu Seratus Tujuh Puluh meter persegi) dari PT. Terminal Builders yang berasal dari HGB No. 17/Gelora (bukti P-5)
- Bahwa atas dasar bukti P-5 tersebut terbitlah Sertifikat HGB No. 42/Gelora atas nama Penggugat yang akan berakhir pada tanggal 14 Januari 2002 ;
- Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah atas nama Penggugat yaitu masing-masing :
- Sertifikat HGB No. 42/Gelora dengan luas 3.170 m² berakhir haknya tanggal 14 Januari 2002 ; dan
- Sertifikat HGB No. 37/Gelora (sisa) dengan luas 3.037 m² berakhir haknya tanggal 28 Juni 2004 ;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sisa) dan atas permohonan tersebut telah diperpanjang oleh Tergugat III berdasarkan Surat Keputusan tanggal 14 Maret 2001 No. 318/230-550-2-31-2-1-2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. AMANA JAYA (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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sisa) diperoleh atas dasar pelepasan hak dan oleh karena itu HGB tersebut berada di atas tanah Negara (Bukti P-9)
- Bahwa dalam surat keputusan tersebut memang benar Tergugat I :

Hal 87 dari 99 Put.No. 257/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

Memasukkan HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora sisa) sebagai obyek pemberian Hak Pengelolaan (HPL) padahal di atas tanah tersebut masih ada hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat;

- 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-6 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 Bangunan No. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sisa) 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sisa) yang telah diperpanjang oleh Kantor BPN Jakarta Pusat (Tergugat III) tanggal 14 Maret 2001 No. 318/230-550-2-41-2-1-2001 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapakah yang paling berhak atas tanah obyek sengketa yakni tanah hak guna bangunan No. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/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;

Menimbang, bahwa Negara Republik Indonesia adalah suatu negara hukum yang berdasarkan Pancasila maka tugas hukum dinegara 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

Hal 89 dari 99 Put.No. 257/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

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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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-1 yang berupa Akte Pelepasan Hak No. 33 tanggal 16 Maret 1973 dari Tergugat II kepada PT. Terminal Builders dan dari bukti tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa sejak tanggal 16 Maret 1973 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/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. 42/Gelora yang akan berakhir tanggal 14 Januari 2002 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) yang akan berakhir tanggal 28 Juni 2004 ;

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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekiranya semula ada hak-hak lain di atasnya, maka harus dilakukan pembersihan lebih dahulu terhadap hak-hak yang masih ada di atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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 terperkara yang dikuasainya yakni HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) atas nama PT. AMANA JAYA berasal dari pelepasan Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga Senayan dan oleh karena itu jelas bahwa tanah yang dikuasai oleh PT. AMANA JAYA berasal dari Aset Negara atas nama Sekretariat Negara RI Cq. Yayasan Gelanggang Olah Raga 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;

Menimbang, bahwa menurut Majelis benar tanah hak guna bangunan No. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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 Petitum Romawi IV dari Penggugat yang mohon agar Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No.33 tanggal 16 Maret 1973 adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;

Hal 91 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai Akte Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut telah dituangkan dalam Akte Notaris No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 dan tentang kebenaran dan keabsahan akte tersebut tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh Tergugat II maupun Penggugat sehingga akte pelepasan hak No. 33 tanggal 16 Maret 1973 yang dibuat dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta merupakan akte yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam Petitum 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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. 33 tanggal 16 Maret 1973 (Vide Bukti P-1), maka obyek perkara aquo tidak termasuk tanah-tanah sebagaimana dimaksud Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 (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 seijin dan sepengetahuan Tergugat II selaku bekas pemilik Hak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah-tanah yang menjadi obyek perjanjian (Vide Bukti P-7) 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-1) 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) 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 romari VI yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat II mengembalikan dana yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. . 2.775.206.250,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Enam Ribu Dua 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- 8a s/d P-8f) Penggugat telah membayar uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 2.775.206.250,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Enam Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) haruslah dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga sepanjang tuntutan Penggugat pada angka Romawi VI Petitum Gugatan dapat dikabulkan sebagian;

Hal 93 dari 99 Put.No. 257/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 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 : 318/230-550-31-1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT. AMANA JAYA” berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah Sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora dan mohon agar Surat Keputusan Tergugat III tersebut tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/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 : 318/230-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “PT. AMANA JAYA “ berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, dengan pernyataan yang menyatakan tanah sertifikat HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora diatas tanah HPL No. 1/Gelora karena adanya Surat Keputusan Tergugat No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 yang memasukkan Hak Guna Bangunan No. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 “Gempitan” 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 haknya 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. 42/Gelora dan Hak Guna Bangunan No. 37/Gelora (sis) bukan lagi termasuk tanah-tanah aset negara penguasaan, pengelolaan dan administrasinya dilakukan Tergugat II karena sudah dilepaskan haknya untuk kepentingan Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 33 tanggal 16 Maret 1973 (Vide Bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas 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. 42/Gelora dan No. 37/Gelora sekarang HGB No. 411/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. 42/Gelora dan No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora beserta di atas HPL No. 1/Gelora menjadi di atas tanah negara;

Hal 95 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 R.O. dan Yurisprudensi Mahkamah 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 doelmatigheid 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;

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;

M E N G A D I L I

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. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora;
- 3 Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I No. 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora;
- 4 Menyatakan Akta Pelepasan Hak dari Tergugat II kepada PT. Terminal Builders dengan Akta No. 27 tanggal 12 Juli 1971 dan No. 33 tanggal 16 Maret 1973 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 itu tidak ada kewajiban Pengugat membayar kompensasi kepada Tergugat II;
- 6 Memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp.2.775.206.250,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta dua ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) ;
- 7 Menyatakan cacat hukum Surat Keputusan Tergugat III Nomor : 318/230-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. AMANA JAYA" berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat, sepanjang pernyataan yang menyatakan tanah Sertifikat HGB No. Hal 97 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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

42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB
No. 411/Gelora di atas tanah HPL No. 1/Gelora;

- 8 Menyatakan Surat Keputusan Tergugat III No. 318/230-550.2.31.1.2001 tanggal 14 Maret 2001 tidak mengikat terhadap HGB No. 42/Gelora dan HGB No. 37/Gelora (sis) sekarang HGB No. 411/Gelora, sepanjang pernyataan yang menyatakan diatas tanah HPL No. 1/Gelora;
- 9 Menyatakan tuntutan Penggugat 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 Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Senin, tanggal 09 Mei 2001 oleh kami, **TAHSIN, SH.** sebagai Hakim Ketua, **YONISMAN, SH.MH.** dan **KUSNO, SH.M.Hum..** 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 **JUL RIZAL, SH.MH.** 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,



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

YONISMAN, SH.MH.

T A H S I N, SH.

K U S N O, SH. M.Hum

PANITERA PENGANTI,

JUL RIZAL, SH.MH.

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 99 dari 99 Put.No. 257/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.