



PUTUSAN

NOMOR : 01/G/2014/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus serta menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara :

ERNEST SAROYAN SUDJA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerja

Swasta, Tempat tinggal di Jalan Batu Tulis XV

No. 1 RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon

Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada :

L. SUPANDI SUARDI, S.H., Kewarganegaraan

Indonesia, Advokat pada Law Firm L. Supandi

Suardi & Partners Berkantor di Jalan Pluit

Selatan, Kawasan CBD Pluit Blok B-01,

Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tertanggal 8 Desember 2013,

selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Melawan :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI

JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta

Halaman 1 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/PTUN-JKT



Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada : --

1. Nur Ihwan, S.H. (Kepala Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara) ;
2. Arianto Kaltara, S.H. (Kepala Sub Seksi
Perkara Pertanahan) ;
3. Catur Yogo Prasetyo, S.H. (Kepala Sub
Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan) ;
4. Syarifuddin, S.H. (Staf Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan) ;
5. Samsi Fitriyani, S.H. (Staf Seksi
Pendaftaran Tanah) ;
6. Yayan, S.H. (Staf Tematik dan Potensi
Tanah) ;
7. Edison Situngkir, S.H. (Staf Peralihan,
Pembebanan Hak dan PPAT) ;
8. Suwarto, S.Sos. (Staf Penetapan Hak
Tanah) ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para
Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor : 118/14-31.71-600/I/2014,
tanggal 22 Januari 2014, selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT;**

**2. PT. PERUSAHAAN PERDAGANGAN PERINDUSTRIAN DAN
PEMBANGUNAN OEI (PT OEI), diwakili oleh Lasmono, Warga**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama, beralamat di Jalan Batu Tulis Nomor 17 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Maman Suparman, S.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dari Kantor Hukum atau Law Office M. Suparman & Rekan, berkantor di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 17, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca :

- Surat Gugatan Penggugat tertanggal 02 Januari 2014 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 07 Januari 2014 di bawah Register perkara Nomor : 01/G/2014/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Januari 2014 ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 01/PEN-DIS/2014/PTUN-JKT tertanggal 10 Januari 2014, Tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 01/PEN/2014/PTUN-JKT tertanggal 10 Januari 2014, Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;

Halaman 3 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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)



- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usahan Negara Jakarta Nomor : 01/G/2014/PTUN-JKT, tanggal 10 Januari 2014, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 01/PEN-PP/2014/PTUN-JKT tertanggal 13 Januari 2014, Tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
- Putusan Sela Nomor 01/G/2014/PTUN-JKT, tanggal 18 Februari 2014 ;
- Berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ;
- Telah memeriksa Bukti Surat dan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Para Pihak dipersidangan ;
- Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 02 Januari 2014 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 07 Januari 2014 di bawah Register Perkara Nomor : 01/G/2014/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Januari 2014, sebagai berikut :

OBJEK SENGKETA

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan
Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;

DASAR-DASAR GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa, Penggugat memiliki bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, seluas +/- 391 M2, terletak di Jalan Batu Tulis XV Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Rumah Bapak Rivai ;
- Sebelah Timur : Jalan Batu Tulis XVI ;
- Sebelah Utara : Jalan Batu Tulis XV ;
- Sebelah selatan : Rumah Ibu Jenny S. ;

2. Bahwa, bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa tersebut, dahulu didirikan oleh Alm. Ayah Penggugat bernama Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 4009/IMB/PG/81 tanggal 21 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Bangunan tersebut diperoleh Penggugat dari saudara-saudara Penggugat, yang adalah ahli waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akta Notaris Hadi Winata S.H., Nomor : 933/2012 tanggal 02 Mei 2012. Yang sebelumnya Ahli Waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) memperoleh dari Alm. Kwok Hie

Halaman 5 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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)



Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris dengan Akta Notaris Anita Sentono S.H., Nomor : 13/KHM/NOT/IV/2005 tanggal 19 April 2005. Yang sebelumnya Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) memperoleh dari Mr. Raden Soetarno Soedja berdasarkan Surat Jual Beli Rumah atas Tanah Sewa dengan Akta Notaris Kho Tilly Nio Nomor : 55 tanggal 8 Juli 1963. Yang sebelumnya Mr. Raden Soetarno Soedja memperoleh dari Ny. Noeraini Arifin berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah Tinggal dengan Akta Notaris Nomor : 25 tanggal 7 Desember 1960. Yang sebelumnya Ny. Noeraini Arifin memperoleh dari Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez berdasarkan Akte Penjualan dan Pembelian dengan Akta Notaris R.M. Soerojo Nomor : 107 tanggal 17 Juli 1958. Yang sebelumnya Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez memperoleh dari Ny. Ajoenah berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 3 Maret 1939. Yang sebelumnya Ny. Ajoenah memperoleh dari Herman Veen berdasarkan Surat Jual Beli Rumah dengan Penyerahan Hak Sewa atas Tanah dengan Akta Notaris H. Ribbers Nomor : 25 tanggal 25 Maret 1927 ;

3. Bahwa tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal Penggugat secara fisik hingga saat ini masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat maupun oleh pemilik terdahulunya sejak berpuluh-puluh tahun lamanya ;



4. Bahwa terkait tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Penggugat pernah mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Namun menurut Surat dari Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 2805/3-31.71-200/XI/2013 tanggal 13 Nopember 2013, bidang tanah yang dimohonkan pengukuran oleh Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/ Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI). Dengan demikian gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
5. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut jelas-jelas telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat karena hak Penggugat terhadap tanah negara tersebut menjadi hilang dan Penggugat sebagai pihak yang menempati dan menguasai tanah negara tersebut secara fisik tidak dapat mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai dasar untuk diajukannya permohonan Sertipikat terhadap tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV, No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa,



Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Karena itu berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Penggugat sebagai orang perorangan yang kepetingannya telah dirugikan oleh Tergugat dengan adanya penerbitan Objek Sengketa tersebut, sangat berhak menuntut agar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), dinyatakan batal atau tidak sah dan berdasarkan Pasal 53 ayat (2) penerbitan Objek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan secara tegas mengindikasikan tindakan Tergugat yang sewenang-wenang ;

6. Bahwa tanah negara yang diajukan permohonan sertipikatnya oleh PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) dan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat adalah tanah negara yang berasal dari sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Surat Ukur tanggal 31 Juli 1935 Nomor : 296, yang merupakan hasil konversi dari Hak Barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang pemegang haknya adalah PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIEK OEI" yang berlaku selama 20 tahun dan berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 dan ternyata PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIEK



OEI”, sekarang PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI), sampai dengan tanggal 23 September 1980 tidak memperbaharui haknya. Dengan demikian tanah tersebut berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 menjadi Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga permohonan dan pemberian hak baru atas tanah negara tersebut diatur dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 ;

7. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 Keppres Nomor 32 Tahun 1979, *“Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak”* ;

Maka berdasarkan Pasal 5 ini yang diberikan prioritas untuk mengajukan permohonan Sertipikat terhadap sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kodya Jakarta Pusat, seharusnya adalah Penggugat, bukan PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI), karena yang menduduki, menempati dan menguasai tanah tersebut adalah Penggugat ;



8. Bahwa menurut PMDN Nomor 3 Tahun 1979 (Pasal 3 Ayat (1) dan (2), *“orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan atas tanah asal konversi hak barat dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru dan permohonan tersebut wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 ;*

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2) ini, jika PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI) masih memerlukan tanah yang bersangkutan, maka wajib mengajukan permohonan hak baru dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Namun sampai batas waktu yang ditentukan tersebut PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI), faktanya tidak mengajukan permohonan hak baru sampai dengan tanggal 24 September 1980, maka berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979, tanah tersebut sudah menjadi Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI), bukanlah pihak yang berhak atas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa. Namun faktanya Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa dari tanah yang berasal dari sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/ Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan



Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kodya Jakarta Pusat, karena PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, karena tanahnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Karena itu PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) sudah tidak mempunyai dasar hak lagi untuk mengajukan permohonan Sertipikat yang berasal dari sebagian tanah negara Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;

9. Bahwa menurut PMDN Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 12 ayat (1)),
"tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :

- a. Jika dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3 ;*
- b. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;*
- c. Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;*
- d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri ;*
- e. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak" ;*



Maka berdasarkan ketentuan ini berlaku jika PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI), telah mengajukan permohonan hak baru dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Oleh karena PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI)), telah ternyata dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 tidak mengajukan permohonan hak baru, maka konsekuensinya ketentuan ini tidak berlaku bagi PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI) ;

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2), “Pemberian hak baru akan diselesaikan menurut tata cara yang diatur dalam PMDN Nomor 5 Tahun 1973, dengan ketentuan, menyimpang dari ketentuan Pasal 5 huruf d PMDN tersebut, maka untuk melengkapi keterangan yang diperlukan guna mengambil keputusan, Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya atau pejabat yang ditunjuknya melakukan pemeriksaan setempat, dengan membuat risalah pemeriksaan tanah” ;

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) dan (2) ini, jika PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI) ingin mengajukan permohonan hak baru, maka harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal ini. Namun faktanya PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI) tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal ini, sehingga



dengan demikian penerbitan Obyek Sengketa tersebut telah melanggar ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1979 ;

10. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut disamping telah melanggar ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1979, juga telah melanggar ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah "A". Karena faktanya terhadap tanah yang diajukan permohonan Sertipikat oleh PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) tersebut tidak pernah diadakan pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Seksi Penatagunaan Tanah terhadap penguasaan fisik tanah. Panitia A tidak melakukan/ mengadakan pemeriksaan tanah bersama-sama Camat, Kepala Desa dan wakil-wakil instansi lainnya ;

11. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut tidak melalui prosedur hukum yang tepat dan benar. Hal tersebut jelas-jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi dasar penerbitan Objek Sengketa dan menunjukkan perbuatan hukum Tergugat yang tidak cermat dan bersifat sewenang-wenang dan telah bertentangan dengan azas kecermatan dan kepastian hukum dalam penerbitan Objek Sengketa. Penerbitan Objek Sengketa nyata-nyata tidak melewati prosedur hukum yang tepat dan benar dan merupakan tindakan sewenang-wenang (wilkiur), sehingga penerbitan Objek Sengketa



tersebut sudah sepantasnya dibatalkan dan dicoret dari daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah terbukti penerbitan Objek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat telah menggunakan wewenangnya tanpa memperhatikan dan tanpa melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti tertulis yang wajib diperiksa oleh Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa, sehingga perbuatan Tergugat telah bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

13. Bahwa dengan demikian penerbitan Objek Sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Maka berdasarkan alasan-alasan Penggugat tersebut, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat agar supaya melanjutkan proses permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat (Ernest Sorayan Sudja) terhadap tanah negara seluas +/-391 M2 tersebut ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang terbuka untuk umum tanggal 18 Januari 2014, Majelis Hakim telah menerima permohonan Intervensi dari PT "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan

Halaman 15 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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

Pembangunan OEI" (PT. OEI), dengan suratnya tertanggal 11 Februari 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Februari 2014 dibawah Register Nomor : 01/G/2043/PTUN-JKT/INTV ;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 01/G/2014/PTUN-JKT pada tanggal 18 Februari 2014, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Intervensi ;
2. Menyatakan Pemohon Intervensi PT "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) sebagai pihak dalam perkara Nomor : 01/G/2014/PTUN-JKT dan ditetapkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;
3. Menangguhkan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan Putusan Sela dalam perkara ini hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap sendiri dengan didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing sebagaimana tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 18 Februari 2014 pada persidangan tanggal 18 Februari 2014 yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengaku pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas sebagian tanah sertifikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, seluas $\pm 391 \text{ M}^2$, terletak di Jalan Batu Tulis XV, Jakarta Pusat, yang didirikan oleh Almarhum Ayah Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akte Notaris Anita Sentono, S.H., Nomor : 13/KHM/NOT/IV/2005, tanggal 19 April 2005;

Bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai kepemilikan Hak seharusnya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa sengketa a quo ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali bila ada hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan Pokok Perkara ;



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 10 (sepuluh) yang menyatakan tidak pernah diadakan Pengukuran, Pemetaan dan Pemeriksaan tanah terkait permohonan hak yang diajukan oleh Perseroan Terbatas PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian Dan Pembangunan OEI (PT. OEI), berkedudukan di Jakarta ;
4. Bahwa Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31 Juli 1935, Nomor : 296, seluas 44.176 M² (empat puluh empat ribu seratus tujuh puluh enam meter persegi) berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960, berasal dari Eigendom Nomor 7632-Sisa, terletak di Kampung Kebon Kelapa, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, tercatat atas nama Perseroan Terbatas “Handel Maatschappij en Olie Fabriek OEI”, berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 23 September 1980 ;
5. Bahwa Tanah Negara bekas sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Februari 2013, Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013, seluas 387 M² (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 19 April 2013, Nomor : 317/HGB/BPN.31.71/ 2013, berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, sebagian terletak di Jalan Batu Tulis XV No. 1,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian Dan Pembangunan OEI, disingkat PT. OEI, berkedudukan di Jakarta Utara yang berakhir haknya tanggal 20 Mei 2033 ;

6. Bahwa Proses Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2691/Kebon Kelapa atas nama Perseroan Terbatas PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian Dan Pembangunan OEI, disingkat PT. OEI, berkedudukan di Jakarta Utara, telah sesuai prosedur dan Undang-Undang yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka cukup untuk menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat Seluruhnya ;
- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 19 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon kelapa atas nama Perseroan Terbatas PT. Perusahaan Perdagangan Perindustria Dan Pembangunan OEI, disingkat PT OEI, berkedudukan di Jakarta Utara, adalah sah menurut hukum ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Februari 2014 pada persidangan tanggal 25 Februari 2014, sebagai berikut :

Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa Atas Nama Tergugat II Intervensi Yang Diterbitkan Tergugat Pada Tanggal 21-5-2013, Selaku Pejabat Tata Usaha Negara Telah Sesuai Dengan Prosedur Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

Bahwa segala sesuatu yang menyangkut dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa atas nama Tergugat II Intervensi, telah dilakukan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dengan penuh tanggung jawab ;

Tidak ada ketentuan dan prosedur pemberian hak atas penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa tersebut yang dilanggar dan tidak ditaati oleh Tergugat. Juga tidak ada unsur / elemen Asas-Asas Umum Pemerintah

20

Disclaimer

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



yang Baik yang dikesampingkan Tergugat. Hal itu dapat dibuktikan berdasar fakta-fakta yuridis yang dijelaskan berikut :

1. Penggugat Dalam Gugatan, Tidak Membantah - Jadi Mengakui - Fakta Yuridis Yang Membuktikan Asal Usul Tanah Terperkara Seluas 378 m2 Merupakan Bagian Yang Tak Terpisahkan Dari Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa Atas Nama PT OEI / Tergugat II Intervensi ;

- 1.1 Jadi dalam gugatannya, Penggugat Mengakui tentang asal muasal ekistensi dan legalitas tanah yang tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa yang dijadikan Penggugat sebagai objek gugatan ini adalah berasal dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas nama PT OEI / Tergugat II Intervensi ;

- 1.2. Memang benar pengakuan Penggugat atas eksistensi dan legalitas asal muasal tanah yang tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619 itu berasal dan melekat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas nama Tergugat II Intervensi, merupakan Pengakuan Berklausula, yakni :

- Pengakuan Penggugat atas eksistensi dan legalitas asal awal tanah yang tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2619/Kebon Kelapa berasal dan merupakan yang tidak terpisah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;

- namun atas pengakuan tersebut, disertai Penggugat dengan Keterangan yang mengatakan :

- 1) Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa terhitung sejak 24 September 1980 telah merupakan Tanah Negara Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas nama PT OEI / Tergugat II Intervensi ;
- 2) Jatuhnya tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa itu menjadi tanah negara karena :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa itu berlaku selama 20 tahun, dan ;
- tidak pernah diperpanjang oleh PT OEI, sehingga menurut hukum berakhir pada tanggal 23 September 1980 ;

Klausula dari pengakuan Pengugat tersebut tidak benar, karena tidak sesuai dengan fakta yuridis dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti yang akan dijelaskan selanjutnya dalam Jawaban ini ;

2. Secara Formil, Oficial Maupun Materil, Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa Atas Nama PT OEI / Tergugat II Intervensi, Tidak Pernah Secara Resmi Dinyatakan Dan Diambil



Alih Oleh Penguasa Untuk Dijadikan Proyek Pembangunan
Kepentingan Umum ;

2.1. Sesuai dengan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun
1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka
Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
(Kepres Nomor 32/1979) sampai sekarang :

- tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon
Kelapa, tidak pernah dinyatakan secara formil dan ofisial bahwa
Hak Guna Bangunan tersebut secara materiil dinyatakan :
"Diambil Alih" oleh penguasa untuk dijadikan Proyek
Pembangunan Kepentingan Umum ;
- sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Kepres Nomor 32/1979,
salah satu alasan fundamental untuk Tidak Diberi Hak Baru
atau Perpanjangan Hak kepada pemegang Hak Guna
Bangunan semula, apabila tanah itu diperlukan untuk
Pembangunan Proyek Kepentingan Umum ;

2.2. Ternyata sampai sekarang, di atas tanah Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas nama PT OEI /
Tergugat II Intervensi, secara formil dan materil, Masih Melekat
hubungan hukum (rechtsbetrekking, legal relationship) Sewa
Menyewa antara PT OEI / Tergugat II Intervensi dengan Ernest
Saroyan Sudja/Pemohon. Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa seluas 378m2 Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2015 tanggal 27 Februari
2013 atas nama PT OEI ;

- berdasar fakta yuridis yang tidak pernah dibantah Pemohon sampai sekarang bahwa Pernohon berada di atas tanah terperkara, berstatus sebagai Penyewa, dalam kedudukannya Melanjutkan hubungan hukum Perjanjian Sewa antara PT OEI / Tergugat II Intervensi dengan Ayah Penggugat almarhum Kwok Hie San ;
- dengan demikian terbukti, tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa sampai sekarang masih tetap dikuasai, Diusahai oleh Tergugat II Intervensi dalam bentuk Disewakan kepada Penggugat ;

3. Secara Absolut, Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa Menurut Hukum Tidak Pernah Jatuh Menjadi Tanah Negara, Karena Berdasar Pasal 2 Kepres Nomor 32/1979 Masih Tetap Melekat Hak Prioritas (Prioritesrecht, Priorty Right) PT OEI / Tergugat II Intervensi Diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa Tersebut ;

Cukup alasan yang dapat dijadikan landasan dasar hukum (rechtsgrond, legal ground) melekatnya Hak Prioritas PT OEI / Tergugat II Intervensi yang harus dilakukan untuk memperoleh Hak Baru dari siapapun juga atas tanah tersebut seperti dijelaskan di bawah ini :



3.1. PT OEI/Tergugat II Intervensi telah Mengajukan Perpanjangan atau Hak Baru atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa dimaksud ;

Fakta yuridis yang membuktikan secara Prima Facie tentang peristiwa pengajuan permohonan perpanjangan atau Hak Baru tersebut adalah :

- Surat Tanda Terima Nomor : 3640/1/HGB/8/2/80 tertanggal 23 September 1980. Agenda tanggal 16 September 1980 ;
- Surat Tanda Terima ini, dibuat/diterbitkan oleh Kantor Agraria Jakarta Pusat tanggal 23 September 1980 ;
- Isi pokok Surat Tanda Terima dimaksud menjelaskan/ menerangkan hal berikut :

1) Telah diterima dari PT OEI (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 12-9-1980, sesuai Surat Permohonan ;

2) Yang diterima : 1 (satu) Berkas Permohonan Hak Guna Bangunan ;

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 101 huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena Surat Tanda Terima itu diterbitkan/dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, maka surat itu memiliki kriteria Akta Otentik. Hanya saja Permohonan perpanjangan atau Hak Baru yang diajukan PT OEI tersebut tidak pernah ditindaklanjuti oleh Kantor Agraria Jakarta Pusat ;



Berdasar fakta yuridis ini, sekaligus membantah kebenaran dalil / posita Penggugat yang menyatakan, bahwa PT OEI / Tergugat II Intervensi tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa :

- dalam gugatan, Penggugat mengajukan dalil yang sengaja bertujuan untuk Menyesatkan (misleaden, misleading) agar Majelis Hakim yang merneriksa Perkara ini Tersesat ;
- penyesatan itu berupa dalil/posita yang mengatakan, tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa telah jatuh statusnya secara mutlak menjadi Tanah Negara Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, karena PT OEI/Tergugat II Intervensi tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan hak atasnya ;

Dengan adanya bukti Tergugat II Intervensi yakni Surat Tanda Terima Nomor : 3640/1/HGB/2/80 tanggal 23 September 1980 yang menurut Pasal 101 huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara memiliki kriteria sebagai Akta Otentik, karena diterbitkan sendiri oleh Kantor Agraria Jakarta Pusat, maka menurut hukum pembuktian, apabila alat bukti ini dihubungkan dengan fakta yuridis tentang Pengakuan Penggugat atas kebenaran eksistensi dan legalitas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa adalah atas nama PT OEI / Tergugat II Intervensi, terbantahlah dalil Pemohon yang



mendeklarasikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/
Kebonn Kelapa secara mutlak telah jatuh menjadi tanah negara
Ex Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;

4. Sampai Sekarang Secara De-Facto (Sesuai Dengan Kenyataan)

Dan De-Jure (Sesuai Kenyataan Hukumnya) Hak Prioritas PT OEI /
Tergugat II Intervensi Yang Melekat Pada Tanah Sertipikat Hak
Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa Masih Tetap Eksis, Legal
Dan Valid ;

- secara kenyataannya atau de-facto, tanah Sertipikat Hak
Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa tetap dikuasai dan
diusahai PT OEI / Tergugat II Intervensi dalam Disewakan
Kepada Penggugat ;
- secara De-Jure atau berdasar kenyataan hukumnya, eksistensi,
legalitas dan validitas Hubungan Hukum Sewa Menyewa (huur
overenkomst, lease/tenancy agreement) “tanpa batas
wakfu” (onafzegbare huur) serta “tidak dibuat secara
tertulis” (huur zonder geschrift) berdasar pasal 1571
KUHPdata antara PT OEI/Tergugat II Intervensi dengan
penggugat dalam kedudukannya meneruskan hubungan sewa
dengan ayahnya sebagai Ahli Waris, Tidak Dapat Dibantah ;

4.1. Kebenaran status Penggugat sebagai Penyewa diatas tanah
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas
nama PT OEI/Tergugat II Intervensi sampai sekarang, dapat



Tergugat II Intervensi buktikan berdasar beberapa fakta Prima

Facie :

- 1) Berturut Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Surat Tegoran Kepada Penggugat Atas Keingkarannya Membayar Sewa :

- i. Surat Tegoran tanggal 2 Januari 1987 (T.II Intervensi.....) ;
- ii. Surat Tegoran tanggal 19 April 2012 (T. II Intervensi.....) ;

- Isi pokok surat Tegoran tersebut : Pemohon Lalai membayar sewa tanah Jalan Batu Tulis XV No. 1 Jakarta Pusat. Oleh karena itu, supaya Pemohon memenuhi pembayarannya ;

- 2) Pemohon merespon Surat Tegoran Tergugat II Intervensi tersebut melalui surat tanggal 9 Januari 2013 (T II Intervensi) dengan isi pokok :

- i. bersedia Membeli Tanah seluas 378 m2 yang melekat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa tersebut ;
- ii. harga yang ditawarkan Penggugat Rp 1.100.000/m2 ;

- 3) Surat Tergugat II Intervensi sebagai Jawaban terhadap Surat Pemohon tanggal 9 Januari 2012, berturut-turut :

- i. surat tanggal 18 Mei 2013 (T II Intervensi) ;
- ii. surat tanggal 20 Mei 2013 (T II Intervensi) ;

Isi pokok dari kedua surat tersebut menyatakan :



- PT OEI/ Tergugat II Intervensi belum ada keputusan RUPS untuk menjual atau tidak tanah tersebut ;
- Setelah RUPS dilaksanakan baru ada kepastian untuk menjualnya kepada Penggugat ;

Fakta de-facto dan de-jure di atas, membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi masih tetap eksis dan legalistic sebagai Pemegang Hak Prioritas atas tanah tersebut berdasar Pasal 2 Kepres Nomor : 32/1979 ;

5. Berdasar Fakta-Fakta De Facto Dan De-Jure Yang Tergugat II Intervensi Diatas Dihubungkan Dengan Kalimat Bagian Bawah (Halaman 1) Yang Tercantum Dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, Dikatakan :

"Petunjuk

"Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 51/
Kebon Kelapa"

Maka Hal Itu Dapat Dijadikan Sebagai Landasan "Gevolgtrekking"

Atau Sebagai Landasan Kesimpulan (Conclusion), Bahwa Pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619 tersebut Kepada PT OEI/Tergugat II Intervensi Merupakan Pernyataan Hukum Dari Penguasa, Dalam Hal Ini, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Atas Hak Prioritas PT OEI / Tergugat II Intervensi Yang Melekat Pada Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;



Berarti dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai pemegang otoritas atau kewenangan atas pemberian dan penerbitan keputusan hak atas tanah :

- masih tetap menempatkan status hukum PT OEI/Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/ Kebon Kelapa sebagai Pemegang Hak Prioritas berdasar Pasal 2 Kepres Nomor : 32/1979 ;
- dengan demikian pemberian hak atas tanah yang tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619, selain didasarkan atas status hukum hak prioritas yang dipegang PT OEI / Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, sekaligus dapat disimpulkan sebagai Realisasi atas Permohonan perpanjangan yang diajukan PT OEI pada tanggal 16 September 1980 (Vide.T II Intervensi.....) ;

Sikap dan tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang tetap menghargai dan mengakui eksistensi, legalitas dan validitas Hak

Prioritas PT OEI / Tergugat II Intervensi atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, dan selanjutnya menjadikan hal itu sebagai landasan hukum (rechtsgrond, legal ground) untuk merealisasi pemberian Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa adalah sah (wettig, lawful) menurut hukum ;

6. Penerbitan Pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada PT OEI/Tergugat II Intervensi Oleh Pejabat Tata Usaha Negara Kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Yang tertuang Dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa seluas 378 m2 Yang Berasal Dari Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dan Juga Tidak Bertentangan Dengan Asas-Asas Ummur Pemerintahan Yang Baik (AAUPB). Sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, memberi hak kepada orang atau badan hukum untuk mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan merugikan kepentingan orang atau badan hukum perdata itu. Selanjutnya, Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah menentukan alasan-alasan yang dapat diajukan dasar dalil gugatan yang terdiri dari :
- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku ;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;



Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara diatas, dihubungkan dengan fakta-fakta de-facto dan de-jure yang telah Tergugat II Intervensi jelaskan terdahulu dengan tegas Tergugat II Intervensi membantah ;

- keseluruhan dalil Pemohon yang diajukan Pemohon karena tidak sesuai dengan dasar-dasar alasan hukum yang diatur dalam pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, seperti yang dijelaskan di bawah ini :

1. Penerbitan dan pemberian hak atas tanah seluas 378 m2 yang berasal dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa kepada PT. OEI/Tergugat II Intervensi yang dituangkan datam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, sama sekali tidak merugikan kepentingan pemohon ;

Harap disimak dan ditelaah dengan seksama kalimat pertama pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan"

(huruf Kapital dari Tergugat II Intervensi) ;

- 1.1. Bertitik tolak dari ketentuan pasal 53 ayat (l) Peradilan Tata Usaha Negara ; timbul dan terwujudnya hak mengajukan Gugatan ke Peradilan



Tata Usaha Negara atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara, apabila kepentingan Penggugat dirugikan ;

Jadi timbul dan terwujudnya hak seseorang untuk menggugat pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan pejabat Tata Usaha Negara, digantungkan pada syarat : Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan merugikan kepentingan Penggugat;

- 1.2. dalam kasus ini secara nyata dan terang benderang penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa oleh pejabat Tata Usaha Negara / Kantor pertanahan Jakarta pusat sama sekali tidak ada menimbulkan kerugian kepada Penggugat :

- 1) Kedudukan dan status hukum Penggugat di atas tanah seluas 378 m² adalah Penyewa berdasarkan hubungan sewa menyewa tanah atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa atas nama PT OEI / Tergugat II Intervensi. Fakta-fakta tentang ini sudah Tergugat II Intervensi jelaskan pada uraian 4.1 jawaban ini ;

- 2) Sedang yang mempunyai kedudukan hukum sebagai pihak Yang Menyewakan berdasar



statusnya selaku pemegang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa yang disewa Penggugat dari Tergugat II Intervensi. Fakta-fakta tentang ini telah dikemukakan dalam angka 4 Jawaban ini ;

- 3) Berdasar Pasal 2 Kepres Nomor : 32/1979, masih tetap melekat Hak Prioritas tertinggi mendahului siapapun untuk memperoleh perpanjangan atau Hak Baru atas tanah bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa tersebut ;

Berdasar fakta-fakta de-facto dan de-jure tersebut, pemberian dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa tertanggal 21-05-2013 kepada PT OEI / Tergugat II Intervensi Sesuai Dengan Status Hak yang dimiliki PT OEI/ Tergugat II Intervensi. Oleh karena itu, pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara/Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dalam kasus ini Sama Sekali Tidak Merugikan Penggugat ;

Dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Pokok Ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga berdasar alasan ini saja Cukup dasar bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini



untuk Menolak (weigeren, to refuse/to reject) gugatan Penggugat ;

1. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan Pejabat Tata Usaha Negara / Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa atas nama PT OEI / Tergugat II Intervensi, tidak ada yang melanggar ketentuan perundang-

undangan yang berlaku. Seperti yang disinggung di atas. Menurut Pasal 53 ayat (1) huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara salah satu alasan pengajuan gugatan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara apabila Keputusan Tata Usaha Negara itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- 1.1. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa yang memberi hak kepada PT OEI / Tergugat II Intervensi atas tanah seluas 378 m2 berdasar Hak Prioritas yang dimilikinya atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :51/Kebon Kelapa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Kepres Nomor : 32/1979 dalam hal ini : Memberikan Hak Baru kepada PT OEI sebagai Bekas Pemegang Hak atas tanah tersebut ;



1.2. Sebelum penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa terlebih dahulu dilakukan PENGUKURAN oleh Pejabat Tata Usaha Negara / Badan Pertanahan Nasional bersama PT OEI / Tergugat II Intervensi pada lokasi tanah :

- terbukti tidak ada tumpang tindih dengan hak orang lain ;

- pada saat dilakukan pengukuran dilokasi Penggugat tidak mempermasalahkan atau mengajukan keberatan ;

Bertitik tolak dari fakta-fakta yuridis yang dikemukakan di atas, dapat dibuktikan, tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Pejabat Tata Usaha Negara atas penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa tersebut ..

1. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa oleh Pejabat Tata Usaha Negara / Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tidak melanggar salah satu unsur Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik yang ditentukan Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Sebagaimana yang disinggung di atas Alasan lain gugatan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal



53 ayat (2) huruf b yakni melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik ;

Selanjutnya Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, mendiskripsi Unsur-Unsur Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik meliputi asas :

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

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi dan Nepotisme. Semua unsur-unsur Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik yang didiskripsi dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara itu dituruti dan ditaati sebagaimana mestinya (overeenkomstig, accordance/conformity) yang digariskan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 ;

KESIMPULAN

Bertitik tolak fakta-fakta dan prinsip-prinsip hukum sesuai dengan ketentuan Pasal-pasal Peraturan Perundang-undangan



yang dikemukakan diatas (dalam angka 6 Jawaban ini), dapat
disimpulkan :

1. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Pasal 53
ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha
Negar, karena sama sekali penerbitan Keputusan
Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan
Nomor : 2619/Kebon Kelapa Tidak Merugikan
Kepentingan Penggugat ;
2. Gugatan Penggugat tidak memenuhi alasan yang
diatur dalam Pasal 53 ayat (1) huruf a Undang-
Undang Peradilan Tata Usaha Negara, karena
penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat
Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebpn Kelapa
oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai
Pejabat yang memilih otoritas untuk itu, tidak
melanggar peraturan perundang-undangan yang
berlaku ;
3. Gugatan Penggugat juga tidak memenuhi alasan yang
disebut Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang
Peradilan Tata Usaha Negara, karena penerbitan
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon
Kelapa tidak melanggar salah satupun dari unsur
Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik yang



didiskripsi dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b

Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Sehubungan dengan kesimpulan yang Tergugat II Intervensi jelaskan di atas, cukup dasar alasan bagi Tergugat II Intervensi meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

"Menolak seluruh gugatan Penggugat ;

"Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 4 Maret 2014 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 18 Maret 2014 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 11 Maret 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-35, sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Surat Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi



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

Jakarta Pusat Nomor : 2805/3-31.71-200/XI/2013,

Tanggal 13 Nopember 2013 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

2. Bukti P – 2 : Surat Permohonan Pengukuran dan Pemetaan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Tanggal 12 Nopember 2013 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
3. Bukti P – 3 : Surat Nomor : 19/-1.711, Tanggal 7 Nopember 2013 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kebon Kelapa, Perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara (fotokopi sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P – 4 : Akte Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor : 933/2012, Tanggal 02 Mei 2012, Notaris Hadi Winata, SH. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
5. Bukti P – 5 : Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor : 13/KHM/NOT/IV/2005, Tanggal 19 April 2005, Notaris Anita Sentono, SH. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
6. Bukti P – 6 : Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 4009/IMB/PG/81, Tanggal 21 Maret 1981, yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli) ;
7. Bukti P – 7 : Surat Jual Beli Rumah atas Tanah Sewaan Nomor : 55, Tanggal 8 Juli 1963, Notaris Kho Tilly Nio (fotokopi dari fotokopi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P – 8 : Akte Penjualan dan Pembelian Nomor : 25, tanggal 7 Desember 1960, Notaris R.M. Soerojo (fotokopi sesuai dengan asli) ;
9. Bukti P – 9 : Akte Penjualan dan Pembelian Nomor : 107, Tanggal 17 Juli 1958, Notaris R.M. Soerojo (fotokopi sesuai dengan asli) ;
10. Bukti P – 10: Surat Jual Beli, Tanggal 3 Maret 1939 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
11. Bukti P – 11: Surat Jual Beli dengan Hak Pembelian Kembali Nomor : 25, tanggal 25 Maret 1927, Notaris H. Ribbers (fotokopi sesuai dengan asli) ;
12. Bukti P-11A : Terjemahan Surat Jual Beli dengan Hak Pembelian Kembali Nomor : 25, tanggal 25 Maret 1927, Notaris H. Ribbers (fotokopi sesuai dengan asli) ;
13. Bukti P – 12: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 210/I/P/1982, tanggal 26 Januari 1982 dari Kantor Agraria Walikota Jakarta Pusat (fotokopi sesuai dengan asli) ;
14. Bukti P – 13: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 76/I/JP/90, Tanggal 19 Januari 1990 dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (fotokopi sesuai dengan asli) ;
15. Bukti P – 14: Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1979 Nomor Kohir : N-1-01-04-02-12-006 atas nama Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;

Halaman 41 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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)



16. Bukti P – 15: Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1980 Nomor Kohir :
N-1-01-04-02-12-006 atas nama Hartono Sudja
(fotokopi sesuai dengan asli) ;
17. Bukti P – 16: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
18. Bukti P – 17: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
19. Bukti P – 18: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
20. Bukti P – 19: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
21. Bukti P – 20: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
22. Bukti P – 21: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
23. Bukti P – 22: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;



24. Bukti P – 23: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
25. Bukti P – 24: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
26. Bukti P – 25: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
27. Bukti P – 26: SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013
(NOP) : 31.73.070.004.005-0039.0 atas nama
Hartono Sudja (fotokopi sesuai dengan asli) ;
28. Bukti P – 27: Kartu Keluarga Nomor : 3171011103090757 atas
nama Ernest Saroyan Sudja (fotokopi sesuai dengan
asli) ;
29. Bukti P – 28: Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3171012106640003
atas nama Ernest Saroyan Sudja (fotokopi sesuai
dengan asli) ;
30. Bukti P – 29: Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32
Tahun 1979, Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan
Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas tanah Asal
Konversi Hak-Hak Barat (fotokopi dari fotokopi) ;
31. Bukti P – 30: Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun
1979, Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai



Permohonan Dan Pemberian hak Baru Atas Tanah

Asal Konversi Hak-Hak Barat (fotokopi dari fotokopi) ;

32. Bukti P – 31 : Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, Tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah (fotokopi dari fotokopi) ;

33. Bukti P – 32 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 304/PDT.G/2004/PN.JKT.PST, tanggal 16 Februari 2005 (fotokopi dari fotokopi) ;

34. Bukti P – 33 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 477/PDT/2005/PT.DKI., tanggal 19 Januari 2006 (fotokopi dari fotokopi) ;

35. Bukti P – 34 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2321 K/PDT/2006, tanggal 18 Juli 2007 (fotokopi dari fotokopi) ;

36. Bukti P – 35 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 810 PK/PDT/2009, tanggal 24 Februari 2010 (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya,

Tergugat telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 5, sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 51 sisa/ Kebon Kelapa, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Handel Maatschappij en Olie Fabriek OEI,



berkedudukan di Jakarta, Tanggal 28 Desember

1963 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/
Kebon Kelapa, tercatat atas nama Perseroan
Terbatas PT. Perusahaan Perdagangan
Perindustrian dan Pembangunan OEI,
berkedudukan di Jakarta, Tanggal 21 Mei 2013,
Surat Ukur Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013,
Tanggal 27 Pebruari 2013, luas 387 M² (fotokopi
sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T – 3 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 317/HGB/
BPN.31.71/ 2013, Tanggal 19 April 2013 (fotokopi
sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T – 4 : Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013,
seluas 387 M², Tanggal 27 Februari 2013 (fotokopi
sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T – 5 : Gambar Ukur Nomor : 00014/2013, tanggal 20
Desember 2012 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya,
Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi
surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan
dengan aslinya, bukti tersebut diberi tanda T.II.Intv - 1 sampai dengan
T.II.Intv - 15, sebagai berikut :



1. Bukti T.II.Intv-1 : Putusan Sela Nomor 01/G/2014/PTUN-JKT, Tanggal 18 Februari 2014 (fotokopi salinan sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, Tanggal 21 Mei 2013, Luas 387 M², Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013, Tanggal 27 Februari 2013, atas nama PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI (fotokopi sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T.II.Intv-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Tanggal 28 Desember 1963, (fotokopi sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T.II.Intv-4 : Tanda Terima Nomor : 3640/I/HGB/8/2/80, Tanggal 12 September 1980, Perihal : Permohonan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa (fotokopi sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T.II.Intv-5 : Kwitansi Pembayaran Sewa, Tanggal 3 Juni 1974 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T.II.Intv-6 : Surat Nomor : 02/OEI/I/87, tanggal 02 Januari 1987 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
7. Bukti T.II.Intv-7 : Surat dari PT OEI Nomor : 006/OEI/IV/2012, Tanggal 09 April 2012, Perihal : Pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa tanah atau pembelian (fotokopi sesuai dengan asli) ;

8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat dari Ernest Saroyan Sudja (Penggugat), tanggal 29 Juni 2012 (fotokopi sesuai dengan asli) ;

9. Bukti T.II.Intv-9 : Surat Nomor : 008/OEI/V/2013, Tanggal 16 Mei 2013, Perihal : Pembelian Tanah PT. OEI (fotokopi sesuai dengan asli) ;

10. Bukti T.II.Intv-10 : Surat Nomor : 005/OEI/V/2013, Tanggal 20 Mei 2013, Perihal : Penjualan Persil milik PT. OEI (fotokopi sesuai dengan asli) ;

11. Bukti T.II.Intv-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2472/ Kebon Kelapa, Tanggal 11 Juni 2008, Luas 30 M², Surat Ukur Nomor : 00012/2006, Tanggal 03 Maret 2006, atas nama PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI (fotokopi sesuai dengan asli)

12. Bukti T.II.Intv-12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2465/ Kebon Kelapa, Tanggal 11 Juni 2008, Luas 206 M², Surat Ukur Nomor : 00067/ 2006, Tanggal 13 September 2007, atas nama PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI (fotokopi sesuai dengan asli) ;

Halaman 47 dari 67 Halaman Putusan Nomor 01/G/2014/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)



13. Bukti T.II.Intv-13 : Buku Catatan Sewa Tanah PT OEI gang Batu
Tulis Periode tahun 1975, 1976, 1977, 1978,
1979 dan 1980 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
14. Bukti T.II.Intv-14A : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor : 2263/PID/B/2006/PN.JKT.PST,
Tanggal 19 Januari 2007 (fotokopi dari
fotokopi) ;
15. Bukti T.II.Intv-14B : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor :
158/PID/2007/PT.DKI, Tanggal 22 Mei 2007
(fotokopi dari fotokopi) ;
16. Bukti T.II.Intv-14C : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 2251 K/Pid/2007, Tanggal 12
Desember 2007 (fotokopi dari fotokopi) ;
17. Bukti T.II.Intv-14D : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 2251 PK/Pid/2007, Tanggal 09
September 2009 (fotokopi dari fotokopi) ;
18. Bukti T.II.Intv-15 : Akta Nomor : 43, Tanggal 29 Desember 2005,
Tentang Pelepasan Hak, dibuat dihadapan
Notaris Yulida Desmartiny, SH., (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, untuk
menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Saksi,
sebanyak 2 (dua) orang saksi bernama :

1. N a m a : Anwar Gonosaputro, Warga Negara
Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat / Tanggal



Lahir Jakarta, 21 Februari 1958, Pekerjaan Swasta,
Agama Kristen, beralamat di Jalan Batu Tulis XVII/62A,
RT. 004, RW. 002, Kelurahan Kebon Kelapa,
Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat ;

2. Nama : Sonny D Swasono, Warga Negara Indonesia, Jenis
Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Bangkalan, 21
April 1963, Pekerjaan PNS, Agama Islam, beralamat
Perumahan Villa Mutiara Cinere, Blok G1 No. 26,
Kelurahan Grogol, Kecamatan Rimung, Depok ;

Menimbang, bahwa Saksi I Penggugat bernama Anwar
Gonosaputro brrjanji menurut agamanya akan memberikan keterangan
yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, telah memberikan
keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan yaitu di
Jalan Batu Tulis XV No. 1, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan
Gambir, Jakarta Pusat ;
- Bahwa, Saksi tinggal di Jalan Batu Tulis XVII/62A, RT. 004, RW.
002, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat,
tidak jauh dari rumah Penggugat ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat berupa rumah tinggal
biasa ;
- Bahwa, Saksi mengetahui luasnya kurang lebih 350 M an, dan
batas-batasnya sebelah Utara Jalan Batu Tulis XV, sebelah Timur
Jalan Batu Tulis XVI, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah



Bpk. Karta (Almr) suami Ibu Yeni, sedangkan sebelah Barat tempat

Bpk Arifai ;

- Bahwa, Penggugat (Bpk Ernest) menguasai tempat tersebut kurang lebih 40 tahun, yang Saksi tahu sebelumnya punya Jaksa/Hakim ;
- Bahwa, yang tinggal di rumah itu adalah keluarganya, Neneknya (Opo), Kakaknya (Acun) Ernest dan adik-adiknya ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Surat-Surat tanah tersebut dan tidak ada yang menguasai selain Ernest di lokasi tersebut ;
- Bahwa, Saksi pernah mendengar PT OEI, hanya dengar saja PT OEI, pada saat itu saya sebagai aktivis Golkar pada tahun 1996/1997 ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui PT OEI ada tanah saja atau bangunan saja, lokasi berdekatan dengan rumah Penggugat tidak pernah ditawarkan prona kepada Penggugat, karena hanya aktivis Golkar saja yang ditawarkan untuk prona ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui PT OEI pernah melakukan pengukuran atau tidak ;
- Bahwa, menurut perkiraan Saksi luas tanahnya kurang lebih 350 M dasarnya melihat dari luas rumah saya kurang lebih sekitar 200 M ;
- Bahwa, sebelum Penggugat tinggal di tempat itu yang tinggal sebelumnya adalah Jaksa ;



- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah tahu sertifikat punya Penggugat ;
- Bahwa, Saksi waktu mengajukan Permohonan sertifikat tidak mengajak Penggugat, karena Saksi ditawarkan prona waktu itu Saksi sebagai Aktivist Golkar dan itu hanya ditawarkan kepada Aktivist Golkar saja ;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat sertifikat PT OEI dan tidak mengetahui luas tanahnya berapa ;
- Bahwa, Saksi tinggal di tempat itu sejak lahir, kenal Ernest sudah sejak 40 tahun yang lalu dan masa kecil dengan adik-adik Pak Ernest ;
- Bahwa, di daerah sekitar Saksi tinggal pernah ada permasalahan/ sengketa Pertanahan yaitu dengan PT OEI ;
- Bahwa, kapan pernah ada sengketa Saksi tidak ingat lagi, Saksi tidak pernah lihat PT OEI dan hanya dengar saja, luasnya Saksi tidak tahu ;
- Bahwa, yang aktif di Golkar semua mendapat prona pada tahun, pada tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa Saksi II Penggugat bernama Sonny D Swasono disumpah menurut agamanya dan akan memberikan keterangan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Pemda DKI yang bertugas sebagai Kepala Seksi Pemerintahan dan Trantib di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sejak September 2012, tanggalnya lupa, sebelumnya tugas di Dinas Perikanan ;

- Bahwa, Saksi tidak membawa Surat Tugas akan tetapi kehadiran Saksi atas sepengetahuan dan diberi ijin Atasan Saksi ;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada permasalahan/sengketa baru belum lama ;
- Bahwa, panggilan Penggugat Husen, Saksi mengetahui tempat tinggal Penggugat di Jalan Batu Tulis XV No. 1 ;
- Bahwa, di lingkungan Saksi kalau ada sengketa baru kita tangani dan kita lihat data-datanya yang sesuai rekomendasi ;
- Bahwa, tugas Saksi di kantor adalah menyusun anggaran untuk Tupoksi dan pengadministrasian Buku tanah ;
- Bahwa, Penggugat pernah datang ke kantor Saksi dan Saksi hanya tahu ada PT OEI, mengetahui tanah yang disengketakan oleh Penggugat dari Penggugat ;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Hak Guna bangunan PT OEI apakah masih berlaku atau tidak dan selama Saksi bertugas PT OEI belum pernah mengajukan rekomendasi ;
- Bahwa, Saksi belum pernah diajak untuk pemeriksaan tanah dan Saksi mengetahui Objek Sengketa ini letaknya di Jalan Batu Tulis XV No. 1, luasnya 387 M², tahunnya dari BPN ;



- Bahwa, bukan kapasitas Saksi untuk mengukur tanah PT OEI, kewenangan pengukuran adalah oleh BPN, Saksi pernah mengetahui PT OEI mengenai sengketa setelah membaca surat ;
- Bahwa, Saksi belum pernah melihat Warkah dan tidak tahu, karena urusan mengenai tanah ditandatangani langsung sama Lurah ;
- Bahwa, sejak Saksi bertugas belum pernah ada permasalahan dan Saksi pernah membaca dokumen setelah ada rekomendasi, yang minta rekomendasi adalah Bapak Husen dan dikeluarkan pada tanggal 2 Februari 2013 ;
- Bahwa, bagaimana riwayatnya Saksi tidak tahu, hanya mengurutkan sesuai tanggal saja ;
- Bahwa di Kelurahan Kebon Kelapa ada 4 RW, bahwa terkait dengan Penggugat pernah ada hubungan mengenai mengajukan permohonan hak atas tanah di Jalan Batu Tulis XV No. 1 ;
- Bahwa, alasan BPN tidak bisa di ukur karena pernah ada yang mengajukan dan pernah diukur dan tidak bisa diukur dua kali ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli dalam Persidangan ini walaupun telah diberi kesempatan ;

Menimbang, bawa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 17 April 2014, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam Surat Gugatannya yang telah diperbaiki secara formal tanggal 28 Januari 2014 tersebut di atas ;

- Menimbang, bahwa yang dimohonkan pembatalan atau tidak sah oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. “Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI” (PT. OEI) Bukti T II Intv 2 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban/Tanggapan tertanggal 18 Pebruari 2014 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban/Tanggapan tertanggal 25 Pebruari 2014, di dalam Jawaban Tergugat mengajukan Eksepsi dan mengajukan pokok perkara / pokok sengketa ;

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengaku pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas sebagian tanah sertipikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, seluas ± 391 M², terletak di Jalan Batu Tulis XV, Jakarta Pusat, yang didirikan oleh Almarhum Ayah Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akte Notaris Anita Sentono, S.H., Nomor : 13/KHM/NOT/IV/2005, tanggal 19 April 2005, bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai kepemilikan Hak seharusnya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa sengketa a quo;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam Replik tertanggal 4 Maret 2014, yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Eksepsi tersebut, terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah menanggapi dalam Duplik tertanggal 18 Maret 2014 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertanggal 11 Maret 2014, yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada dalil gugatan dan bantahan semula ;

Menimbang, bahwa didalam persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan Alat Bukti Surat yang telah diberi meterai bertanda P-1 sampai dengan P-35 serta mengajukan 2 (dua) orang Saksi bernama Anwar Gonosaputro dan Sonny D Swasono yang menyampaikan keterangannya dibawah sumpah untuk selengkapnya merujuk pada Berita Acara Persidangan ;



Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan Alat Bukti tertulis yang telah dimeteraikan diberi tanda T-1 sampai dengan T-5, tidak mengajukan Saksi dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Alat Bukti tertulis yang diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-15, tidak mengajukan Saksi, untuk selengkapny merujuk pada Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan terlebih dahulu memberikan penjelasan mengenai hukum acara di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur 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, menentukan pada pokoknya dalam sebuah gugatan haruslah memenuhi persyaratan formal pengajuan gugatan ;

Menimbang, bahwa persyaratan formal pengajuan gugatan dimaksud antara lain mengenai kompetensi/kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan diatur dalam Pasal 55 dan mengenai kepentingan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1), semuanya diatur 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 hal-hal lainnya yang bersifat formal ;



Menimbang, bahwa hal-hal yang bersifat formal, Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya berdasarkan Eksepsi/Jawaban yang bukan pada pokok perkara/pokok sengketa dari Tergugat atau dari Tergugat II Intervensi, atau Majelis Hakim dapat mempertimbangkan berdasarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan meskipun tidak ada Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Eksepsi yaitu mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan tuntutan pembatalan atau tidak sah Objek Sengketa a quo, maka Pengadilan terlebih dahulu mengkaji apakah Penggugat mempunyai kepentingan hukum yang dirugikan sehubungan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa a quo, hal mana penting untuk dinilai lebih awal oleh Majelis Hakim, oleh karena menurut Asas Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara berlaku adagium tanpa kepentingan maka tidak ada gugatan (point de Interest, point de action) ;

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur tentang kepentingan untuk mengajukan gugatan diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan :

- (1) Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan



yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan pembatalan atau tidak sah terhadap Surat Keputusan Objek sengketa litis oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dengan mengemukakan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, seluas +/- 391 M², terletak di Jalan batu tulis XV Jakarta Pusat ;
 - Bahwa bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa tersebut, dahulu didirikan oleh Alm. Ayah Penggugat bernama Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Izin Mendirikan bangunan Nomor : 4009/IMB/PG/81 tanggal 21 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Bangunan tersebut diperoleh Penggugat dari saudara-saudara Penggugat, yang adalah ahli waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akta Notaris Hadi Winata S.H., Nomor :



933/2012 tanggal 02 Mei 2012. Yang sebelumnya Ahli Waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris dengan Akta Notaris Anita Sentono S.H., Nomor : 13/KHM/NOT/IV/2005 tanggal 19 April 2005. Yang sebelumnya Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) memperoleh dari Mr. Raden Soetarno Soedja berdasarkan Surat Jual Beli Rumah atas Tanah Sewa dengan Akta Notaris Kho Tilly Nio Nomor : 55 tanggal 8 Juli 1963. Yang sebelumnya Mr. Raden Soetarno Soedja memperoleh dari Ny. Noeraini Arifin berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah Tinggal dengan Akta Notaris Nomor : 25 tanggal 7 Desember 1960. Yang sebelumnya Ny. Noeraini Arifin memperoleh dari Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez berdasarkan Akte Penjualan dan Pembelian dengan Akta Notaris R.M Soerojo Nomor : 107 tanggal 17 Juli 1958. Yang sebelumnya Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez memperoleh dari Ny. Ajoenah berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 3 Maret 1939. Yang sebelumnya Ny. Ajoenah memperoleh dari Herman Veen berdasarkan Surat Jual Beli Rumah dengan Penyerahan Hak Sewa atas Tanah dengan Akta Notaris H. Ribbers Nomor : 25 tanggal 25 Maret 1927 ;

2. Bahwa tanah negara seluas +/- 391 M², Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal Penggugat secara fisik hingga saat ini masih



dikuasai dan ditempati oleh Penggugat maupun pemilik terdahulunya sejak berpuluh-puluh tahun lamanya ;

3. Bahwa terkait tanah negara seluas +/- 391 M², Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Penggugat pernah mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Namun menurut Surat dari Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 2805/3-31.71-200/XI/2013 tanggal 13 Nopember 2013, bidang tanah yang dimohonkan pengukuran oleh Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2619/ Kebon Kelapa, seluas 387 M², Surat Ukur Nomor : 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;
4. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut jelas-jelas telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap tanah negara tersebut menjadi hilang dan Penggugat sebagai pihak yang menempati dan menguasai tanah negara tersebut secara fisik tidak dapat mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai dasar untuk diajukannya permohonan Sertipikat terhadap tanah negara seluas +/- 391 M², Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV, Nomor 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat ;



5. Bahwa tanah negara yang diajukan permohonan sertifikatnya oleh PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT OEI) dan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat adalah tanah negara yang berassal dari sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, Surat Ukur tanggal 31 Juli 1935 Nomor 296, yang merupakan hasil konversi Hak Barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, pemegang haknya adalah PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIAK OEI" yang berlaku selama 20 tahun dan berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 dan ternyata PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIAK OEI", sekarang PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT OEI), sampai dengan tanggal 23 September 1980 tidak memperbaharui haknya. Dengan demikian tanah tersebut berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga permohonan dan pemberian hak baru atas tanah negara tersebut diatur dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 ;
- Yang diberikan prioritas untuk mengajukan permohonan sertifikat terhadap sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV, No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seharusnya adalah Penggugat, bukan PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian



dan Pembangunan OEI" (PT.OEI), karena yang menduduki, menempati dan menguasai tanah tersebut adalah Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengacu pada Bukti-Bukti dibawah ini dihubungkan dalil gugatan Penggugat dan Jawab-menjawab telah terungkap fakta hukum adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv-5 : Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah di Batu Tulis XV, No. 1 , Tanggal 3 Juni 1974 dari PT. OEI atas naman Kwok Hie Sen ;
2. Bukti T.II.Intv-6 : Surat PT. O.E.I Nomor : 02/OEI/I/87, tanggal 02 Januari 1987, ditunjukkan kepada Kwok Hie Sen, mengenai Tagihan Tanah yang terletak di Jalan Batu Tulis XV, No. 1 Jakarta Pusat. Menerangkan sampai saat ini belum melunasi pembayaran sewa tanah mulai dari tanggal 01 Januari 1982 oleh karena itu apabila sudah tidak berminat memperpanjang sewa tanah tersebut agar dapat membelinya dan akan dikeluarkan dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;
3. Bukti T.II.Intv-7 : Surat dari PT. OEI Nomor : 006/OEI/IV/2012, Tanggal 09 April 2012, ditujukan kepada Ernest (Ahli Waris dari Kwok Hie Sen) Perihal : Pembayaran sewa tanah atau pembelian, menerangkan bahwa terhitung mulai tahun 1981 sampai dengan tahun 2012 belum membayar sewa, apabila masih menggunakannya



dipersilahkan membayar sewanya atau membelinya dan akan dikeluarkan dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 51/Kebon Kelapa ;

4. Bukti T.II.Intv-8 : Surat dari Ernest Saroyan Sudja (Penggugat), tanggal 29 Juni 2012 yang diajukan kepada PT. OEI, menerangkan berniat membeli pelepasan hak dari Laksono (PT. OEI) di Jalan Batu Tulis XV/1 di Jakarta, dengan harga Rp.1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) permeter dengan pertimbangan sudah tinggal lebih dari 50 tahun ;
5. Bukti T.II.Intv-9 : Surat Nomor : 008/OEI/V/2013, tanggal 16 Mei 2013 ditujukan kepada Ernest Perihal: Pembelian Tanah PT. OEI, menerangkan sehubungan dengan diadakannya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. OEI belum memberikan kepastian penjualan tanah dari PT.OEI. paralel Bukti T.II.Intv-10 ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dari Bukti T.II.Intv – 5, 6, 7, 8 dan 9 tersebut, maka telah terungkap fakta hukum bahwa Penggugat kapasitasnya adalah sebagai penyewa atas tanah Objek Sengketa, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan diterbitkannya Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa dikaitkannya dengan fakta hukum di atas, Pengadilan berpendapat bahwa seseorang hanya boleh mengajukan gugatan jika dirinya memiliki kepentingan hukum yang layak dan langsung



berhubungan dengan Objek Sengketa, kepentingan hukum yang dimaksud hanya dapat timbul dari suatu hubungan hukum yang didasarkan atas hak yang sah berdasarkan hukum, sehingga dapat disimpulkan pihak yang merasa kepentingannya dirugikan tersebut haruslah pihak yang memang mempunyai hubungan hukum yang didasarkan atas alas hak yang sah sehingga pihak tersebut mempunyai kepentingan yang layak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yang secara konkrit adanya hubungan hukum antara Peggugat dengan Objek Sengketa yang sifatnya langsung, sebaliknya apabila tidak mempunyai hubungan hukum maka tidak ada kepentingan hukum yang layak untuk diperjuangkan pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dikaitkan dengan jawab-menjawab Para Pihak dan Bukti-Bukti serta kesimpulan Para Pihak, maka dapat disimpulkan Peggugat tidak ada hubungan hukum secara langsung dengan diterbitkannya Objek Sengketa, oleh karena Peggugat dalam kapasitas penyewa terhadap tanah Objek Sengketa (Vide Bukti T.II.Intv-5, 6, 7, 8 dan 9). Maka akhirnya Pengadilan berkesimpulan menurut hukum Peggugat dinilai tidak mempunyai kepentingan hukum (Legal Standing) dan kapasitas untuk menggugat keputusan Objek Sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat, karenanya gugatan Peggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, terhadap eksepsi Tergugat Pengadilan berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi ;

II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka terhadap materi substansi pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pengadilan bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap Alat Bukti yang diajukan oleh Para Pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutuskan sengketanya hanya dipakai Alat Bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima merujuk pada ketentuan normatif Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya dicantumkan dalam Amar Putusan ini ;

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;



MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp.382.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 28 April 2014 oleh Kami, NUR AKTI, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, AMIR FAUZI, S.H., M.H. dan TEGUH SATYA BHAKTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 30 April 2014 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh Dra. ENI NURAENI sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasa Hukumnya.-----

Hakim Ketua Majelis,

Hakim-Hakim Anggota,

NUR AKTI, S.H

AMIR FAUZI, S.H., M.H.

TEGUH SATYA BHAKTI, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Dra. ENI NURAENI

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- A T K	Rp.	50.000,-
- Panggilan-panggilan	Rp.	280.000,-
- Materai Putusan	Rp.	12.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 382.000,-

=====

(Tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah)