



**P U T U S A N**

NOMOR : 96/G/2013/PTUN-JKT.

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :--

YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Akses Marunda Rt. 008/RW. 004, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Tanjung Priok Kota Administrasi Jakarta Utara dalam hal ini diwakili oleh HERRI ANTONIUS AMRAN, Kewarganegaraan Indonesia dalam Jabatannya selaku Ketua Yayasan Pendidikan Teladan Jakarta berdasarkan Akta Notaris No. 2 Tahun 2003 tentang Pendirian Yayasan Pendidikan Teladan Jakarta, beralamat di Jalan Bendungan Melayu Gang H. Muhi 1 No. 59/47 Rt. 011/Rw. 01 Kelurahan Rawa Badak Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara ; -----

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ; Omay Chusmayadi, SH. MH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara pada Wiranto & Co Attorney at Law, beralamat di Wisma GKBI 6 th F1, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 28 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;

**M e l a w a n :**

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, Berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh :

Hal. 1 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



1. BAMBANG BHAROTO, SH, ; -----
2. SUMARMIN DWI YUWONO, Aptnh ; -----
3. AAN SUGIONO, SH. ; -----
4. SUDARNA , SH ; -----
5. DEDI SUDADI, SH ; -----

Kesemuanya Pegawai dan Pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 34/Sk-31.72-600.13/VII/2013 tanggal 3 Juli 2013 Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

2. BING LIONG, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gedong Panjang No. 46 D Rt. 001/Rw.09 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ; -----

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ; 1. SYAFARUDIN MANSYUR, SH., 2. ADI FARIDMAN MANSYUR,SH, 3.NURKHOLIS MANSYUR, SH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Pengacara pada Kantor Advokat dan Pengacara H. MANSYUR DAHLAN, SH & Rekan berkantor di Jalan H. Gemon No. 99 Pondok Kelapa Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT II INTERVENSI ;

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

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 96./PEN.DIS/2013/PTUN-JKT. tanggal 19 Juni 2013 Tentang Lolos Dismissal Proses dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa ; -----

Hal. 2 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 96/PEN.MH/2013/PTUN-JKT. tanggal 19 Juni 2013 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 96/Pen.HS/2012/PTUN-JKT tanggal 19 Juni 2013 tentang hari dan tanggal persidangan ;-----
- Permohonan dari LOE BING LIONG, tertanggal 9 Juli 2013 yang disampaikan oleh kuasanya, yang maksud dan tujuannya untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa a quo ;-----
- Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 96/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 25 Juli 2013, yang mengabulkan permohonan dari LOE BING LIONG sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----
- Berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dan mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat ;-----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;-----

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Mei 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Juni 2013 dengan register perkara Nomor : 96/G/2013/PTUN-JKT yang telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 11 Juli 2013, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;-----

Hal. 3 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Obyek Sengketa :

1. Sertipikat Hak Milik No: 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor: 00025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara ; -----

2. Tenggang Waktu : (Pasal 55) ; -----

Surat dari Tergugat tanggal 08-04-2013 Nomor: 513/31.72-200.3/IV/2013 mengenai Pemberitahuan ; -----

Bahwa Penggugat baru mengetahui diatas tanah milik Penggugat terletak di Jalan Akses Marunda Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara telah terbit Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara berdasarkan Surat dari Tergugat tertanggal 08-04-2013 Nomor: 513/31.72-200.3/IV/2013 mengenai Pemberitahuan sedangkan Penggugat baru menerima surat Tergugat tersebut pada tanggal 15 April 2013 (bukti terlampir) sehingga terhadap gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ; -----

3. Kepentingan Penggugat ; -----

Bahwa kepentingan Penggugat atas tanah tersebut adalah bahwa tanah tersebut adalah merupakan asset dan milik dari Penggugat yang dapat menunjang kelangsungan masa depan Penggugat untuk ikut mencerdaskan bangsa dalam mendidik generasi muda bangsa dan Negara dalam bidang teknologi dan oleh karena itu sesuai

Hal. 4 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

*Disclaimer*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor: 9 tahun 2004 Jo Undang-undang No.5 tahun 1986 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

Dasar dan alasan hukum diajukan nya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Badan hukum yang bergerak dalam bidang mengelolahan Sekolah Menengah Kejuruan (dh.STM) untuk dalam ikut mencerdaskan bangsa dan Negara yang dibuat berdasarkan Akta Notaris No. 2 tahun 2003 mengenai Akta Pendirian yayasan Pendidikan Teladan yang dan dibuat dihadapan Dewi Kusumawati, SH Notaris di Jakarta dan Penggugat mempunyai tanah dan menempatnya tanah seluas 2500 M2 sejak tahun 1974 yang terletak dan setempat dikenal di jalan kebantenan IV Rt.005/Rw.02 kel.Semper Kec.Cilincing jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai brikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah yayasan Pendidikan Teladan yang disewakan ; -----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan pendudukan/Jalan MHT;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Penduduk/Jalan MHT;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah kosong eks Sekolah Negeri ; -----

2. Bahwa karena Penggugat ingin memperluas lahan sekolah Penggugat membeli tanah kosong seluas 8000 M2 berupa tanah empang disamping kiri lahan tanah yang ditempat dan dipergunakan sebagai sekolah, yang mana surat-surat atas tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah garapan karena tanah disekitar lahan itu adalah empang berupa garapan sebagaimana surat pengalihan oper

Hal. 5 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



garapan Surat Pernyataan oper garapan tanggal 15 Januari 1976 yang diketahui oleh RT dan RW setempat juga diketahui oleh Kepala Kelurahan Semper Timur dan Surat Pernyataan Oper Garapan tahun 1983, Blue Print tahun 1987 dari Tata Kota Kotamadya Jakarta Utara dan peta rincian Pemda DKI Jakarta ; -----

3. Bahwa sejalan dengan perkembangan kota Jakarta utara maka pemerintah kotamadya Jakarta utara membuat jalan alteri/akses Marunda untuk menuju ke Marunda maka oleh pemda jakarta utara dibuat jalan akses ke Marunda sehingga tanah milik Penggugat yang berupa empang terkena jalan tembus/akses tersebut dan tanah milik Penggugat yang tadinya seluas 8000 M2 terpotong kena jalan menjadi 4500 M2 dan juga terjadi pemekaran Rt dan Rw dan pemecahan kelurahan sehingga yang tadinya Rt.005/Rw.002 menjadi Rt.008/Rw.004 dan dari kel.Semper menjadi kel.Semper Timur dan pada tahun 1987 Penggugat mengajukan ketata kota kotamadya Jakarta Utara untuk mengukur atas tanah seluas 4500 M2 dan dikeluarkan blue print, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Bengkel ; -----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Sekolah SMT Cilincing 3 dan tanah kosong ; -----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan MHT penduduk ; -----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Akses/Arteri Marunda ; --
4. Bahwa kepemilikan Penggugat/Yayasan Pendidikan Teladan atas tanah seluas 4500 M2 yang terletak di Jalan Akses Marunda Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara tersebut selama kurang lebih 17 Tahun (tujuh belas tahun) terhitung

Hal. 6 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





sejak tahun 1983 - 2010 didasarkan pada hukum karena selama kurun waktu tersebut diatas yaitu 17 tahun Penggugat menempati dan menguasai tanah tersebut tidak ada yang mengakui dan mengganggu gugat dan atau mengklaim atas tanah tersebut dan selain itu Penggugat selalu membayar kewajiban pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah tersebut dan juga tidak ada pihak ketiga yang menuntut dan atau mengganggu gugat dan atau mengakui atas tanah tersebut ; -----

5. Bahwa karena kepemilikan Yayasan Pendidikan Teladan/Penggugat atas tanah seluas 4500 M2 adalah sah atas tanah/lahan seluas 4500 M2 yang terletak di Jalan Akses Marunda Rt.008/04 Kel.semper Timur Jakarta Utara maka pada tahun 2000 tanah/lahan seluas 4500 M2 milik Yayasan Pendidikan Teladan/Penggugat tersebut oleh Penggugat disewakan kepada Pihak ketiga/pihak lain yang mau menyewa tanah/lahan milik Yayasan Pendidikan Teladan tersebut selama 3 (tiga) tahun dan diperpanjang diperpanjang dan terakhir disewakan oleh Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tahun 2010 dan 2011 dan karena tanah tersebut berupa empang maka oleh penyewa tanah milik Yayasan Pendidikan Teladan/Penggugat tersebut diuruk agar menjadi padat dan dibuatkan jembatan oleh penyewaan atas tanah tersebut dan sewa menyewa atas tanah Yayasan Pendidikan Teladan berjalan dengan baik sampai dengan gugatan ke PTUN ini diajukan ; -----
6. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2011 Penggugat mengajukan kepada Tergugat untuk pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut namun karena belum lengkap suratnya dan Penggugat harus melampirkan dan melengkapi surat-surat untuk keperluan

Hal. 7 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



pembuatan sertipikat tersebut yaitu berupa pengukuran ulang dari Tata Ruang (dh.Tata Kota) Kotamadya Jakarta utara dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka untuk melengkapi surat-surat tersebut Penggugat mengurus keinstansi-instansi terkait yang diperlukan untuk itu ; -----

7. Bahwa pada bulan Juli 2011 Penggugat mengurus surat-surat untuk Pengukuran ulang oleh Sudin Tata Ruang Kota administrasi Jakarta Utara maka Penggugat meminta kepada kepala Kelurahan Semper Timur dan dikeluarkan Surat Model PM.I WNI Nomor: 1019/1.842.0/11 tertanggal 11 Juli 2011 dan pada saat itu ada seseorang yang ingin membeli tanah Penggugat tersebut namun oleh Penggugat tidak ditanggapi karena harga tidak sesuai dan diketahui seseorang tersebut adalah orang suruhan dari Loe Bing Liong yaitu Sdr asep ; -----

8. Bahwa atas pengukuran ulang oleh Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara terhadap tanah milik Penggugat yang terlatak di Jalan Akses Marunda Rt.008/04 Kel.Semper Tiimur Jakarta Utara yang sebelum luasnya 4500 M2 maka dihasilkan luas yang sebenarnya yaitu 3.177 M2 dan oleh Kantor Pertanahan kota Administrasi (Sporadik) juga dilakukan pengukuran dan didapat hasil dengan luas 3.179 M2; -----

9. Bahwa lahan/tanah seluas 3.177 M2 (sebelumnya 4500 M2) milik Penggugat tersebut sampai gugatan PTUN ini diajukan masih dikuasai dan ditempati secara phisik oleh Penggugat dan setelah surat-surat Penggugat lengkap untuk keperluan pembuatan sertipikat kepada Tergugat maka Penggugat mengajukan surat-surat kelengkapan tersebut ; -----

Hal. 8 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





10. Bahwa setelah surat-surat Penggugat lengkap maka Penggugat mengajukan pembuatan sertipikat kepada Tergugat I atas tanah/lahan seluas 3.177 M2 (sebelumnya 4500 M2) yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Akses Marunda Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara, berdasarkan Surat Pernyataan oper garapan tanggal 15 Januari 1976 yang diketahui oleh RT dan RW setempat juga diketahui oleh Kepala Kelurahan Semper Timur dan Surat Pernyataan Oper Garapan tahun 1983, Blue Print tahun 1987 dari Tata Kota Kotamadya Jakarta Utara, ternyata atas tanah milik Yayasan Pendidikan Teladan telah dikeluarkan dan diterbitkan oleh Tergugat sertipikat hak milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor: 513/31.72.200.3/IV/2013 tanggal 08 April 2013 dan Penggugat baru mengetahui dan menerima surat dari Tergugat tersebut tanggal 15 April 2013 ; -----

11. Bahwa sebelum sertipikat No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor: 513/31.72.200.3/IV/2013 tanggal 08 April 2013 pada bulan Nopember 2011 Penggugat mendapat undangan dari kelurahan Semper Timur perihal musyawarah terhadap tanah milik Penggugat tersebut karena telah ada yang mengakui dan mengklaim bahwa tanah milik Penggugat

Hal. 9 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



tersebut diklaim oleh Pihak Ketiga melalui kuasanya yaitu sdr.Asep Supandi yang didasarkan pada tanah bekas verponding dengan luas 32.350 M2 (3,2 Ha) tanpa dasar dan alasan yang jelas ; -----

12. Bahwa tanah milik Penggugat yang diklaim dan diakui oleh Pihak ketiga tersebut berdasarkan pada tanah bekas verponding Indonesia seluas 32.350 M2 atas nama Tan Wie Seng dan Oleh kelurahan Semper Timur dilakukan dan diadakan beberapa kali pertemuan dengan pihak instansi kelurahan semper timur juga dengan sdr Asep Supandi serta orang yang mengaku perwakilan dari Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta sampai dengan bulan Desember 2011 tetapi tidak ada titik temu karena tanah yang dijadikan dasar oleh pihak ketiga untuk mengklaim tanah milik Penggugat tersebut adalah tidak jelas lokasinya karena pihak Sdr.Asep Supandi tidak bisa menunjukan lokasi tanahnya oleh karena itu dasar kepemilikannya tidak ada dasar hukumnya ; -----

13. Bahwa dilihat dasar dari pihak ketiga yang mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat tersebut adalah tidak sah dan tidak ada dasar hukumnya karena tanah-tanah yang terletak didaerah sekitar kel.Semper Timur tidak ada tanah bekas verponding Indonesia dan juga sampai dengan tanggal gugatan ini Penggugat ajukan melalui PTUN Jakarta tidak pernah ada gugatan secara perdata dari pihak ketiga kepada Penggugat yang mengklaim dan mengakui tanah milik Penggugat tersebut kalau tanah tersebut diakui dan diklaim milik pihak ketiga/Leo Bing Liong ; -----

14. Bahwa selain tidak ada gugatan secara perdata kepada Penggugat oleh Pihak Ketiga yang mengklaim tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat melihat dan meneliti dari lampiran surat-surat yang

Hal. 10 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



dijadikan dasar oleh pihak ketiga atas tanah milik Penggugat adanya kejanggalan-kejanggalan, Penggugat telah dapatkan bukti lampiran surat-surat pihak ketiga tersebut pada bulan Mei 2013 dan adalah surat-surat lampiran pihak ketiga tersebut tidak ada dasar hukumnya dan saling bertentangan isi dan tanggal serta bulannya antara lain mengenai Surat dari Tergugat Nomor: 574/PPP/PK/JU/2011 tanggal 12 Juli 2011 mengenai Pertimbangan Tehnis Pertanahan dengan Akta Jual beli No; 1180/2011 tanggal 30 September 2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, SH selaku Notaris di Jakarta kejanggalannya yaitu dimana dalam surat Tergugat tersebut pada bulan Juli 2011 pihak ketiga telah memiliki dan diakuinya tanah milik Penggugat sedangkan Jual beli antara pihak ketiga dengan yang mengakui tanah milik Penggugat itu terjadi pada bulan September 2011 ; -----

15. Bahwa selain kejanggalan-kejanggalan dari surat-surat lampiran pihak ketiga yang tidak sah dan tidak ada dasar hukumnya tersebut diatas, kejanggalan-kejanggalan lainnya adalah nomor verpoding Indonesia milik Tan Wie Seng itu adalah Nomor: 17/21 bukan nomor:16/21 dan luasnya adalah 32.350M2 bukan 3200 M2 dan juga Akta Notaris dari Jimmy Simanungkalit, SH Notaris di Jakarta No.48 tahun 1991 mengenai Keterangan Hak Waris ; -----

16. Bahwa kejanggalan lainnya atas surat-surat lampiran pihak ketiga adalah Surat dari Tergugat tanggal 09-11-2011 Nomor; 151/T/PBT-213/SP&P/IV/2011 jelas dalam isinya disebutkan tanah bekas vervoding Indonesia milik Tan Wie Seng itu adalah Nomo; 16/21 dan dari nomor Surat dan tanggal Tergugat saling berbeda dan



bertentangan sekali bulannya, jelas hal ini adalah konspirasi Tergugat dengan Pihak ketiga tersebut ; -----

17. Bahwa kejanggalan-kejanggalan tersebut diatas juga terdapat kejanggalan yaitu pada sertipikat Hak Milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor : 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Leo Bing Liong luas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara sedangkan Tanah milik Penggugat tersebut berada dan terletak di jalan Akses Marunda Rt.008/04 Kel.Semper Timur Jakarta Utara ; -----
18. Bahwa kejanggalan lain dari Sertipikat Hak Milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor : 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Leo Bing Liong luas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara yaitu ada pada Penunjukan Tanah, pada sertipikat tertulis Tanah milik Adat sedangkan dalam Surat dari Tergugat tertanggal 12 Juli 2011 Nomor : 574/PPP/PK/VIII/JU/2011 mengenai Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.16 tahun 2004 disebutkan dan tertulis status tanah Verponding Indonesia yang mana Pemohon atas sertipikat hak milik tersebut adalah Loe Bing Liong sehingga sangat bertentangan sekali antara penunjuka status tanah dalam Sertipikat Hak Milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor : 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Leo Bing Liong luas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri

Hal. 12 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara dengan Surat Tergugat tersebut ; -----

19. Bahwa penerbitan sertipikat hak milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor;00025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012 tercatat atas nama Loe Bing Liong dengan luas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara atas tanah/lahan milik Penggugat sebagaimana surat Tergugat tanggal 08-04-2013 tersebut adalah tidak sah dan tidak dasar hukum karena banyak kejanggalan-kejanggalan dan juga sebelum sertipikat diterbitkan dan dikeluarkan oleh Tergugat seharusnya Surat Keputusan Tergugat haruslah diumumkan terlebih dahulu dikelurahan setempat yaitu Kelurahan Semper Timur dalam tenggang waktu 30 (tiga Puluh) hari apakah ada pihak lain yang keberatan terhadap penerbitansertipikat tersebut namun hal ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat dengan pihak kelurahan sehingga penerbitan dan pengeluaran sertipikat Hak milik No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong dengan luas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara adalah tidak sah dan tidak ada dasar hukumnya karena Tidak berdasarkan pada prosedur dan bertentangan dengan Pasal 26 sampai dengan Pasal 28 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan

Hal. 13 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan ; -----

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu ; -----

(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa ; -----

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri ; -----

#### **Pasal 27**

(1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat ; -----

(2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan

Hal. 14 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan ; -----

(3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan ; -----

#### Pasal 28

(1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri ; -----

(2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan ; -----

Hal. 15 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



(3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk : -----

a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tana

b. pengakuan hak atas tanah ; -----

c. pemberian hak atas tanah ; -----

20. Bahwa selain pengumuman penerbitan sertifikat pada kelurahan setempat dimana tanah/lahan itu berada yaitu kelurahan semper timur juga prosedur pembuatan sertifikat haruslah dilengkapi dengan pembayaran Pajak bumi dan bangunan atas lahan/tanah tersebut sebagaimana PP Nomor: 13 tahun 2010 dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.1 tahun 2010 yang pada pokoknya berisikan bahwa permohonan pembuatan sertifikat hak atas tanah pemohon wajib memilik dan melampirkan SPPT PBB terakhir atas tanah tersebut namun hal ini tidak pernah dilengkapi oleh Pihak ketiga yang mengakui tanah milik Penggugat tersebut dan tidak ada PBB nya sedangkan SPPT PBB yang diajukan oleh pihak ketiga/Loe Bing Liong kepada Tergugat dan NOP pada SPPT PBB yang diajukan oleh Pihak ketiga bukanlah NOP SPPT PBB atas nama Asep Supandi dan hal ini Penggugat melakukan pengecekan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Utara untuk wilayah Cilincing; -----

21. Bahwa selain hal tersebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB yang tidak sah dan tidak ada dasar hukumnya sebagai lampiran pembuatan SHM No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat ukur Nomor: 000025/semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 dengan luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing

Hal. 16 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara tersebut juga tidak ada dasar hukumnya yaitu surat verponding nya jelas nomornya berbeda karena yang diajukan adalah bukan verponding tersebut dan juga luas dan lokasinya berbeda dan tidak jelas ; -----

SERTIPIKAT HAK MILIK NO: 2679/SEMPER TIMUR TERBIT TANGGAL 02 JANUARI 2012 DENGAN SURAT UKUR NOMOR : 000025/SEMPER TIMUR/2011 TANGGAL 23-12-2011 DENGAN LUAS 3.123 M2 TERCATAT ATAS NAMA PIHAK KETIGA/LOE BING LIONGYANG TERLETAK DI JALAN ALTERI KEBANTENAN RT.008/04 JAKARTA UTARA TIDAK BERDASARKAN PADA PROSEDUR ; -----

22. Bahwa karena pembuatan sertipikat hak milik No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor: 00025/semper timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara sebagaimana isi dari surat Tergugat tanggal 08-04-2013 tersebut TIDAK BERDASARKAN PADA PROSEDUR maka adalah tidak sah dan tidak berdasar menurut hukum maka sudah sepatutnya adalah sah menurut hukum Sertipikat Hak Milik No26/79/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur No.000025/Semper Timur /2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liongluas 3.123 M2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara adalah BATAL DEMI HUKUM ;
23. Bahwa selain penerbitan dan pengeluaran Sertipikat Hak Milik No; 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor: 000025/semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123

Hal. 17 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara tidak berdasarkan pada prosedur juga obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No; 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor: 000025/semper Timur/2011 tanggal 23012-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara BERTENTANGAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN KECERMATAN dalam memproses penerbitan obyek sengketa ; -----

24. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik No:2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur No.000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara Tidak sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Tergugat menarik Sertipikat Hak milik No: 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan surat ukur Nomor; 000025/semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara adalah tidak sah maka Tergugat I dan Tergugat WAJIB MENCABUT Sertipikat Hak Milik No: 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara dan melanjutkan proses permohonan pengajuan pada bulan Juli 2011 dan Desember 2012 mengenai pembuatan Sertipikat Hak Milik yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat ; -----

Hal. 18 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



DALAM PENUNDAAN :

Bahwa berdasarkan dan sesuai dengan Pasal 67 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang Nomor: 9 tahun 2004 jo Undang-undang no:5 tahun 1986 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Penggugat memohon kepada Majelis yang Terhormat : -----

MEMINTA KEPADA TERGUGAT UNTUK MENUNDA PELAKSANAAN KEPUTUSAN TERGUGAT DAN MEMINTA KEPADA PIHAK LAIN DAN ATAU INSTANSI LAIN UNTUK TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM APAPUN ATAS TANAH TERSEBUT YANG DIDASARKAN KEPADA SERTIPIKAT HAK MILIK NO : 2679/SEMPER TIMURTERBIT TANGGAL 02 JANUARI 2012 DENGAN SURAT UKUR NOMOR: 000025/SEMPER TIMUR/2011 TANGGAL 23-12-2011 LUAS 3.123 M2 TERCATAT ATAS NAMA LOE BING LIONG YANG TERLETAK DI JALAN ALTERI KEBANTENAN RT.008/04 JAKARTA UTARA SAMPAI DENGAN PERKARA INI DIPUTUS DAN MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP ; -----

Maka berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, kami memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terhormat untuk dapat kiranya memanggil Tergugat dan memeriksa serta memutus perkara ini dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya; -----

Hal. 19 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda obyek Sengketa sampai ada Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap ; -----
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Sertipikat Hak Milik No.2679/SemperTimur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara ; --
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat ukur Nomor: 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong luas 3.123 m2 yang terletak di Jalan Alteri Kebantenan Rt.008/04 Jakarta Utara ; --
4. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses Permohonann Penggugat tanggal 05 Juli 2011 dan tanggal 04 Desember 2012 mengenai pengajuan Sertipikat Hak Milik yang diajukan Penggugat dan menerbitkan dan mengeluarkan Sertipikat atas nama Penggugat / YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN diatas lahan/tanah yang terletak dan setempat dikenal oleh umum di Jalan Akses Marunda Rt.008/Rw.004

Hal. 20 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Kota Administrasi Jakarta

Utara dengan luas 3.177 M2 (sebelumnya 4500 M2) ; -----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau : -----

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang telah ditetapkan para pihak yang berperkara telah datang menghadap dipersidangan yang diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing sebagaimana tertera disebut diatas ; -----

Menimbang bahwa, dalam sengketa ini telah masuk permohonan Intervensi dari LOE BING LIONG diajukan oleh kuasa hukumnya SYAFARUDIN MANSYUR, SH, dengan surat permohonannya tertanggal 9 Juli 2013 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 9 Juli 2013 dengan Nomor Register : 96/G/2013/PTUN.JKT/INT : -----

Menimbang bahwa, terhadap permohonan Pemohon Intervensi sebagaimana tersebut diatas LOE BING LIONG di tetapkan sebagai Tergugat II Intervensi yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor : 96/G/2013/PTUN-JKT. tanggal 25 Juli 2013 ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 25 Juli 2013, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

Hal. 21 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

## Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Kurang Pihak ; -----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah obyek perkara sejak tanggal 15 Januari 1976 berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan yang diketahui oleh Rt. dan Rw. setempat juga diketahui oleh Kepala Kelurahan Semper Timur dan Surat Pernyataan Oper Garapan tahun 1983, sementara Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, dimana Surat Pernyataan dari Loe Bing Liong tertanggal 15 Juni 2011 diketahui oleh Lurah Kelurahan Semper Timur No. 8/1.711.2 tanggal 16 Juni 2011, LOE BING LIONG sesuai Akta Jual Beli No. 84/2011 tertanggal 2 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, SH, PPAT yang wilayah kerja di Kota Jakarta Utara beli dari Asep Sopandi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah tanggal 22-07-2011 diketahui oleh Lurah Kelurahan Semper, Berita acara pemeriksaan lapangan ditanda tangani oleh Lurah Semper Timur, Penempelan Naskah Pengumuman Penegasan/Pengakuan Hak tanggal 15 -09-2011 No. 1481/31.72.300.7/IX/11 diterima dan diumumkan tanggal 15-09-2011 oleh Lurah Kelurahan SEMPER TIMUR atas permohonan pengakuan hak atas sebidang tanah oleh LOE BING LIONG letak tanah di Jalan Arteri Kebantenan Rt.008/04, Kelurahan SEMPER TIMUR, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Luas tanah 3.123 M2 ; -----

Bahwa dengan demikian maka seharusnya Penggugat melibatkan Lurah Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi

Hal. 22 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara dan PPAT Pranata Nusantara, SH, sebagai Pihak dalam perkara a quo. Namun pada kenyataannya Penggugat tidak menarik subyek-subyek hukum tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo ; ----

Dengan demikian bahwa cukup alasan hukum untuk menegaskan di sini bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.; -----

## II. Gugatan Daluwarsa ; -----

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. No. 2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012 Luas 3.123 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, Penempelan Naskah Pengumuman Penegasan/Pengakuan Hak tanggal 15-09-2011 No.1481/31.72.300.7/IX/11 diterima dan diumumkan tanggal 15-09-2011 oleh Lurah Kelurahan Semper Timur atas permohonan pengakuan hak atas sebidang tanah oleh LOE BING LIONG letak tanah di Jalan Arteri Kebantenan Rt.008/04, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Luas tanah 3.123 M2 ; -----

Bahwa dengan demikian maka secara yuridis formal Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 02 Januari 2012, Luas 3.123 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, Penempelan Naskah Pengumuman Penegasan/Pengakuan Hak tanggal 15-09-2011 No. 1481/31.72.300.7/IX/11 diterima dan diumumkan tanggal 15-09-2011 oleh Lurah Kelurahan Semper Timur atas permohonan pengakuan hak atas sebidang tanah oleh LOE BING LIONG letak tanah di Jalan Arteri Kebantenan Rt.008/04, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara tersebut, adalah sejak diumumkan

Hal. 23 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



tanggal 19-09-20011, saat didaftarkanya. Akan tetapi Penggugat baru mengajukan gugatannya pada tanggal 29-05-2013. Padahal menurut ketentuan Pasal 55 Undang-undang No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat tersebut telah daluwarsa (lampau waktu) untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara ; -----

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sesuai Surat Tergugat tanggal 08-04-2013, sangat tidak beralasan hukum, karena diterima dan diumumkan tanggal 15-09-2011 oleh Lurah Kelurahan Semper Timur atas permohonan pengakuan hak atas sebidang tanah oleh LOE BING LIONG letak tanah di Jalan Arteri Kebantenan Rt.008/04, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara tersebut, adalah sejak diumumkan tanggal 19-09-20011 dan harus ditegaskan disini bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa ; -----

III. Penggugat Tidak Berkualitas ; -----

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, LOE BING LIONG sesuai Akta Jual Beli No. 84/2011 tertanggal 2 Mei

Hal. 24 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, SH, PPAT yang wilayah kerja di Kota Jakarta Utara beli dari Asep Sopandi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah tanggal 22-07-2011 diketahui oleh Lurah Kelurahan Semper, Berita acara pemeriksaan lapangan ditanda tangani oleh Lurah Semper Timur, Penempelan Naskah Pengumuman Penegasan / Pengakuan Hak tanggal 15-09-2011 No. 1481/31.72.300.7/IX/11 diterima dan diumumkan tanggal 15-09-2011 oleh Lurah Kelurahan Semper Timur atas permohonan pengakuan hak atas sebidang tanah oleh LOE BING LIONG letak tanah di Jalan Arteri Kebantenan Rt.008/04, Kelurahan SEMPER TIMUR, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, luas tanah 3.123 M2 ; ----- Bahwa dengan demikian maka cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa Penggugat tidak berkualitas dalam mengajukan gugatan a quo ; -----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon Yang Terhormat Majelis Hakim agar segala sesuatu yang diuraikan Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ; -----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ; -----
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Kepemilikan Penggugat /Yayasan Pendidikan Teladan atas tanah seluas 4500 M2 yang terletak di Jalan Akses Marunda Rt.008/04 Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara tersebut selama kurang lebih 17 tahun (tujuh belas tahun) terhitung sejak tahun 1983-2010 didasarkan

Hal. 25 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



pada hukum karena selama kurun waktu tersebut tidak ada yang mengakui dan mengganggu gugat dan atau mengklaim atas tanah tersebut dan selain itu penggugat selalu membayar kewajiban pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah tersebut dan juga tidak ada pihak ketiga yang menuntut dan atau mengganggu gugat dan atau mengakui atas tanah tersebut. Bukti kepemilikan Penggugat adalah Surat Pernyataan OPER GARAPAN tanggal 15 Januari 1976 yang diketahui oleh RT dan Rw setempat juga diketahui oleh Kepala Kelurahan Semper Timur dan Surat pernyataan OPER GARAPAN tahun 1983 ; ---- Adalah tidak benar karena belum ada keputusan hukum yang menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa/perkara, sesuai pasal 16 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik ; -----
- b. Hak Guna Usaha ; -----
- c. Hak Guna Bangunan ; -----
- d. Hak Pakai ; -----
- e. Hak Sewa ; -----
- f. Hak membuka tanah ; -----
- g. Hak memungut hasil hutan ; -----
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 ; -----

Hal. 26 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





Jadi bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat hak atas tanah bukan Surat OPER GARAPAN dan Surat Pernyataan OPER GARAPAN ; -----

Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas, bahwa Surat OPER GARAPAN dan Surat Pernyataan OPER GARAPAN bukan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ; -----

Bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Bahwa menurut pasal 64 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Maka ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berlaku juga bagi sertipikat-sertipikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ; -----

Bahwa sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan

Hal. 27 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ; -----

Bahwa Penggugat dimaksud hanya bersifat retorika dengan mengutip ketentuan undang-undang yang bersifat umum tanpa mengindahkan dan bahkan mengabaikan asas “ Lex specialy derogaat lege generally“ yang menghendaki bahwa Peraturan Perundang-undangan khusus lebih diutamakan keberlakuannya dari pada Peraturan Perundang-undangan yang bersifat umum Bahwa dalam hal ini, Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai LEX specialy-nya, menegaskan bahwa untuk menjamin Hak-Hak Atas Tanah oleh Pemerintah dilakukan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini berarti bahwa dengan telah terdaftarnya sesuatu hak atas tanah atas nama sesuatu pihak dengan Sertipikat Hak atas tanah sebagai bukti haknya maka Pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan akan hak-hak pihak pihak yang telah terdaftar tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan Negeri dan /atau Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa pemegang hak bukanlah pihak pemilik yang sebenarnya atau telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan sertifikat tersebut ; --- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, dengan dalil- dalil sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik No2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, LOE BING LIONG sesuai Akta Jual Beli No. 84/2011 tertanggal 2 Mei

Hal. 28 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, SH, PPAT yang wilayah kerja di Kota Jakarta Utara beli dari Asep Sopandi ; -----

b. Sertipikat Hak Milik No2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012,sebelum diterbitkan telah terlebih dahulu diumumkan di Kantor Kelurahan Semper Timur selama 60 ( enam puluh hari ) sesuai Pengumuman data Fisik dan Data Yuridis No. 32/Peng-HM-300.7/11 tanggal 15-09-2011 , hal ini sesuai pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah . Terhadap pengumuman tersebut tidak ada pihak - pihak ( pihak ketiga) yang merasa keberatan dan mengajukan sanggahan atau keberatan terhadap pengumuman tersebut sehingga diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG ; -----

c. Sertipikat Hak Milik No2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012, LOE BING LIONG memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 2 Mei 2011 Penjualnya adalah Asep Sopandi ; -----

d. Bahwa didalam Akta Keterangan Waris tanggal 15-08-1991 tersebut, menerangkan Suhadi Witarsa dahulu Tan Wie seng meninggal pada tanggal 17-03-1989 dan semasa hidupnya mempunyai anak Ita Witarsa alias tan le Nio lahir tanggal 10-02-1943 ; -----

Hal. 29 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- e. Berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No. 57 tanggal 22-03-2011 memberi kuasa kepada ASEP SOPANDI khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan hak atas sebidang tanah Verponding Indonesia No. 16/21, ats nama TAN WIE SENG seluas 32.200 M<sup>2</sup>; -----
- f. Bahwa Berdasarkan Berita Acara pengesahan pengumuman data Fisik dan Data Yuridis No. 48/XI/BA/P HAK /2011 tanggal 21 Nopember 2011 karena tidak ada keberatan terhadap bidang tanah yang telah diumumkan dikantor Lurah Kelurahan Semper Timur dengan No. Pengumuman No. 32/Peng-HM-300.7/11 tanggal 15-09-2011 maka diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No2679/Semper Timur atas nama LOE BING LIONG diterbitkan pada 02 Januari 2012, Luas 3.123 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 00024/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2012; -----
- g. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang lain dan selebihnya, tidak perlu Tergugatanggapi lagi karena pokok perkara-nya sudah sangat jelas bahwa Penggugat bukanlah pemilik atas bidang tanah tersebut dan terhadap pengumuman tidak ada keberatan dari pihak ketiga maupun penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas; -----
- h. Bahwa dari hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka telah cukup alasan hukum untuk menegaskan di sini bahwa dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar / melawan ketentuan Pasal 26 sampai dengan pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah ternyata tidak terbukti; -----

Hal. 30 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- i. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah uraian di atas maka Tergugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar Yang Mulia berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.; -----

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Penggugat ; -----
- atau
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 15 Agustus 2013, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

**Dalam Eksepsi**

- Gugatan sudah Daluarsa atau lampau waktu;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat mengakui dengan tegas, bahwa Sertipikat HAK Milik No.2679/Semper timur terbit tanggal 02 Januari 2012 adalah atas nama LOE BING LIONG, tetapi di lain sisi Penggugat mendalilkan baru mengetahui Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur tanggal 15 April 2013, dalil Penggugat tersebut

Hal. 31 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



adalah hendak memutar balik fakta hukum yang sudah nyata diketahuinya ; -----

Bahwa Penggugat sudah mengetahui Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur tersebut, sejak tanggal 30 Oktober 2012 hal mana dari undangan rapat dari kantor Kelurahan Semper Timur yang ditujukan kepada Yayasan Pendidikan Teladan dan Surat Pemberitahuan yang ditujukan kepada Yayasan Pendidikan Teladan tanggal 13 November 2012 No:112/JI & Part/XI/2012 dari kantor Law Office Jamaluddin Lamanda & partners, bukti T-II-2 dan bukti T-II-3 terlampir ; -----

- Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur tersebut, hal mana sesuai dengan pasal 83 ayat(1) Undang - Undang No.5 tahun 1986 ; -----

Bahwa untuk mengajukan suatu gugatan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat antara lain mempunyai kepentingan sesuai dengan pasal 83 ayat (1) Undang - Undang No.5 tahun 1986 ; -----

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya Tidak pernah menyebutkan/menjelaskan siapa yang berhak sesuai anggaran dasar Yayasan Pendidikan Teladan memberikan/menandatangani Surat Kuasa atau menunjuk seseorang Pengacara/advokat untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga surat kuasa yang diberikan kepada Advokat/pengacara untuk mengajukan gugatan haruskah ditolak dan dinyatakan tidak berlaku, karena tidak

Hal. 32 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





disebutkan siapa yang dapat memberikan kuasa/menandatangani surat kuasa untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ; -----

Berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

**II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diutarakan dalam bagian eksepsi mohon dianggap sebagai juga dimaksudkan dalam pokok perkara ini ; -----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil gugatan kecuali hal-hal yang diakuinya dengan tegas ; -----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan angka 1 karena tidak benar ; -----

Bahwa Penggugat (Yayasan Pendidikan Teladan) sejak tahun 1974 telah menempati tanah di lokasi Rt.005 Rw.02, hal tersebut bertentangan dengan Akta Pendirian Yayasan Pendidikan Teladan berdasarkan AKTA No.2 Notaris Dewi Kusumawati, S.H., Yayasan Pendidikan Teladan baru didirikan pada tahun 2003 ; -----

Bahwa Penggugat juga mendalilkan lokasi tanah ada di Rt.005 Rw.05, hal tersebut bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur atas nama Tergugat II Intervensi berada di Rt.008 Rw.04 kelurahan Semper Timur kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ; -----

Hal. 33 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Bahwa dari uraian di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1976 adalah tidak benar ; -----

Demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Rt.005 Rw.05 kelurahan Semper adalah tidak benar ; -----

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan angka 2 karena tidak benar ; -----

Bahwa tanah yang digugat oleh Penggugat adalah tanah kepunyaan Tergugat II Intervensi berupa Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur, yang berasal dari Verponding Indonesia nomor 16/21 atas nama Tan Wie Seng dan bukan tanah garapan seperti dalil Penggugat ; -----

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan angka 3,4,5,6,7,8,9 dan 10 karena tidak benar ; -----

Bahwa dasar dari kepemilikan oleh Penggugat (yayasan pendidikan teladan) adalah hanya surat oper garap yang diketahui oleh RT.(Rukun Tetangga) RW. (Rukun Warga) dan Lurah, sedangkan hasil dari pengecekan pada Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, tanah tersebut adalah Verponding Indonesia nomor 16/21 atas nama Tan Wie Seng ; -----

Bahwa Hak garap sudah dilarang sejak tahun 1975 dan dalam Undang - Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN.1960 No.104) tidak dikenal Hak Garap, sehingga dengan demikian Hak Garap yang didalilkan oleh Penggugat tidak benar atau batal demi hukum ; -----

Hal. 34 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



Bahwa sejak tahun 1960, mengenai obyek tanah sudah diatur oleh Undang-undang No. 5 tahun 1960 dengan UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria), yang mengatur hak atas tanah ; -----

Bahwa dalam UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria) tidak mengenal Hak Garap seperti yang didalilkan Penggugat ; -----

Hak Garap yang diajukan Penggugat bukan merupakan Hak Garap yang lazim, karena dalam dalil gugatan No. 5 ditegaskan sendiri oleh Penggugat bahwa Surat Hak Garap telah dibuat sendiri oleh Penggugat, kemudian dimintakan untuk diketahui oleh Rukun Tetangga, Rukun Warga dan Lurah; -----

Bahwa Rukun Tetangga, Rukun Warga dan Lurah bukan pejabat yang berwenang untuk membuat Surat Hak Garap ; -----

Bahwa Penggugat tidak berhak untuk membuat sendiri Surat Hak Garap, karena untuk membuat surat resmi haruslah Instansi Pemerintahan dan dibuat dengan syarat-syarat tertentu dan bahkan bentuk formatnya sudah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, sehingga bagaimana mungkin Penggugat sendiri yang membuat Surat Hak Garap yang berlaku sama dengan surat girik ; -----

Bahwa Lurah tidak berhak untuk melegalisir Surat Hak Garap tersebut ; -----

Dengan demikian Surat Hak Garap tersebut tidak sah dan batal demi hukum ; -----

6. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan angka 11,12 dan 13 karena tidak benar ; -----



Bahwa tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur adalah merupakan tanah Verponding Indonesia nomor 16/21 atas nama Tan Wie Seng sesuai hasil dari pengecekan pada Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan angka 14, 15, 16, 17 dan 18 karena tidak benar ; -----

Bahwa hal-hal yang dikemukakan Penggugat merupakan cerita bohong buatan Penggugat tanpa dasar ; -----

8. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 karena tidak benar ; -----

Bahwa hal-hal yang dikemukakan Penggugat merupakan cerita bohong buatan Penggugat tanpa dasar ; -----

Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur adalah telah sesuai prosedur yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Tergugat II Intervensi juga telah memiliki SPPT PBB (pajak bumi dan bangunan) atas nama Tergugat II Intervensi, diatas tanah Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper timur ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka dengan ini Tergugat II Intervensi memohon pada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 22 Agustus 2013, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya serta menolak semua dalil-dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi

Hal. 36 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 5 September 2013, yang pada pokoknya baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menyatakan berketetapan pada dalil-dalil Jawabannya serta menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat dan Duplik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-37, dengan perincian sebagai berikut :

1. Bukti P-1a : Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur Nomor : 000025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 tercatat atas nama Loe Bing Liong, (fotokopi ) ; -----
2. Bukti P-1b : Peta Status-status Tanah di DKI Jakarta termasuk status tanah di daerah Kelurahan Semper Timur Jakarta Utara, (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
3. Bukti P-1c : Peta Status Tanah di Kelurahan Semper Timur Kota Administrasi Jakarta Utara. (fotokopi ) ; -----
4. Bukti P-2 : Surat Nomor : 513/31.72-200.3/IV/2013 tanggal 08 April 2013 perihal Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Kantor

Hal. 37 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti P-3a : Photo Ita Witarasa. (fotokopi) ; -----

6. Bukti P-3b : Surat Pernyataan tertanggal 08 Juli 2013 yang dibuat oleh Ibu ITA WITARSA (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

7. Bukti P-3c : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ita Witarasa (fotokopi) ; -----

8. Bukti P-3d : Peta lokasi tanah milik Ibu Ita Witarasa (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

9. Bukti P-3e : Surat Panggilan Polisi Nomor: S.Pgl/1415/III/2012/ Reskrim tanggal 27 maret 2012 dari Kepolisian Resort Metro Jakarta Utara untuk Ny.Ita Witarasa selaku saksi dalam Perkara Pemalsuan atas nama pelapor Pranata Nusantara, SH Notaris/PPAT di Jakarta, (fotokopi) ; -----

10. Bukti P-4 : Akta Nomor: 2 tanggal 14-04-2003 tentang Pendirian Yayasan Pendidikan Teladan; (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

11. Bukti P-5a : Surat Pernyataan oper garapan tanggal 16-12-1985 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

12. Bukti P-5b : Surat Pernyataan oper garapan tanggal 15-01-1976 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

13. Bukti P-6a : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

14. Bukti P-6b : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2012 atas nama Penggugat; Bukti P-6c: Surat Tanda Terima

Hal. 38 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





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

Setoran (STTS) tahun 2011 atas nama Penggugat,  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

15. Bukti P-6d : Nomor Obyek Pajak (NOP) Nomor:  
31.75.040.005.010.0115.0 atas nama Penggugat  
(Printout) ; -----

16. Bukti P-7a : Blue Print atas tanah aquo dari Sudin Tata Kota (dahulu  
P2K) Kotamadya Jakarta Utara tahun 1987, (fotokopi  
sesuai dengan aslinya) ; -----

17. Bukti P-7b : Blue Print atas tanah aquo dari Sudin Tata Kota (dahulu  
P2K) Kotamadya Jakarta Utara tahun 1987, (fotokopi  
sesuai dengan aslinya) ; -----

18. Bukti P-8 : Surat Keterangan No: 1019/1.842.0/11 Model: PM.I  
tanggal 20 Juli 2011 dari Kelurahan Semper Timur Kota  
Administrasi Jakarta Utara mengenai Pengurusan  
Permohonan Sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Utara yang diajukan oleh Penggugat  
(fotokopi) ; -----

19. Bukti P-9 : Surat Keterangan Nomor: 1106/1.842.0/11 Model: PM.I  
tanggal 05 Mei 2011 dari kelurahan Semper Timur Kota  
Administrasi Jakarta Utara mengenai permohonan  
pembuatan SPPT PBB atas Tanah aquo yang diajukan  
oleh Penggugat; (fotokopi) ; -----

20. Bukti P-10a : Surat Nomor: 0587/R/31/72/XI/11 tanggal 30 Nopember  
2011 dari Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta  
Utara mengenai Permohonan Pengukuran atas tanah  
aquo milik Penggugat; (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; --

Hal. 39 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P-10b : Hasil Sementara Pengukuran yang dilakukan oleh Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara atas tanah milik Penggugat tersebut; (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
22. Bukti P-11a : Surat Perjanjian Sewa/Kontrak tanggal 07-02-2004 antara Penggugat dengan Hengky Widjaya. (fotokopi ) ;--
23. Bukti P-11b : Surat Perjanjian Sewa/Kontrak tanggal 27-03-2010 antara Penggugat dengan Pandopotan Manik, (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
24. Bukti P-11c : Surat Perjanjian Sewa/Kontrak tanggal 05-02-2011 antara Penggugat dengan Pandopotan Manik, (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
25. Bukti P-12a : Surat Pengukuran atas tanah Penggugat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara, (fotokopi ) ;-----
- 26 Bukti P-12b : Hasil Gambar Pengukuran Sementara yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara; (fotokopi ) ; -----
27. Bukti P-13 : Surat No: 84/-1/711 tanggal 6 Nopember 2011 dari Kelurahan Semper Timur perihal: Undangan Rapat pada tanggal 14 Desemebr 2011 untuk membahas Lahan Penggugat Jalan Arteri Marunda Rt.008 Rw.004 Kel.Semper Timur Jakarta Utara; (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
28. Bukti P-14a : Surat No: 86/-1.711 tanggal 14 Desember 201 Idari Kelurahan Semper Timur Jakarta Utara perihal
- Hal. 40 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Undangan Rapat pada tanggal 16 Desember 2011 untuk membahas lahan Penggugat di Jalan Arteri Marunda Rt.008 Rw.004 KeL Semper Timur, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

29. Bukti P-14b : Daftar hadir Absensi Rapat pada tanggal 16 Desember 2011 di Aula Kelurahan Semper timur Jakarta Utara; (fotokopi) ; -----

30. Bukti P-15 : Surat Nomor: S.80/WPJ.21/KP.0406/2012 tanggal 28 Mei 2012 yang ditujukan kepada Penggugat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta-Koja Kantor Wilayah Jakarta Utara mengenai Konfirmasi kepemilikan/penguasaan tanah, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

31. Bukti P-16 : Surat Nomor: S.88/WPJ.21/KP/0406/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Semper Timur Jakarta Utara dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta-Koja Kantor Wilayah Jakarta Utara mengenai Konfirmasi mengenai Surat Model PM.I dari KeL Semper Timur, (fotokopi) ; -----

32. Bukti P-17 : Surat Nomor : 1377/1.755/12 Model: PM.I tanggal 26 Nopember 2012 dari Kelurahan Semper Timur mengenai Permohonan Penggugat untuk mengajukan Pembuatan dan penerbitan Sertipikat atas tanah penggugat aqou melalui Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti P-18 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (SPORADIK) tanggal 04 Desember 2012 dari Kelurahan Semper Timur Kota administrasi Jakarta Utara, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
34. Bukti P-19a : Peta luas tanah dan Nomor Verponding Indonesia No.17/21 atas nama TAN WIE SENG seluas 32.350 M2 (fotokopi) ;-----
35. Bukti P-19b : Pembayaran Pajak atas tanah Verponding Indonesia No; 17/21 atas nama TAN WIE SENG dengan luas 32.200 M2 (fotokopi) ; -----
36. Bukti P-20 : Surat Nomor : 574/PPP/PK/VII/JU/2011 tanggal 12 Juli 2011 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang diajukan oleh Loe Bing Liong. (fotokopi) ; ----
37. Bukti P-21 : Surat Nomor: 2236/11.31.300/X/2011 tanggal 18 Oktober 2011 dan Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta mengenai Konfirmasi tanah bekas verponding Indonesia No: 16/21 atas nama Tan Wie Seng yang diajukan Po Tjee An. (fotokopi) ; -----
38. Bukti P-22 : Surat Nomor: 151/T/PBT.213/SP&P/IV2011 tanggal 09 Nopember 2011 dari Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta mengenai hasil pengukuran tanah bidang tanah bekas Verponding Indonesia No: 16/21 atas nama Tan Wie Seng; (fotokopi) ; -----
39. Bukti P-23 : Kutipan Akta Kematian Nomor: 33/HT/1989 tanggal 25 Maret 1989 atas nama Suhardi Witarsa alias Tan Wie

Hal. 42 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



Sengyang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kantor Catat  
Sipil Jakarta Timur, (fotokopi) ; -----

40. Bukti P-24 : Akta Nomor : 47 tanggal 15 Agustus 1991 yang dibuat  
dihadapan Jimmy Simanungkalit, S.H Notaris di Jakarta  
mengenai Pernyataan dan IBU Ita (fotokopi) ; -----

41. Bukti P-25 a : Akta Nomor: 48 tanggal 18 Agustus 1991 mengenai  
Keterangan Hak Waris yang dibuat dihadapan Notaris  
Jimmy Simanungkalit, SH Notaris di Jakarta (fotokopi) ;

42. Bukti P-25b : Akta Nomor: 48 tanggal 18 Agustus 1991 mengenai  
Keterangan Hak Waris yang dibuat dihadapan Notaris  
Jimmy Simanungkalit, SH Notaris di Jakarta. (fotokopi) ;

43. Bukti P-26 : Akta Nomor: 57 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat  
dihadapan Hadi Sanioso, SH Notaris di Jakarta  
mengenai Kuasa untuk menjual (fotokopi) ; -----

44. Bukti P-27a : Surat Pernyataan tanggal 28 Nopember 2011 dari Ny.Ita  
Witarsa (fotokopi) ; -----

45. Bukti P-27b : Surat Pernyataan tanggal 28 Nopember 2011 dari  
Ny.Ita Witarsa (fotokopi) ; -----

46. Bukti P-28 : Surat Pernyataan tanggal 13 Juli 2008 dari Ny.Ita  
Witarsa (fotokopi) ; -----

47. Bukti P-29 : Surat ke Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta oleh  
Ny.Ita Witarsa (fotokopi) ; -----

48. Bukti P-30 : Surat Permnohonan ke Kantor Wilayah Pertanahan DKI  
Jakarta oleh Ny.Ita Witarsa (fotokopi) ; -----

Hal. 43 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



49. Bukti P-31a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2011 dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta-Koja dengan NOP: 31.75.040.005.010.0010.0 atas nama Wajib pajak Asep Supandi dengan luas tanah 4.538 M2 dengan letak obyek Pajak di Jalan Kebantenan IV.I RT.005 Rw.002 Kelurahan Semper Timur Cilincing Jakarta Utara, (fotokopi) ; -----

50 Bukti P-31b : Aplikasi SISMOP dan informasi SPPT dari kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta-Koja dengan NOP : 31.75.040.005.010.0010.0 atas nama Wajib pajak Chaerudin dengan luas tanah 246 M2 dengan letak obyek Pajak di jalan Kebantenan IV.I Rt.005 Rw.002 KeL Semper Timur Cilincing Jakarta Utara. (fotokopi) ; ---

51. Bukti P-32 : Akta No. 234 tanggal 31-08-1974 mengenai Pendirian Yayasan Pendidikan Teladan yang dibuat dihadapan Ridwan Susilo, SH Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

52. Bukti P-33 : Anggaran Rumah Tangga Yayasan Pendidikan Telanda tanggal 20 September 1974, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

53. Bukti P-34 : Kwitansi / tanda uang pembeli tanah oper garapan tanggal 18 Agustus 1983 vide bukti P-5, (fotokopi) ; -----

54 Bukti P-35 A : Tanda Bukti Penerimaan dari Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara No. : 1152/r/rc/86/87 tanggal 04 Nopember 1986 untuk biaya pengukuran tanah Yayasan Pendidikan





Teladan/Penggugat seluas 4500M2 yang terletak di Kel.  
Semper Jakarta Utara, (fotokopi) ;-----

55. Bukti P-35 B : Surat Perintah Setor (SPS) dari Suku Dinas Tata Kota  
Jakarta Utara tanggal 04 November 1986 untuk  
membayar Pengukuran atas tanah Yayasan Pendidikan  
Teladan seluas 4500 M2 (fotokopi) ;-----

56. Bukti P-36 : Surat Keterangan Rencana Kota dari Suku Dinas Tata  
Kota Jakarta Utara No : 622/GSB/JU/I/87 tanggal 02 April  
1987 atas tanah milik Yayasan Pendidikan Teladan  
seluas 4500 M2, (fotokopi) ; -----

57. Bukti P-37 : Surat Nomor : 01/PPT-Und/JU/1995 tanggal 13 Januari  
1995 mengenai Pengumuman Keputusan bentuk dan  
besarannya ganti kerugian dari Kantor Walikota Jakarta  
Utara kepada Yayasan Pendidikan Teladan seluas 4500  
M2 yang terkena pembangunan Jalan Arteri Tengah  
Marunda Kel. Semper Timur (fotokopi) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya pihak  
Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi yang  
bermaterai cukup yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-25 adalah  
sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Tanda Terima tanggal 25 Juli 2011 dari Loe Bing Liong  
(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T-2 : Surat Permohonan Koversi/Pendaftaran tanah tanggal 25  
Juli 2011 atas nama Loe Bing Liong (fotokopi sesuai  
dengan aslinya) ; -----

Hal. 45 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3 : KTP atas nama Loe Bing Liong, Asep Sopandi dan Ita Witrassa (fotokopi) ; -----
4. Bukti T-4 : Surat Pernyataan tanggal 15 Juni 2011 atas nama Loe Bing Liong (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti T-5 : Surat SSPD dan BPHTB tanggal 14 Juni 2013 atas nama Loe Bing Liong. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tanggal 02 Januari 2011 atas nama Ita Witarasa (fotokopi) ; -----
7. Bukti T-7 : Penerimaan Surat tanggal 19 April 2011 No. 02/WPJ.08/9876-2011/PPH-Or. (fotokopi) ; -----
8. Bukti T-8 : Surat dari Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 22-06-2011 No. 105/U/PBT-130/SP&P/VI/2011(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
9. Bukti T-9 : Akta Jual Beli tanggal 02 Mei 2011 No. 84/2011 yang dibuat dihadapan Pranata Nusantara, SH. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
10. Bukti T-10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 22 Juli 2011 atas nama Loe Bing Liong. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
11. Bukti T-11 : Pertimbangan Teknis Pertanahan tanggal 12 Juli 2011 No. 574/PPP/PK/VII/JU /2011 atas nama Loe Bing Liong (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
12. Bukti T-12 : Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 22-03-2011 No. 48 yang dibuat dihadapan Jimmy Simanungkalit, SH Notaris di Jakarta. (fotokopi) ; -----

Hal. 46 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T-13 : Surat Pajak atas nama Tan Wie Seng (fotokopi) ; -----
14. Bukti T-14 : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis tanggal 21 Nopember 2011 No. 48/XI/BA/P-Hak/2011 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
15. Bukti T-15 : Surat Pernyataan tanggal 16 Agustus 2011 atas nama Loe Bing Liong (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
16. Bukti T-16 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Anggota Panitia Pemerintah Tanah A atas nama Pemohon Loe Bing Liong (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
17. Bukti T-17 : Surat tanggal 15-09-2011 No. 1481/31.72-300.7/IX/11 dari Plt. Kepala Seksi Hak dan Pendaftaran Tanah ditujukan kepada Lurah Semper Timur (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
18. Bukti T-18 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis tanggal 15-09-2011 No. 31/Peng-HM-300.7/11 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ;-----
19. Bukti T-19 : Buku Tanah Hak Milik No. 2679/Semper Timur atas nama Loe Bing Liong terbit tanggal 02 Januari 2012 Luas 3.123 M2 sesuai Surat Ukur tanggal 23-12-2011 No. 0025/Semper Timur 2011 Asal Hak Konversi/ Pengakuan Hak (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
20. Bukti T-20 : Surat Ukur No. 00025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 NIB.09.05.05.07.1.02679 luas 3.123 M2 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

Hal. 47 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



21. Bukti T-21 : Surat dari Ita Witarsa tanggal 26-01-2012 tentang permohonan untuk mengembalikan Verponding Indonesia Kohir No. 16/21 (1960-1964) Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
22. Bukti T-22 : Surat Perintah Setor tanggal 13 April 2012 pemohon Ita Witarsa. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
23. Bukti T-23 : Bukti pembayaran tanggal 13 April 2012 dari Ita Witarsa (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
24. Bukti T-24 : Surat Pernyataan pencabutan Laporan Polisi tanggal 25 April 2012 dari Pranata Nusantara, SH. (fotokopi) ; -----
25. Bukti T-25 : Akta Kuasa untuk Menjual No. 57 tanggal 22 Maret 2011 dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso, SH tanggal 23-10-2003 (fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti T II Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-21, dengan perincian sebagai berikut ;

1. Bukti TII. Int -1 : Sertipikat HAK Milik No. 2679/Semper timur atas nama LOE BING LIONG, yang diuraikan pada surat ukur Nomor : 00025/simper Timur/2011 tanggal 23 Desember 2011, seluas 3.123 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus dua puluh tiga meter persegi) (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti TII. Int -2 : Surat dari Kelurahan Semper Timur Nomor : 40/1. 755 tanggal 24 Oktober 2012 perihal : undangan yang  
Hal. 48 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



ditujukan kepada Yayasan Pendidikan Teladan  
(fotokopi) ;-----

3. Bukti TII. Int -3 : Surat dari Kantor Law Office Jamaluddin Lamanda & Partners No : 112/JI&Part/XI/2012 perihal : Pemberitahuan yang ditujukan kepada Yayasan Pendidikan Teladan (fotokopi) ;-----

4. Bukti TII. Int -4 : Notulen Rapat tanggal 30 Oktober 2012 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti TII. Int -5 : Surat dari Kelurahan Semper Timur Nomor : 170/1.711.1 tanggal 29 Juli 2013 perihal : Penjelasan (fotokopi) ; -----

6. Bukti TII. Int -6 : Akta jual beli No. : 84/2011 tanggal 2 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Pranata Nusantara PPAT di Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;-----

7. Bukti TII. Int -7 : SPPT PBB tahun 2013 atas nama Loe Bing Liong (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

8. Bukti TII. Int -8 : Surat kuasa tanggal 04 November 2007 dari Ita Witorsa Kepada Asep Sopandi (fotokopi); -----

9. Bukti TII. Int -9 : Surat Pernyataan tanggal 05 November 2007 dari Ita Witorsa (fotokopi) ; -----

10. Bukti TII. Int -10: Surat tanggal 25 April 2012 dari Pranata Nusantara yang ditujukan Kapolres Metro Jakarta Utara perihal Pernyataan Pencabutan Laporan Polisi No. 3338/1409/K/X /2011/Resju tanggal 14 November 2011(fotokopi) ; -----

Hal. 49 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti TII. Int -11: Surat dari Kelurahan Semper Timur Nomor : 86/1.711 tanggal 14 Desember 2011 perihal : Undangan yang ditujukan kepada Asep Sopandi (fotokopi ) ; -----
12. Bukti TII. Int -12: Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 09 Desember 2011 yang dibuat dihadapan N. Nurhayati, S.H. MKn. Notaris di Bogor (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
13. Bukti TII. Int -13: Kwitansi pembayaran tanah verponding Indonesia No : 16/21 dari Loe Bing Liong sebagai Pembeli Ita Witarsa sebagai Penjual (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; ----
14. Bukti TII. Int -14: Kwitansi pembayaran tahap II tanah verponding Indonesia no : 16/21 dari Loe Bing Liong sebagai Pembeli dan Ita Witarsa sebagai Penjual (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----
15. Bukti TII. Int -15: Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 12 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Raden Uke Umar Rachmat, S.H.Mkn. Notaris di Jakarta (fotokopi )
16. Bukti TII. Int -16: Kwitansi pembelian tanah verponding Indonesia no : 16/21 dari H. Arifin sebagai Pembeli dan Ita Witarsa sebagai Penjual (fotokopi ) ; -----
17. Bukti TII. Int -17: Surat Pernyataan ITA Witarsa tertanggal 20 September 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; ---
18. Bukti TII. Int-18 : Surat Pernyataan ITA Witarsa tertanggal 20 September 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ;----

Hal. 50 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





19. Bukti Tll. Int-19 : Cek Plot Peta Kota Administrasi Jakarta Utara  
(fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

20. Bukti Tll. Int-20 : Surat Pengantar dari Rukun Warga 04, Kelurahan  
Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara  
(fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

21. Bukti Tll. Int-21 : Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor:  
TBL/1478/K/VI/2013/PMJ/RESJU tanggal 27 Juni  
2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan pembuktian dengan surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 saksi fakta, 1 saksi ahli, yang bernama SUTARNO, PANDAPOTAN MANIK dan Dr. LINTONG OLOAN SIAHAAN, SH, MH (Saksi Ahli) yang telah diperiksa dan didengar keterangannya dibawah sumpah, dan memberikan keterangan sebagai berikut : -----

1. Keterangan Saksi Fakta SUTARNO sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengurus Yayasan Pendidikan Teladan Imron dan Omay Chusmayadi, SH. MH, tidak kenal dengan Tergugat dan Loe Bing Liong ; -----
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara dan sebagai RT sampai sekarang ; ----
- Bahwa saksi sebagai Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara mulai tahun 2005 ; -----
- Bahwa saksi masuk di kebantenan IV Rt.005/Rw.02 kel.Semper Kec.Cilincing Jakarta Utara, mulai tahun 1996 ; -----

Hal. 51 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- Bahwa Jarak antara kebanthenan IV Rt.005/Rw.02 kel.Semper Kec.Cilincing Jakarta Utara, dengan Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara tidak jauh (berbatasan) ; -----
- Bahwa Yayasan Pendidikan Teladan berada di Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara ; -----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat Pendirian Yayasan Pendidikan Teladan oleh pengurus Yayasan Pendidikan Teladan Bapak Imron ; -----
- Bahwa saksi ditunjukkan surat pendirian Yayasan Pendidikan Teladan oleh Bapak Imron dua Minggu yang lalu ; -----
- Bahwa rumah saksi dengan kantor Yayasan Pendidikan Teladan tidak jauh ; -----
- Bahwa dekat kantor Yayasan Pendidikan Teladan ada tanah kosong kurang lebih luas 300 meter milik Yayasan Pendidikan Teladan ; -----
- Bahwa sebagai Rt saksi tidak pernah diceritai oleh Bapak Imron mengenai tanah Yayasan Pendidikan Teladan dan tanah kosong ; --
- Bahwa saksi sereng ketanah kosong yang telah disewakan untuk Garasi Truk Kontener ; -----
- Bahwa saksi sebulan sekali minta iuran Rt. Ke penyewa tanah sebesar Rp. 50,000,- perbulannya ; -----
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah dan Yayasan Pendidikan Teladan, sebelah Utara berbatasan dengan rumah Penduduk, Timur berbatasan dengan rumah Penduduk, Selatan berbatasan dengan jalan Marunda, Barat berbatasan dengan Kantor tidak tahu namanya
- Bahwa selama saksi menjadi RT. tidak orang yang minta surat pengantar untuk membuat sertifikat mengenai tanah itu ; -----

Hal. 52 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- Bahwa pada tahun 2009 ada Prona warga dikumpulkan oleh Pak Rw dan dari Badan Pertanahan Kodya Jakarta Utara bahwa untuk Rt.008/Rw.004 Kel.Semper Timur Kec.Cilincing Jakarta Utara tidak bisa disertifikat karena merupakan jalur kuning ; -----
- Bahwa pada tahun antara 2010 dengan 2011 saksi tidak pernah didatangi pak Rw. Untuk membuat pengantar surat untuk mengurus sertifikat ; -----

2. Keterangan Saksi Ahli Dr. LINTONG OLOAN SIAHAAN, SH, MH sebagai berikut :

- Bahwa 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 perundangan-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; -----
- Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. ; -----

ayat (1) : Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.



Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara ; -----

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara. Gugatan yang diajukan disyaratkan dalam bentuk tertulis karena gugatan itu akan menjadi pegangan Pengadilan dan para pihak selama pemeriksaan.; -----

Mereka yang tidak pandai baca tulis dapat mengutarakan keinginannya untuk menggugat kepada Panitera Pengadilan yang akan membantu merumuskan gugatannya dalam bentuk tertulis. Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah ; -----

Tuntutan tambahan yang dibolehkan hanya berupa tuntutan ganti rugi dan hanya dalam sengketa kepegawaian saja dibolehkan adanya tuntutan tambahan lainnya yang berupa tuntutan rehabilitasi. ; -----

ayat (2) huruf a :

huruf b : Yang dimaksud dengan “asas-asas umum pemerintahan yang



baik” adalah meliputi asas :

- kepastian hukum ; -----
- tertib penyelenggaraan Negara ; -----
- keterbukaan ; -----
- proporsionalitas ; -----
- profesionalitas ; -----
- akuntabilitas ; -----

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme ; -----

3. Keterangan Saksi Fakta PANDAPOTAN MANIK sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai penyewa tanah milik Yayasan Pendidikan Teladan seluas kurang lebih 1600 meter persegi ; -----
- Bahwa saksi menyewa tanah dengan perjanjian dengan pengurus Yayasan Pendidikan Teladan yang bernama Bapak Heri ; -----
- Bahwa Bapak Heri sebagai ketua Yayasan Pendidikan Teladan ; -----
- Bahwa saksi mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah Yayasan Pendidikan Teladan kira-kira bulan maret 2008 ; -----
- Bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah sampai pada tahun 2020 ; ---
- Bahwa saksi menyewa tanah untuk Pool traleir ; -----
- Bahwa Perjanjian kontrak ditandai tangani ditanah tidak ditempat Notaris ; -----
- Bahwa saksi transaksi sewa menyewa dengan Bapak Heri ; -----
- Bahwa lokasi tanah yang saya kontrak tidak jauh dari Yayasan Pendidikan Teladan dengan jarak Kurang lebih 50 sampai 60 meter

Hal. 55 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



- Bahwa pada waktu tanda tangan kontrak pak Heri menunjukan surat mengenai surat surat oper garapan dari Notaris ; -----
- Bahwa tanah yang saya sewa pada tahun 2012 pernah dklaim orang
- Bahwa pada tahun 2010 ada yang mengukur dari Tata Kota sebanyak 2 orang yang di ukur seluruh tanah yang dklaim Yayasan Pendidikan Teladan ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Terrgugat II Intervensi juga telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi akan tetapi baik pihak Tergugat maupun Terrgugat II Intervensi menyatakan dalam persidangan ini tidak akan menggunakan haknya untuk mengajukan saksi atau ahli ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 14 Nopember 2013, sedangkan Tergugat menyampaikan kesimpulan diluar persidangan melalui bagian umum yang diterima Majelis pada tanggal 14 Nopember 2013, ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah terurai dalam duduknya sengketa tersebut ; -----

Hal. 56 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT





Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 29 Mei 2013 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur, tertanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur Nomor : 00025 / Semper Timur / 2011, tanggal 23-12-2011, luas 3.123 M2 atas nama : Loe Bing Liong ( bukti P-1A = T-19 = T.II.Int.-1 ) selanjutnya dalam perkara ini disebut dengan Obyek Sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan surat Jawabannya masing-masing tanggal 25 Juli 2013 dan 15 Agustus 2013, yang masing-masing memuat Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara ; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara aquo, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing dalam surat Jawabannya tertanggal 25 Juli 2013 dan 15 Agustus 2013 adalah sebagai berikut :

##### 1. Gugatan Kurang Pihak ; -----

Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan memperoleh Tanah Obyek sengketa sejak tanggal 15 Januari 1976 dan tahun 1983 berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan, yang diketahui oleh Lurah Semper Timur, sedangkan Obyek Sengketa terbit tanggal 02 Januari 2012 dimana Surat Pernyataan penguasaan tanah Obyek sengketa oleh Loe Bing Liong juga diketahui oleh Lurah Semper Timur tanggal 11 Juni

Hal. 57 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



2011, sedangkan Akta Jual Beli antara Asep Sopandi dengan Loe Bing Liong dilakukan di Notaris Pranata Nusantara, SH., sehingga dengan demikian seharusnya Lurah Semper Timur dan Notaris Pranata Nusantara juga harus diikutkan sebagai pihak dalam sengketa aquo ; ---

2. Gugatan Daluwarsa ; -----

Bahwa Sertipikat Obyek Sengketa terbit tanggal 02 Januari 2012, namun sebelum terbitnya Obyek Sengketa, telah dilakukan Penempelan Pengumuman Penegasan / Pengakuan Hak tanggal 15 September 2011 di Kelurahan Semper Timur, disamping itu juga, ternyata bahwa pada tanggal 30 Oktober 2012 Penggugat telah diundang untuk mengikuti rapat di Kantor Kelurahan Semper Timur guna membahas masalah Tanah Obyek Sengketa, sedangkan Penggugat mendalilkan baru mengetahui penerbitan Obyek Sengketa pada tanggal 15 April 2013 dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Mei 2013, sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

3. Penggugat Tidak Berkualitas / Tidak Mempunyai Kepentingan ; -----

Bahwa peroleh tanah yang diatasnya diterbitkan Obyek Sengketa oleh Penggugat adalah dengan melakukan jual beli dengan Asep Sopandi dihadapan Notaris Pranata Nusantara, SH. dan telah dilakukan pengukuran disaksikan oleh Lurah Semper Timur, sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan tidak berhak mengajukan gugatan ini ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai eksepsi lain yang bukan mengenai kewenangan pengadilan dan harus diputus bersamaan

Hal. 58 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



dengan pokok sengketa ( vide pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ) ; -----

Menimbang, bahwa dari ketiga eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat Daluwarsa dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 55 undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan norma yang terkandung dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah bahwa tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan tersebut ditujukan kepada orang atau Badan Hukum Perdata yang terkena langsung terhadap penerbitan Surat Keputusan tersebut ( yang tercantum namanya dalam surat keputusan ), sedangkan bagi pihak ketiga yang namanya tidak tercantum dalam surat keputusan tersebut, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka hitungan 90 hari untuk mengajukan gugatan di PTUN dihitung sejak saat pihak ketiga tersebut merasa kepentingannya dirugikan, dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21-01-1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10-11-1994, dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4-03-2002 yang memuat kaedah hukum sebagai berikut : "**Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu surat Keputusan Tata Usaha Negara, yang merasa**

Hal. 59 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



*dirugikan kepentingannya adalah 90 hari terhitung sejak saat mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingan tersebut. ” dan juga hal tersebut sejalan dengan ketentuan SEMA RI Nomor : 2 tahun 1991 angka V. 3 yang isinya sebagai berikut : ” Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tengang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. ” ; -----*

Menimbang, bahwa selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan, apakah Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah melampaui tenggang waktu 90 hari ; -----

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur, Surat Ukur Nomor : 00025 / Semper Timur / 2011, tanggal 23-12-2011, luas : 3.123 M2, atas nama Loe Bing Liong, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 02 Januari 2012 ( Obyek Sengketa / bukti P-1A = T-19 = T.II.Int.-1 ) ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi Subyek Penggugat dalam perkara aquo adalah Yayasan Pendidikan Teladan yang diwakili oleh Direktur Utamanya Heri Antonius Amran ( vide surat gugatan ), dimana posisi dari Penggugat dalam perkara aquo adalah sebagai Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh terbitnya Obyek Sengketa, sehingga 90 hari untuk mengajukan gugatan akan dihitung sesuai ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Ri. Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21-01-1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10-11-1994, dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal

Hal. 60 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4-03-2002, dan juga sesuai dengan ketentuan SEMA RI Nomor : 2 tahun 1991 angka V. 3 ; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat T.II.Int.-2 dan T.II.Int.-4 diperoleh fakta hukum bahwa setelah terbitnya Obyek Sengketa, ternyata telah ada pertemuan di Ruang Kerja Lurah Semper Timur pada tanggal 30 Oktober 2012 antara Yayasan Pendidikan Teladan yang diwakili oleh sdr. Margo Rahayu dan Sdr. Imron dengan Pihak Loe Bing Liong ( Ayong ) yang membahas masalah lahan / tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 yang berlokasi di jalan Arteri Kebantenan Rt.008 / Rw.04, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara yang disaksikan oleh pengurus Rt.008 / Rw.04, yang mana dalam pertemuan tersebut kedua belah pihak sama-sama telah mengetahui adanya SHM No.2679 / Semper Timur, Luas : 3.123 M2, namun belum ada kesepakatan atau titik temu tentang permasalahan tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti T.II.Int.-3 dinyatakan bahwa H. Jamaluddin Lamanda, SH. MH. Telah bersurat kepada Yayasan Pendidikan Teladan ( untuk penerima : Heri Antonius Amran dan Omay Chusmayadi, SH.) dengan Nomor Surat 112 / JI & Part / XI / 2012 tentang pemberitahuan Copy Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2012, yang antara lain memuat hal bahwa Loe Bing Liong alias Ayong adalah pemilik sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur, Surat Ukur Nomor : 00025 / Semper Timur 2011, tanggal 23 Desember 2011 seluas 3.123 M2, dan surat tersebut ditembuskan kepada Kepala BPN Jakarta Utara, Kapolres metro Jakarta Utara, Kapolsek Cilincing, Camat cilincing, Lurah Semper Timur, John Manik ; -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-15 dan P-16 juga diperoleh fakta, bahwa Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Koja telah mengirimkan

Hal. 61 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kepada Sdr. Omay Chusmayadi, SH. tanggal 28 Mei 2012, perihal :  
Konfirmasi Kepemilikan Tanah, dimana dalam surat tersebut dimuat bahwa  
Loe Bing Liong telah mengajukan permohonan penerbitan SPPT PBB atas  
lokasi yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Juni 2013, dengan register Nomor :  
96 / G / 2013 / PTUN.Jkt. ( vide gugatan ) ; -----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum tersebut  
diatas, pengadilan berkesimpulan bahwa apabila dihubungkan antara bukti  
surat P-15, P-16, T.II.Int.-2, T.II.Int.-3 dan T.II.Int.-4 dengan Yurisprudensi  
Mahkamah Agung Ri. Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21-01-1993, Nomor  
41 K/TUN/1994 tanggal 10-11-1994, dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal  
4-03-2002, dan juga sesuai dengan ketentuan SEMA RI Nomor : 2 tahun  
1991 angka V. 3 jo Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986,  
diperoleh fakta hukum bahwa sebenarnya Penggugat ( dalam hal ini diwakili  
oleh Margo Rahayu, Imron dan Omay Chusmayadi ) telah mengetahui  
terbitnya Obyek Sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper  
Timur, tertanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur Nomor : 00025 / Semper  
Timur / 2011, tanggal 23-12-2011, luas 3.123 M2 atas nama : Loe Bing  
Liong) setidak tidaknya pada tanggal 30 Oktober 2012 pada saat pertemuan  
di Kantor Lurah Semper Timur antara Loe Bing Liong dengan Yayasan  
Pendidikan Teladan, sedangkan gugatan Penggugat sendiri diajukan ke  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Juni 2013,  
sehingga apabila dihitung dari sejak Penggugat mengetahui terbitnya  
Obyek Sengketa tanggal 30 Oktober 2012 sampai Gugatan ini diajukan ke  
Pengadilan terdapat 8 bulan atau kurang lebih 240 hari, sehingga

Hal. 62 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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





melampaui 90 hari sesuai ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan, maka beralasan hukum eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah Daluwarsa untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Gugatan Penggugat telah Daluwarsa dikabulkan oleh Pengadilan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan ; -----

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah Daluwarsa dikabulkan oleh Pengadilan, maka Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; ----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan Penundaan pelaksanaan Obyek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat, keterangan saksi-saksi dan keterangan ahli yang disampaikan oleh Para Pihak dipersidangan yang tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam putusan ini, sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Hal. 63 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



Usaha Negara, tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara; -----

Mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986  
jo Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor : 51  
Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan hukum  
lain yang berkaitan;

**MENGADILI**

**DALAM PENUNDAAN**

- Menolak Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Penggugat; -----

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang  
Gugatan Daluwarsa ; -----

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak Dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam  
sengketa ini sebesar Rp. Rp.362.000, (Tiga ratus enam puluh dua ribu  
rupiah)-----

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada Hari Rabu tanggal 20  
Nopember 2013 oleh Kami I NYOMAN HARNANTA, SH. sebagai Ketua  
Majelis, dengan HUSBAN, SH. MH. Dan ELIZABETH I, E, H, L TOBING,  
SH. M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut  
diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Senin  
tanggal 25 Nopember 2013 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan  
dibantu oleh AGUS WIDADA, SH. sebagai Panitera Pengganti, dengan

Hal. 64 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT



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

dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat II Intervensi, tanpa  
dihadiri Tergugat maupun kuasanya ; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

Ttd

KETUA MAJELIS,

Ttd

1. HUSBAN, SH. MH .

Ttd

I NYOMAN HARNANTA, SH.

2. ELIZABETH I.E.H.L TOBING, SH. M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AGUS WIDADA, S.H.

**PERINCIAN BIAYA PERKARA :**

▪ Pendaftaran gugatan	:	Rp. 30.000,-	
▪ Alat Tulis Kantor	:	Rp 50.000,-	
▪ Panggilan	:	Rp 260.000,-	
▪ Materai Putusan Sela	:	Rp 6.000,-	
▪ Redaksi Putusan Sela	:	Rp 5.000,-	
▪ Materai	:	Rp 6.000,-	
▪ Redaksi	:	Rp 5.000,-	
----- +			
▪ J U M L A H	:	Rp.362.000,	-----
(Tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah) ;			-----

Hal. 65 dari 65 Hal. Putusan Nomor ; 96/G/2013/PTUN-JKT