



P U T U S A N

NOMOR : 102/G/2011/PTUN-JKT

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan - pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara : -----

VERONICA BONG, MBA Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. Rudyantho, SH. ;

2. Rudy DH. Sihombing, SH. MH. ;

3. Rianald Christofel Mouw, SH. ;

4. Jeanne M. Dumais, SH. ;

kesemuanya adalah Warganegara

Halaman 1 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum RUDYANTHO & PARTNERS, beralamat di Tamara Centre, Suite 603 Jl. Jenderal Sudirman Kav 24, Jakarta 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2011 selanjutnya disebut sebagai
 **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan di jl. H. Alwi No. 99 Tanjung Barat,

Jagakarsa, Jakarta Selatan yang dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada : ----

1. Bambang Bharoto, SH. ;

 Plh. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;

 2. Dewi Masitoh, SH. ;

 Kepala Sub Seksi Perkara
 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanahan ; -

Ketut Ngurah Suteja, S.

Sos.M.A.P. -----

Staf Seksi Sengketa, Konflik dan perkara;

kesemuanya adalah Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 935/14- 31.74- 600/VII/2011 tanggal 4 Juli 2011, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT ;

KIKI GUNAWAN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Kudus Gang Lasem No. 17 Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada Mangasi Ambarita, SH. dan Reinhard Parapat, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 008 SK/VII- 2011 tanggal

4 Juli 2011 dan kepada Yuli Swasono, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 012/SK/VII-

Halaman 3 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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

2011 tanggal 9 September 2011

Masing - masing

berkewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Advokat pada kantor

Advokat MANGASI AMBARITA, SH &

REKAN beralamat di Jalan Guduk

Raya No. 25 Jakarta Selatan,

selanjutnya disebut sebagai

disebut

sebagai

..... TERGUGAT II

INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 102/PEN-DIS/2011/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2011 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa ;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 102/PEN/2011/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2011 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Gugatan ini ;

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 102 / PEN-HS / 2011 / PTUN-JKT, tanggal 23 Mei 2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan
Persiapan ;

4. Putusan Sela Nomor : 102/G/2011/PTUN-JKT/INTV
tanggal 14 Juli 2011 tentang dikabulkannya
Permohonan Intervensi dari KIKI GUNAWAN dan
didudukan sebagai pihak TERGUGAT II INTERVENSI ;

5. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 11 Mei 2011
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata
Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Mei 2011 di
bawah Register Perkara Nomor : 102/G/2011/PTUN-JKT
;

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

7. Telah membaca surat - surat dan bukti - bukti dari
Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi
di persidangan ; -----

8. Telah mendengarkan keterangan Saksi dan keterangan
Ahli dari pihak - pihak yang bersengketa
dipersidangan ; -----

Halaman 5 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/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)



TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 11 Mei 2011 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Mei 2011 di bawah Register Perkara Nomor : 102/G/2011/PTUN-JKT, dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal 17 Juni 2011, dengan mengemukakan alasan - alasan sebagai berikut : -----

OBJEK SENGKETA

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 785/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011 atas nama ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor 00010/Grogol Selatan/2011 seluas 485 M2 ;

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 786/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011 atas nama ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran

Lama, Jakarta Selatan dengan Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor 00009/Grogol Selatan/2011 seluas 760 M2 ; -----

Adapun alasan - alasan yang menjadi dasar gugatan ini, adalah sebagai berikut :



1. Bahwa TERGUGAT telah menerbitkan Surat Keputusan
Tergugat berupa :

a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor :
785/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011
atas nama ELSINI TIRTA terletak di
Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol
Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan dengan Surat Ukur tanggal 14
Pebruari 2011 Nomor 00010 / Grogol Selatan /2011
seluas 485 M2 ;

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 786/Grogol
Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011 atas nama
ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha
RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan,
Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan
Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor
00009 / Grogol Selatan / 2011 seluas 760 M2 ;

2. Bahwa penerbitan kedua obyek sengketa tersebut
adalah merupakan suatu penetapan tertulis yang



dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;

3. Bahwa terbitnya kedua obyek sengketa tersebut diketahui Penggugat pada tanggal 11 April 2011 melalui Surat Tergugat tanggal 11 April 2011 Nomor : 555/7.31.74.300/14/2011 Perihal : Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Hak Milik Nomor 785 dan 786/ Grognerbitan kedua obyek sengketa tersebutl Selatan. Dengan demikian pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waku 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

4. Bahwa surat penetapan Tergugat berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 785 dan 786 tertanggal 3 Maret 2011 adalah nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan Penggugat sehingga Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat pada Peradilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

5. Bahwa adapun kerugian yang nyata-nyata akibat timbulnya Sertipikat Pengganti yang diterbitkan Tergugat adalah, kepentingan Penggugat dirugikan oleh karena :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 786 tanggal 21 Juli 1987 seluas 760 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 262/1985 tanggal 19 Januari 1985 lengkap dengan segala sesuatu yang dibangun dan tertanam di atasnya yang terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, setempat dikenal sebagai Jalan Seha No. 16 RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 785 tanggal 21 Juli 1987 seluas 485 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 261/1985 tanggal 19 Januari 1985 lengkap dengan segala sesuatu yang dibangun dan tertanam di atasnya yang terletak di

Halaman 9 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, setempat dikenal sebagai Jalan Seha No. 16 RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berada ditangan Penggugat yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang dilakukan oleh Penggugat dengan Elsini Tirta sebagai pemilik sah atas tanah pada tanggal 12 Juli 2004 dengan Akta Nomor 7 dibuat dihadapan SUDIONO ABDY,SH. Notaris di Jakarta ;

6. Bahwa pada saat dilakukannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB antara Penggugat dan Elsini Tirta, Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran dengan tunai atas persil- persil tersebut sebesar Rp. 959.790.000,- (sembilan ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan Elsini Tirta telah menerima dengan baik uang dimaksud, dan Akta Nomor 7 tersebut belaku pula sebagai kwitansinya ;

7. Bahwa pada saat dilakukannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB, Elsini Tirta telah menyerahkan Sertipikat asli Nomor 785 dan Nomor 786 kepada penggugat, dan Elsini Tirta juga telah membuat Surat Kuasa Khusus kepada Penggugat untuk membuat dan atas nama Elsini Tirta menjual kepada



siapapun juga dengan harga dan syarat- syarat yang dipandang baik oleh Penggugat sebagai Penerima Kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 8 yang

dibuat dihadapan Sudiono Abady, SH. Notaris di Jakarta tertanggal 12 Juli 2004 ;

8. Bahwa dengan demikian terbitnya Surat Keputusan kedua Obyek Sengketa oleh Tergugat telah nyata- nyata menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan Penggugat sehingga Penggugat berkepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

9. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Pengganti atas obyek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan juga Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

10. Bahwa adapun ketentuan hukum yang mengatur tentang penerbitan Sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 59 ayat (1) Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 138 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997a yang berhak mengajukan permohonan Sertipikat Pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta PPAT ;

12. Bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 57 ayat (2) tersebut maka pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan penggantian sertipikat yang hilang hanyalah :

a. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah ;

b. Pihak lain yang merupakan penerima hak



berdasarkan Akta PPAT ;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan. Disamping permohona dari yang bersangkutan, yang bersangkutan juga harus membuat surat pernyataan dibawah sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat tersebut ;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 138 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengamanatkan bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25. Pernyataan



tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan

Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan ;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah ;

16. Bahwa dalam sengketa ini Tergugat telah melakukan pengukuran ulang pada tanggal 14 Pebruari 2011. Adanya tindakan pengukuran ulang tersebut telah diakui oleh Tergugat pada saat sidang persiapan dan juga dalam Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 785 dan 786 telah terjadi perubahan yang sebelumnya Gambar Situasi dirubah menjadi Surat Ukur ;

17. Bahwa didasarkan pada ketentuan - ketentuan tersebut diatas maka yang berhak untuk mengajukan permohonan



penggantian hak milik Nomor 785 dan 786 dengan alasan hilang adalah Elsini Tirta karena kedua sertifikat tersebut atas nama Elsini Tirta. Disamping Elsini Tirta, Penggugat juga berhak untuk mengajukan permohonan penggantian sertifikat bilamana Sertipikat HakMilik Nomor 785 dan 786 hilang karena Penggugat adalah pihak yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta Nomor 7 dan Nomor 8 tanggal 12 Juli 2004 ; -----

18. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 785 dan Nomor 786 tidak hilang namun berada dalam penguasaan Penggugat berdasarkan Akta Nomor 7 dan Nomor 8 tanggal 12 Juli 2004, maka Penggugat tidak mengajukan permohonan penggantian sertifikat dengan alasan hilang ;

19. Bahwa faktanya yang mengajukan permohonan penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 785 dan Nomor 786 adalah Frederick Tirta dimana Frederivk Tirta bertindak sebagai wali penganpu dari Elsini Tirta. Dimana pada tanggal 21 September 2010, Frederick Tirta yang mengaku bertindak sebagai wali pengampu dari Elsini Tirta telah membuat laporan hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 785 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 786 ke Polda Metro Jaya, sebagaimana terbukti dari Surat Tanda Bukti Lapor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 785 dan Nomor 786
Sertipikat Hak Milik Nomor 785 dan Nomor 786 dari
Polda Metro Jaya tanggal 21 September 2010 Nomor :
TBL/9758/IX/2010/PMJ/Dit.Reskrimun yo tanggal 3
Desember 2010 Nomor : B/8179/X/2010/Dit.Reskrimun ;

20. Bahwa adapun dasar Frederick Tirta sebagai wali
pengampu dari Elsini Tirta adalah didasarkan pada
Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :
187/Pdt.P/2010/PN.JKT.PST tanggal 16 Agustus 2010 ;

21. Bahwa adapun alasan yang dijadikan dasar untuk
adanya wali pengampu bagi Elsini Tirta adalah
dikarenakan Elsini Tirta sejak tahun 2005 telah
mengalami stroke berat hingga tidak dapat berbicara,
tidak dapat bergerak lagi dan tujuan pengajuan
permohonan pengampunan tersebut pada dasarnya
adalah untuk mengurus hutang- hutang ibu
pemohon di Bank Mandiri, dan bukanlah untuk mengurus
surat keterangan hilang di kepolisian ;

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 434 KUH Perdata
Frederick Tirta tidak berhak untuk menjadi wali
pengampu bagi Elsini Tirta karena Frederick Tirta
adalah merupakan anak angkat dari Elsini Tirta
bukanlah keluarga sedarah dari Elsini Tirta ;



-
23. Bahwa selanjutnya didasarkan pada Pasal 444 KUH Perdata, penetapan pengampunan atas nama Elsinir Tirta yang dilakukan oleh Frederick Tirta, haruslah diumumkan dengan menempatkannya dalam Berita Acara Negara. Penetapan pengampunan terhadap seseorang tidak serta merta segala kepentingan hukumnya dilakukan oleh wali pengampu namun didasarkan pada alasan pengajuan permohonan pengampunan tersebut. Dalam perkara a quo menyangkut permohonan penggantian sertipikat tersebut wajib dilakukan oleh Elsinir Tirta bukan oleh wali pengampu yang dalam hal ini Frederick Tirta. Dengan demikian kedudukan hukum Frederick Tirta sebagai pengampu cacat hukum ; ---
24. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas bahwa karena Sertipikat hak Milik Nomor 785 dan Nomor 786 tidak hilang namun berada dalam penguasaan Penggugat, maka Penggugat tidak mengajukan permohonan penggantian sertipikat dengan alasan hilang ; -----
25. Bahwa karena adanya dugaan kuat bahwa Frederick Tirta memberikan keterangan palsu maka Penggugat telah melaporkan Frederick Tirta kepada Polda Metro Jaya dengan tanda bukti laporan Nomor : TLB/1367/IV/2011/PMJ/Dit.Reskrim Um tanggal 18 April 2011 karena disangka telah melakukan tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu pada akte otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 KUHP ;
-



26. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Pengganti Nomor 785 dan Nomor 786 tersebut juga bertentangan dengan : -----

1. Azas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasar peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara ;

2. Azas Kecermatan, yaitu kurangnya ketelitian formal dari Tergugat yaitu syarat-syarat formal yang harus dipenuhi dalam permohonan untuk menerbitkan sertipikat pengganti ;

27. Bahwa dengan mudahnya menerbitkan sertipikat pengganti atas sebidang tanah dan atau bangunan telah mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum kepemilikan atas tanah dan atau bangunan. Sebaliknya begitu sulitnya untuk membatalkan sertipikat pengganti atas obyek sengketa tersebut telah bertentangan dengan azas tertib penyelenggaraan negara yaitu, asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara ;

28. Bahwa dikatakan bertentangan dengan asas tertib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelenggaraan negara dikarenakan Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat bahwa Sertipikat Nomor 785 dan Nomor 786 tidak hilang namun ada pada Penggugat, dan Penggugat juga sudah menjelaskan kepada Tergugat dasar penguasaan Penggugat atas sertipikat yang dinyatakan hilang sertipikat dimaksud, namun Tergugat tidak bersedia untuk membatalkan Sertipikat Pengganti Nomor 785 dan Nomor 786 tersebut secara sukarela ;

29. Bahwadidasarkan pada uraian di atas bahwa tindakan Tergugat menerbitkan kedua obyek sengketa tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

30. Bahwa oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan batal atau tidak sah kedua obyek sengketa dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut kedua obyek sengketa tersebut, dan menerbitkan sertipikat yang baru atas nama Elsini Tirta ;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dengan ini mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menerima dan memeriksa gugatan ini serta memutuskan :

Halaman 19 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



1. Mengabulkan
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata usaha Negara berupa :

a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor :
785/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011
atas nama ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha RT.
007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Surat
Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor 00010/Grogol
Selatan/2011 seluas 485 M2

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 786/Grogol
Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011 atas nama
ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha
RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan,
Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan
Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor
00009/Grogol Selatan/2011 seluas 760 M2 ;

- -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata usaha Negara berupa :

a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor :
785/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor 00010/Grogol Selatan/2011 seluas 485 M2

Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 786/Grogol Selatan terbit tanggal 3 Maret 2011 atas nama ELSINI TIRTA terletak di Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Surat Ukur tanggal 14 Pebruari 2011 Nomor 00009/Grogol Selatan/2011 seluas 760 M2 ;

-
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Tata usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik atas nama ELSINI TIRTA maing-masing seluas 485 M2 dan 760 M2 yang terletak di Jl. Seha RT. 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

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

Halaman 21 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, yaitu pada hari Kamis tanggal 7 Juli 2011 dalam acara Jawaban Tergugat, Penggugat telah datang menghadap dipersidangan, diwakili oleh Kuasa Hukumnya Jumenggan Nainggolan,SH. dan Pardomuan Simanjuntak,SH. sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya Ketut Ngurah Suteja, S. Sos.M.A.P ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 7 Juli 2011 , yang isinya sebagai berikut ; -----

I. DALAM EKSEPSI

A. Tidak Berkualitas sebagai Penggugat

Bahwa dalam Petitum gugatan penggugat, halaman 2 angka 5, menyatakan “ Bahwa adapun kerugian yang nyata- nyata akibat timbulnya sertipikat pengganti yang diterbitkan Tergugat, kepentingan penggugat dirugikan dst “

Tanggapan : Bahwa berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Hak Milik No. 785/Grogol Selatan Gambar Situasi No. 261/1985 tanggal 19 Januari 1985 seluas 485 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 786/Grogol Selatan Gambar Situasi No. 262/1985 tanggal 19 Januari 1985 seluas 760 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing tercatat atas nama ELSINI TIRTA,
belum beralih kepada pihak lain ; -----

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut
diatas, Penggugat tidak berkualitas sebagai
Penggugat karena Penggugat menguasai sertifikat a
quo berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual
Beli atau PPJB No. 7 tanggal 12 Juli 2004 yang
dibuat dihadapan SUDIONO ABDY, SH. Notaris di
Jakarta ; -----

Bahwa sesuai pasal 37 Peraturan Pemerintah
Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
menyatakan : -----

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas
satuan rumah susun melalui jual beli, tukar
tambah, hibah, pemasukan dalam perusahaan
dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,
kecuali pemindahan melalui lelang, hanya
dapat
didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang
dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta
Tanah) yang berwenang menurut ketentuan
peraturan yang berlaku “ ;

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau
PPJB No. 7 tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat
dihadapan SUDIONO ABDY, SH. Notaris di Jakarta
bukanlah merupakan akta yang dimaksud dalam

Halaman 23 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tersebut ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Akta
Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB
No. 7 tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat
dihadapan SUDIONO ABDY, SH. Notaris di Jakarta
belum dapat dijadikan landasan peralihan hak
Sertipikat hak Milik No. 785/Grogol Selatan
Gambar Situasi No. 261/1985 tanggal 19 Januari
1985 seluas 485 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.
786/Grogol Selatan Gambar Situasi No. 262/1985
tanggal 19 Januari 1985 seluas 760 M2 masing-
masing tercatat atas nama ELSINI TIRTA, karena
akta perjanjian tersebut belum final ; -----

Berdasarkan hal tersebut, sudah seharusnya
Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta yang memeriksa Perkara a quo menolak
gugatan Penggugat dan menyatakan Penggugat tidak
berkualitas sebagai Penggugat ;

Kompetensi Absolut

Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat ,halaman 3
angka 6,7, menyatakan “ Bahwa pada saat
dilakukannya Akta Perjanjian Jual Beli atau PPJB
antara Penggugat dengan Elsini Tirta, Penggugat

24



telah menyerahkan uang pembayaran” ;

Tanggapan : Bahwa berdasarkan Petitum yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tersebut diatas, maka perlu diuji apakah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB No. 7 tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat dihadapan SUDIONO ABDY, SH. Notaris di Jakarta, Penggugat berhak / tidak atas obyek sengketa tersebut. Bahwa untuk menguji hal tersebut adalah merupakan kompetensi Pengadilan Umum / Perdata, oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini ;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 785/Grogol Selatan atas nama ELSINI TIRTA, Surat Ukur

Halaman 25 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00010/Grogol Selatan/2011 seluas 485
M2 ; -----

b. Sertipikat Pengganti Hak Milik No.
786/Grogol Selatan atas nama ELSINI TIRTA,
Surat Ukur No. 00009/Grogol Selatan/2011
seluas 760 M2 ;

Terbit berdasarkan :

- Surat Pernyataan Dibawah Sumpah / janji dari
Frederick Tirta tanggal 29 Oktober 2010,
selaku Wali Pengampu dari ibunya Nyonya
ELSINI TIRTA, berdasarkan Turunan Penetapan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.
187/2010.P tanggal 16 Agustus 2010 ;

- Surat Tanda Bukti Laporan dari Polda Metro
Jaya tanggal 21 September 2010
No.TLB/9758/IX/2110/PMJ/Dit. Reskrim Um Jo.
Tanggal 7 Oktober 2010 No.
B/8179/X/2010/Dit. Reskrim, yang telah
diumumkan di Harian Rakyat Merdeka tanggal 3
Desember 2010 halaman 11 ; -----

- Pengumuman dari Kepala Seksi Hak Tanah dan
Pendaftaran Tanah kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan tanggal 10

26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2010 No. 223/2010 ; -

3. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 785/Grogol Selatan, Surat Ukur No. 00010/Grogol Selatan/2011 seluas 485 M2 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 786/Grogol Selatan,

Surat Ukur No. 00009/Grogol Selatan/2011 seluas 760 M2, masing-masing atas nama ELSINI TIRTA telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 57 ayat (1) dan Pasal 59 Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional Bomor 37 Tahun 1998 ;

Demikian Jawaban Tergugat, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Membebankan seluruh biaya perkara kepada

Halaman 27 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 14 Juli 2011 yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Ketiga yaitu KIKI GUNAWAN selaku Wali Pengampu dari ELSINI TIRTA berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 96/PDT/P/2011/JKT- PST tanggal 30 Mei 2011 yang merupakan Pemegang Hak atas obyek sengketa melalui Kuasa Hukumnya MANGASI AMBARITA, SH. dan REINHARD PARAPAT, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 008/SK/VII/2011 tanggal 4 Juli 2011 telah mengajukan Permohonan Intervensi tertanggal 4 Juli 2011 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Juli 2011, dibawah Register Perkara Nomor : 102 / G / 2011 / PTUN – JKT / INTV. ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan pihak ketiga tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing menyatakan secara lisan pada persidangan tanggal 7 Juli 2011 yang menyatakan tidak keberatan atas masuknya pihak ketiga dalam perkara ini ;

28



Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap dengan mendudukkan KIKI GUNAWAN sebagai TERGUGAT II INTERVENSI yang dituangkan dalam Putusan Sela tertanggal 14 Juli 2011 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tertanggal 14 Juli 2011, Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 21 Juli 2011 yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

--
Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat II Intervensi memberikan Jawabannya pada persidangan tanggal 21 Juli 2011 sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat ;

2. Bahwa hak kepemilikan obyek tanah terletak di jalan Seha No. 16 RT. 007 RW 010 Kelurahan

Halaman 29 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama,
Jakarta Selatan ("SAH") Atas Pemegang Hak Wanita
Elsini Tirta atas :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 785, Surat Ukur /
Gambar Situasi tanggal 14 Pebruari 2011, No.
00010/Grogol Selatan/2011, luas 485 M2 (empat
ratus delapan puluh lima meter persegi) ;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 786, Surat Ukur /
Gambar Situasi tanggal 14 Pebruari 2011, No.
00009/Grogol Selatan/2011, luas 760 M2(tujuh
ratus enam puluh meter persegi) ; -----

3. Hak milik merupakan Hak atas Tanah yang paling
kuat, artinya tidak mudah hapus tetapi mudah
dipertahankan terhadap gangguan dari Pihak lain
(Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria), terbukti
hingga dengan saat ini Hak Milik masih tetap
atas nama Elsini Tirta ;

4. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun
1997 Pasal 31 (1) menyatakan Sertipikat
merupakan Surat tanda hak yang berlaku sebagai
alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik
dan data yuridis yang termuat di dalamnya dan
juga di dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala
Badan Pertanahan Nasional No, 3 Tahun 1997 yang
30



secara yuridis formal dapat membuktikan bahwa obyek kepemilikan tanah dan bangunan tersebut di atas hingga saat ini dikuasai oleh Elsini Tirta dan belum ada perubahan kepemilikan yang tercatat di badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana telah diterbitkannya Sertipikat Pengganti atas nama Elsini Tirta ;

5. Majelis Hakim yang terhormat, perlu kami beritahukan di dalam persidangan ini, sejak tahun 2000, Elsini Tirta sudah menderita penyakit stroke, kemudian diawal tahun 2004 penyakitnya semakin memburuk kemudian terkena stroke permanen yang

mengakibatkan tidak dapat melakukan tindakan hukum sebagaimana manusia normal pada umumnya, artinya secara fisik dan psikis, Elsini Tirta sudah tidak dapat berbuat apa-apa lagi ;

6. Bahwa yang menjadi pertanyaan Kenapa tiba-tiba muncul Akta No. 7 mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 8 mengenai Kuasa menjual setelah Sertipikat ke-2 ("Kedua") / Pengganti diterbitkan Badan Pertanahan Nasional, dimana sejak akta-akta yang "katanya" dibuat tahun 2004

Halaman 31 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



tidak pernah dilaporkan ke Vadan Pertanahan Nasional. Dan perihal dasar gugatan Penggugat pada point (6) telah menyerahkan uang pembayaran dengan tunai sbdesar Rp. 959.790.000,- (sembilan ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) dimana dikatakan Elsini Tirta telah menerima dengan baik uang dimaksud, dan Akta No. 7 tersebut berlaku pula sebagai kwitansinya. Bagaimana mungkin Elsini Tirta yang sedang dalam kondidi terkena stroke permanen melakukan tindakan hukum dalam bentuk transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta No.7), dan Kuasa Menjual (Akta No. 8) ;

7. Bagaimana mungkin jumlah uang yang sedemikian besar tetapi Elsini Tirta maupun pihak keluarga besar sampai saat ini tidak pernah menerimanya / megetahui adanya uang tersebut apalagi tanpa adanya bukti pembayaran dalam bentuk transaksi pembayaran yang sah di bank, dan kami meminta kepada Penggugat untuk membuktikan dan menunjukkan di Bank mana transaksi pembayaran uang sebesar Rp. 959.790.000,-

(sembilan ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;



8. Bahwa Penggugat pernah tinggal dan menumpang dan ditampung di rumah Elsini Tirta di Jalan Seha No. 16 RT 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atas permintaan abang kandunginya yang bernama William Bong, karena Penggugat tidak mempunyai tempat tinggal yang jelas ;

9. Bahwa sejak abang kandunginya meninggal pada tahun 2006, Penggugat sudah tidak lagi tinggal di rumah Elsini Tirta lagi dikarenakan abangnya William Bong meninggal dunia, dan sejak saat itulah Sertipikat Hak Milik Nomor 785 Tahun 1987 dan Sertipikat Hak Milik No. 786 tahun 1987 atas nama Elsini Tirta, diyakini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya oleh keluarga besar Elsini Tirta ;

10. Bahwa kemudian, Tergugat Intervensi dengan Wali Pengampu yang pertama Almarhun Frederic Tirta beserta keluarga besar Elsini Tirta, mencari keberadaan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (asli) tersebut diatas dengan melayangkan Surat Somasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat pada tanggal 4 Mei 2010 melalui surat tercatat, dan mencoba menghubungi dan mendatangi rumah kakak kandungnya (yang sekarang ditinggali oleh Penggugat) di daerah Pademangan di jalan Gang Subur, RT 002 RW 006 No. 142 Kelurahan Pademangan, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, tetapi tidak pernah mendapat jawaban, hal ini dilakukan karena Pihak Keluarga Besar Elsini Tirta mengetahui dengan

jelas Penggugat yang terakhir meninggalkan rumah Elsini Tirta yang beralamat tersebut di Jalan Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Jakarta Selatan dan Keluarga Besar Elsini Tirta mencurigai bahwa ke 2 (dua) sertipikat tersebut dikuasai secara sepihak oleh Penggugat ; -----

11. Karena tidak ada tanggap atas surat somasi yang telah dilayangkan Tergugat Intervensi, maka keluarga besar Elsini Tirta mengajukan Frederic Tirta sebagai Pemohon dikarenakan sejaklahir diasuh dan dibesarkan oleh Elsini Tirta, kemudian mengajukan Permohonan Penetapan Pengadilan dan disetujui serta ditetapkan sebagai Wali Pengampu oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Turunan Ketetapan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

187/Pdt.P/2010/PN.JKT.PST. tertanggal 16 Agustus 2010, untuk mewakili kepentingan hukum Elsini Tirta ; -----

12. Bahwa atas dasar Turunan Ketetapan Pengadilan tersebut, Tergugat Intervensi melakukan permohonan mulai dari RT, RW hingga ke Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dan kemudian diberikan surat pengantar oleh Kelurahan tertanggal 17 September 2010 untuk diberikan ke Kantor Kepolisian berupa laporan atas 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yang diduga hilang dan tidak diketahui lagi keberadaannya ;

13. Bahwa atas dasar rujukan surat dari Kelurahan tersebut diatas, Tergugat Intervensi melaporkan ke Kantor Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta dengan No. LP/9758/IX/2010/TMJ/Dit. Reskrim, tanggal 21 September 2010 tentang kehilangan Sertipikat Hak Milik 785/Grogol Selatan seluas 485 m2 dan Sertipikat Hak Milik 786/Grogol Selatan seluas 760 m2 terletak di

Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan Sertipikat Hak Milik 785/Grogol Selatan seluas 485 m2, Jakarta Selatan ;

Halaman 35 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



14. Bahwa atas dasar laporan kepolisian tersebut, Tergugat Intervensi telah melakukan Pengumuman tentang kehilangan Sertipikat Hak Milik di 2 (dua) Surat Kabar berbeda ; -----

15. Bahwa atas dasar surat laporan hilang tersebut, Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta telah mengajukan surat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dengan nomor : B/7806/IX/2010/Dit. Reskrimum, perihal Bantuan Pengecekan Sertipikat hak Milik No. 785 dan Sertipikat Hak Milik No. 786 ; ----

16. Bahwa atas surat dari Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta tersebut, Kepala Badan Pertanahan Jakarta Selatan telah membalas surat tersebut dengan nomor : 1240/7.31.74.300 /x/2010/X/2010 tertanggal 5 Oktober 2010 perihal : Pengecekan Sertipikat Hak Milik No. 785 dan 786 / Grogol Selatan yang menerangkan tanah tersebut atas nama Elsini Tirta dan tidak pernah dibebani hak tanggungan maupun pemblokiran dari pihak lain ; -----

17. Bahwa atas dasar surat jawaban dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, maka Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta mengeluarkan surat dengan nomor B/8179/X/2010/Dit Reskrimum



tertanggal 7 Oktober 2010, perihal : Surat Pengantar tentang laporan kehilangan Sertipikat Hak Milik No. 785 dan 786, menjadi bahan pertimbangan untuk diterbitkannya Sertipikat Pengganti ;

18. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2010 Tergugat Intervensi mengajukan permohonan pengukuran tanah di jalan Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogl Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kepemilikan atas nama Elsinir Tirta ;

19. Bahwa Tergugat Intervensi telah melakukan sumpah dan kemudian menandatangani Surat Pernyataan dibawah Sumpah dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 29 Oktober 2010 ;

20. Bahwa atas dasar surat pengantar kehilangan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Kepolisian Daerah Metro Jaya Jakarta tersebut, dan juga Surat Pernyataan dibawah Sumpah

dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Surat Pengumuman Tentang Sertipikat Hilang untuk dilakukan pemberitaan dalam bentuk pengumuman baik di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan juga pada 2 (dua) Surat Kabar Nasional tentang Sertipikat Hilang dengan Nomor 223/2010 tertanggal 10 November 2010 ; -

21. Bahwa kemudian Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, telah menerbitkan 2 (dua) Sertipikat Pengganti tertanggal 3 Maret 2011 sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 785, Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 14 Pebruari 2011, No. 00010/Grogol Selatan/2011, luas 485 m2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) ;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 786, Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 14 Pebruari 2011, No. 00009/Grogol Selatan/2011, luas 760 m2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi) ; -----

II DALAM POKOK PERKARA

38



Bahwa Tergugat Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi ;

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 785/Grogol Selatan, atas nama Wanita Elsini Tirta terletak di Jl. Seha RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 485 m2 dengan Surat tanggal 14 Pebruari 2011, No. 00010/Grogol Selatan ;

b. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 786/Grogol Selatan, atas nama Wanita Elsini Tirta terletak di Jl. Seha RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 760 m2 dengan Surat Ukur No. 0009/Grogol Selatan ;

3. Dalam penerbitannya telah melalui mekanisme yang tepat dan sudah sesuai dengan Prosedur Ketentuan Hukum yang berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 Pasal 57 (1) dan Pasal 59 Juncto Pasal 138
Paraturan Menteri Negara Agraria / kepala Badan
Pertanahan Nasional No. 37 Tahun 1998 ;

Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur, tidak
jelas (Obscure Libels) yang pada prosesnya patut
diuji kebenarannya khususnya dengan munculnya
Akta No. 7 tanggal 12 Juli 2004 perihal
Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan Akta
No. 8 Perihal Kuasa Menjual, artinya Akte-akte
yang dikeluarkan oleh Penggugat ini harus diuji
terlebih dahulu pada peradilan umum Perdata
karena sudah masuk dalam kerangka kewenangan
untuk mengadili (kompetensi absolut) ;

Demikian Jawaban Tergugat Intervensi, selanjutnya
kami Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim
kiranya berkenan untuk memeriksa Perkara ini dengan
Putusan : -----

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya arau
setidak-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat
diterima ; -----

Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat ;



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Kuasa Penggugat mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 28 Juli 2011 dan atas Replik Penggugat terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Kuasa Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Dupliknya meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mencabut Surat Kuasa tanggal 11 Mei 2011 yang diberikan kepada Jumenggan Nainggolan, SH. dkk dan menggantinya dengan Kuasa Hukum yang baru tertanggal 10 Agustus 2011 kepada Rudyantho, SH. dkk. ; -----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir, diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 36 , sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Akta Perjanjian No. 7 tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat oleh Sudiono Abady, SH. Notaris di Jakarta .

Halaman 41 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



(fotokopi sesuai dengan asli) ;

2. Bukti P – 2 : Akta Kuasa Nomor 8 tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat oleh Sudiono Abady, SH. Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

3. Bukti P – 3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 786 tanggal 21 Juli 1987 atas nama wanita Elsini Tirta yang terletak di Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, Gambar Situasi tanggal 19 Januari 1985 Nomor 262/1985 dengan luas 760 m2. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

4. Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 785 tanggal 21 Juli 1987 atas nama wanita Elsini Tirta yang terletak di Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, Gambar Situasi tanggal 19 Januari 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 261/1985 dengan luas 485 m2.

(fotokopi sesuai dengan asli) ;

5. Bukti P – 5 : Kartu Keluarga atas nama Veronica Bong MBA dengan alamat Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan .
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

6. Bukti P – 6 : Kartu Tanda Penduduk atau KTP dari Veronica Bong MBA dengan alamat Jl. Seha No. 16 RT. 007 RW 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

7. Bukti P – 7 : Surat Pemblokiran Veronica Bong, MBA tanggal 5 April 2011 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 786 dan Nomor 785 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai

Halaman 43 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



dengan fotokopi) ; -----

8. Bukti P – 8 : Bukti pembayaran pencatatan pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 786 dan Nomor 785 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 6 April 2011. (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

9. Bukti P – 9 : Surat dari Veronica Bong, MBA yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 7 April 2011 perihal Keterangan Pendaftaran Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ; -----

10. Bukti P – 10 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Veronica Bong, MBA Nomor 555/7.31.74.300/IX/2011 tanggal 11 April 2011 perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Hak Milik No. 785 dan No. 786/Grogol Selatan. (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

11. Bukti P – 11 : Tanda Bukti Laporan Veronica Bong,
44



MBA di POLDA METRO JAYA dengan

Nomor : TBL/1367/IV/2011

PMJ/Ditreskrim Um tanggal 12

April 2011 atas dugaan

tindak pidana

menyuruh menempatkan keterangan

palsu pada akte otentik sebagaimana

diatur dalam pasal 266 KIHP dengan

terlapor Frederik Tirta dkk.

(fotokopi sesuai dengan asli) ;

12. Bukti P – 12 : Surat dari Veronica Bong, MBA

tanggal 26 April 2011 yang

ditujukan kepada Kepala Kantor

Pertanahan Kota Administrasi

Jakarta Selatan tentang keberatan

dari Veronica Bong, MBA atas

penerbitan Sertipikat Pengganti Hak

Milik Nomor No. 786 dan No. 785.

(fotokopi sesuai dengan asli) ;

13. Bukti P – 13 : Surat dari Veronica Bong, MBA

tanggal 12 Mei 2011 yang ditujukan

kepada Kepala Kantor Pertanahan

Kota Administrasi Jakarta Selatan

tentang perpanjangan pemblokiran

atas Sertipikat Hak Milik Nomor No.

786 dan No. 785. (fotokopi sesuai

Halaman 45 dari 122 halaman Putusan No.

102/G/2011/PTUN- JKT



dengan asli) ;

14. Bukti P – 14 : Turunan Akta tanggal 30
Desember 2004 Nomor 6 yang dibuat
oleh Sudiono Abady, SH. Notaris di
Jakarta tentang Pernyataan
Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham
PT Sebatin dimana Elsini Tirta
bertindak selaku Komisaris dari PT.
Sebatin telah hadir dalam rapat
tersebut. (fotokopi sesuai dengan
fotocopi) ;

15. Bukti P – 15 : Akta Perjanjian Nomor 116
tanggal 14 Agustus 2007 yang
dibuat oleh Notaris Paulus Widodo
Sugeng Haryono, SH. Notaris di
Jakarta antara Elsini Tirta dengan
George Gunawan. (fotokopi sesuai
dengan fotocopi) ;

16. Bukti P – 16 : Surat Undangan Rapat Umum
Pemegang Saham Luar Biasa (RUPBS
LB) PT Sebatin tanggal 11 September
2007 yang ditandatangani Cap Jempol
oleh Elsini Tirta yang bertindak



sebagai Komisaris utama PT. Sebatin kepada Tn Djaimar Sirait. (fotokopi sesuai dengan fotocopi) ;

17. Bukti P – 17 : Surat Undangan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPBS LB) PT Sebatin tanggal 11 September 2007 yang ditandatangani Cap Jempol oleh Elsini Tirta yang bertindak sebagai Komisaris utama PT. Sebatin kepada Tn Bong Kon Ho / William. (fotokopi sesuai dengan fotocopi) ;

18. Bukti P – 18 : Surat Kuasa dengan Cap Jempol Kiri dari Elsini Tirta kepada George Gunawan, B.Sc. untuk melaporkan Sdr. Elvin Halim Tjung ke Polda Metro Jaya. (fotokopi sesuai dengan fotocopi) ;

19. Bukti P – 19 : Wap.Infogue,Com menerangkan bahwa Elsini Tirta sebagai salah satu pemegang saham di SMMT Entertainment International Tbk. pada tanggal 13 April 2010 telah menjual sahamnya kepada Eagle Capital (fotokopi sesuai dengan asli dari internet) ;



20. Bukti P – 20 : Tanda Bukti Lapo di Polda Metro
Jaya Nomor :
TBL/2850/VIII/2011/PMJ/Dit.
Reskrium sesuai
LP/2850/VIII/2011/PMJ/ Dit.
Reskrium tanggal 15 Agustus2011.
(fotokopi sesuai dengan asli);

21. Bukti P – 21 : Tanda Bukti Lapo di Polda Metro
Jaya Nomor :
TBL/2813/VIII/2011/PMJ/Dit.
Reskrium sesuai
LP/2813/VIII/2011/PMJ/ Dit.
Reskrium tanggal 11 Agustus2011.
(fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti P – 22 : Putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan No:
2269/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel tanggal
23 Oktober 2008 antara Bong Nyet
Ngo melawan Yau Kam Muk dkk .
(fotokopi sesuai dengan salinan) ;

23. Bukti P – 23 : Putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Pusat No:
335/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst. tanggal
26 Mei 2008 antara Bong Nyet Ngo,



dkk. Melawan Elsini Tirta, dkk.
(fotokopi sesuai dengan salinan) ;

24. Bukti P – 24 : Izin mendirikan Bangunan No.
05586/IMB/1985 tanggal 21 Agustus
1985 . (fotokopi sesuai dengan
asli) ;

25. Bukti P – 25 : Keterangan Rencana Kota tanggal 24
Juli 1985. (fotokopi sesuai dengan
asli) ; -----

26. Bukti P – 26 : Denah rumah tanggal 24 Juli 1985.
(fotokopi sesuai dengan Blue Print)
; -----

27. Bukti P – 27 : Surat Memperpanjang Pemblokiran
tanggal 2 Mei 2011
diajukan oleh Veronica Bong, MBA.
kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

28. Bukti P – 28 : Peraturan Pemerintah Republik
Indonesia No. 24 Tahun 2007 tentang
Pendaftaran Tanah. (fotokopi sesuai



dengan fotocopi) ; -----

29. Bukti P – 29 a : Foto-foto Pengrusakan Pintu
Rumah dan penggantian kunci rumah
di Jl. Seha No. 16 Grogol Selatan.
(foto asli) ;

Bukti P – 29 b : Foto-foto Pengruakan Pintu
Rumah dan penggantian kunci rumah
di Jl. Seha No. 16 Grogol Selatan.
(foto asli) ;

30. Bukti P – 30 a : Pembayaran air PAM/ ledeng
bulan Desember 2008 dengan tagihan
atas nama Veronica Bong. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

Bukti P – 30 b : Pembayaran air PAM/ ledeng
bulan Mei 2009 dengan tagihan atas
nama Veronica Bong. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

31. Bukti P – 31 : Rekaman VCD mengenai
pembicaraan antara Penggugat dengan
pembantu rumah tangga pada obyek
sengketa Jl. Seha No. 16 Grogol
Selatan pada tanggal 18 April 2011.
(copy CD) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bukti P – 32 a : Bukti transfer gaji kepada Pembantu bernama Sariatun ke rekening anaknya di BRI bernama Hendro Santoso masing – masing bulan Januari 2011 dan Februari 2011 sebesar @ Rp. 400.000,- . (fotokopi sesuai dengan asli) ;

Bukti P – 32 b : Bukti transfer uang makan kepada Pembantu bernama Sariatun ke rekening anaknya di BRI bernama Hendro Santoso bulan Februari dan Maret 2011 masing - masing sebesar Rp. 150.000,- . (fotokopi sesuai dengan asli) ; ----

33. Bukti P – 33 : Kwitansi pembayaran iuran RT 007 Jl. Seha masing-masing bulan Desember 2006 sebesar Rp. 50.000,- , Desember 2007 sebesar Rp.75.000,- , Maret 2008 sebesar Rpp. 100.000,- , Januari 2009 sebesar Rp. 125.000,- semuanya atas nama William. (fotokopi sesuai dengan asli)

34. Bukti P – 34 a-d: Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004 sampai dengan tahun

Halaman 51 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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)



2010. (fotokopi sesuai dengan asli)

; -----

35. Bukti P – 35 : Turunan Akta tanggal 22 September
2006 Nomor 14 dibuat oleh Sudiono
Abady, SH. Notaris di Jakarta
tentang pernyataan Bong

Nyet Ngo dan Bong Nyet Hiong bahwa
mereka adalah saudara kandung dari
Bong Kon Ho/William. (fotokopi
sesuai dengan turunan asli) ;

36. Bukti P – 36 : Turunan Akta tanggal 22 September
2006 Nomor 14/2006 dibuat oleh
Sudiono Abady, SH. Notaris di
Jakarta tentang Keterangan

Hak
Pewarisan bahwa harta peninggalan
Bong Kon Ho alias William
diwariskan secara ab intestato
oleh saudara perempuan sekandung
yaitu Bong Nyet Ngo dan Bong Nyet
Ngiong. (fotokopi sesuai dengan
turunan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat - surat dan telah di legalisir, diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, serta diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 18, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 785/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T - 2 : Buku Tanah Hak Milik No. 786/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T - 3 : Gambar Situasi No. 261/1985 tanggal 19 Januari 1985 seluas 485 M2, bidang tanah terletak di Jl. Saha RT.007 Rw 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertipikat Hak Milik No. 785/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta.

Halaman 53 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



(fotokopi sesuai dengan asli) ;

4. Bukti T – 4 : Surat Ukur No. 00010/Grogol Selatan/2011 tanggal 14 Pebruari 2011 seluas 485 M2, bidang tanah terletak di Jl. Seha No. 16 RT.007 Rw 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertipikat II/ Kedua Hak Milik No. 785/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

5. Bukti T – 5 : Gambar Situasi No. 262/1985 tanggal 19 Januari 1985 seluas 760 M2, bidang tanah terletak di Jl. Saha RT.007 Rw 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertipikat Hak Milik No. 786/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

6. Bukti T – 6 : Surat Ukur No. 00009/Grogol Selatan/2011 tanggal 14 Pebruari



2011 seluas 760 M2, bidang tanah terletak di Jl. Seha No. 16 RT.007 Rw 010 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (Sertipikat II/ Kedua Hak Milik No. 786/Grogol Selatan atas nama Wanita Elsini Tirta. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

7. Bukti T - 7 : Surat Kuasa tanggal 12 September 2010 antara Frederic Tirta sebagai Pemberi Kuasa dengan Mangasi Ambarita sebagai penerima Kuasa. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

8. Bukti T - 8 : Surat Permohonan Mangasi Ambarita (selaku Kuasa dari Freseric Tirta) tanggal 19 Oktober 2010 yang ditujukan kepada Kepala Kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai dengan asli) ;

9. Bukti T - 9 : Surat Direktur Reskrimum Polda Metra Jaya Kasat II selaku Penyidik



tanggal 7 Oktober 2010

perihal Surat pengantar tentang
Laporan kehilangan SHM No. 785 dan
786 yang ditujukan kepada Kepala
Kantor pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai
dengan asli) ;

-

10. Bukti T - 10 : Penetapan Pengadilan Negeri
Jakarta Jakarta Pusat No.
187/Pdt.P/2010/PN.Jkt.Pst. tanggal
16 Agustus 2010. (fotokopi sesuai
dengan salinan) ;

11. Bukti T - 11 : Kutipan Akta
Kelahiran atas nama Frederic Tirta
No. 747/JS/1984 tanggal 12 Desember
1985. (fotokopi sesuai dengan
asli) ; -----

12. Bukti T - 12 : Kartu Keluarga Frederic Tirta,
beralamat di Jl. Cempaka Putih
Barat III No. 4 RT. 008 RW 003
Kelurahan Cempaka Putih. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;



13. Bukti T - 13 : Surat keterangan dr. Theresia Diah Arini, Sp.RM tanggal 14 Juli 2010.
(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

14. Bukti T - 14 : Surat Pernyataan di bawah Sumpah Frederic Tirta tanggal 29 Oktober 2010 atas Sertipikat Hak Milik No. 785/Grogol Selatan.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

15. Bukti T - 15 : Surat Pernyataan di bawah Sumpah Frederic Tirta tanggal 29 Oktober 2010 atas Sertipikat Hak Milik No. 786/Grogol Selatan.
(fotokopi sesuai dengan asli) ;

16. Bukti T - 16 : Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 223/2010 tanggal 10 Oktober 2010 tentang Sertipikat Hilang dalam Berita Koran Harian Merdeka tanggal 3



Desember 2010. (fotokopi sesuai
dengan asli) ;

17. Bukti T - 17 : Berita Acara Pengumuman dan
Penerbitan Sertipikat Pengganti,
Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan No.
41/BA/PH/II/2011 tanggal 24
Pebruari 2011. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

18. Bukti T - 18 : Berita Acara Pengumuman dan
Penerbitan Sertipikat Pengganti,
Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan No.
42/BA/PH/II/2011 tanggal 24
Pebruari 2011. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil
bantahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan
bukti berupa fotokopi surat - surat yang telah
dilegalisir, diberi materai cukup dan telah disesuaikan
dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang
sah, serta diberi tanda T.2 - 1 sampai dengan
T.2 - 29, adalah sebagai berikut :



1. Bukti T 2 – 1 : KTP No. 31.71.06.160358.0001 atas nama Kiki Gunawan, Akte Kelahiran No. 1876/1958 atas nama Hok Guan (Kiki Gunawan) dan Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet melalui Pemerintah Daerah DKI Jakarta Walikota Jakarta Pusat No. 7175/30/DP/68 tanggal 22 Maret 1968 dari HOK GOAN menjadi KIKI GUNAWAN (fotokopi sesuai dengan asli) ;

2. Bukti T 2 – 2 : Salinan Turunan Ketetapan No.96 / PDT / P / 2010. PN.JKT.PST. Pemohon Kiki Gunawan sebagai Wali Pengampu dari Elsini Tirta, ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Mei 2011 (fotokopi sesuai dengan salinan) ;

3. Bukti T 2 – 3 : Kutipan Akta Kelahiran No. 747/JS/1984 atas nama Frederic anak laki-laki luar nikah dari Elsini Tirta, dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta, tertanggal 10



Desember 1985. (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

4. Bukti T 2 – 4 : Salinan Turunan Ketetapan No. 187/Pdt.P/2010/PN.JKT.PST, pemohon Frederic Tirta sebagai walipengampu dari Elsin Tirta, ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 6 Agustus 2010. (fotokopi sesuai dengan salinan) ;

5. Bukti T 2 – 5 : Surat dari Ambarita Law Firm kepada Veronica Bong, MBA No. 56/AM/4/V/2010 tanggal 4 Mei 2010 perihal Somasi . (fotokopi sesuai dengan asli) ;

6. Bukti T 2 – 6 : Surat Keterangan Kelurahan No. 3046/1.755/10 tanggal 17 September 2010 tentang telah kehilangan Sertipikat asli Hak Milik No. 785 dan No. 786/ Grogol Selatan. (fotokopi sesuai dengan asli) ;



7. Bukti T 2 – 7 : Pengumuman Kehilangan Sertipikat di
Harian Rakyat Merdeka dan Indo
Pos. (fotocopy sesuai dengan asli)

;

8. Bukti T 2 – 8 : Tanda Bukti Laporan dari Polda
Metro Jaya No.
TBL/9758/IX/2010/PMJ/Ditreskrim UM
tanggal 21 September 2010 tentang
kehilangan Sertipikat Hak Milik No.
785 dan No. 786/ Grogol Selatan.
(fotokopi sesuai dengan fotokopi
asli di Polda) ;

9. Bukti T 2 – 9 : Surat dari Polda Metro Jaya Dit.
Reskrim No.B / 7806 / IX / 2010
/ Dit Reskrim tanggal

24 September 2010 ditujukan kepada
kepada Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan
perihal bantuan pengecekan
Sertipikat atas dasar surat laporan



hilang. (fotokopi sesuai dengan
fotokopi) ;

10. Bukti T 2 – 10 : Surat balasan dari Kantor
Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Selatan kepada Polda Metro
Jaya. Nomor :
1240/7.31.74.300/X/2010 tanggal 5
Oktober 2010 perihal :
Pengecekan
Sertipikat Hak Milik No. 785 dan
No. 786/Grogol Selatan. (fotokopi
sesuai dengan fotokopi asli di BPN)
;

11. Bukti T 2 – 11 : Surat Pengantar Kepolisian
Daerah Metro Jaya kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Selatan Nomor.
B/8179/X2010/Dit.reskrim tanggal
7 Oktober 2010 perihal Laporan
kehilangan Sertipikat
No. 785 dan No.786/Grogol Selatan.
(fotokopi sesuai dengan
fotokopi) ;



12. Bukti T 2 – 12 : Surat Permohonan Pengukuran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta selatan tanggal 19 Oktober 2010, Surat pernyataan telah memasang tanda batas, dan surat kuasa. (fotokopi sesuai dengan fotokopi asli di BPN) ;

13. Bukti T 2 – 13 : Surat Pernyataan di bawah sumpah Frederic Tirta tanggal 29 Oktober 2010 atas Sertipikat Hak Milik No. 785 dan No. 786/Grogol Selatan . (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ; -----

14. Bukti T 2 – 14 : Surat Pengantar Kepolisian Daerah Metro Jaya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : B/8179/X2010/Dit.reskrim tanggal 7 Oktober 2010 perihal Laporan kehilangan Sertipikat No. 785 dan No.786/Grogol Selatan. (fotokopi sesuai dengan asli) ;



15. Bukti T 2 – 15 : Pengumuman Kepala Kantor
Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Selatan No. 223/2010
tanggal 10 Oktober 2010 tentang
Sertipikat Hilang dalam Berita
Koran Harian Merdeka tanggal 3
Desember 2010. (fotokopi sesuai
dengan asli) ;

16. Bukti T 2 – 16 : Sertipikat Pengganti Hak
Milik No. 785 dan No. 786/Grogol
Selatan, tanggal 3 Maret 2011,
Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
14 Pebruari 2011 No. 00010/Grogol
Selatan/2011, luas 485 m2 dan No.
00009 luas 485 m2. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

17. Bukti T 2 – 17 : Surat salinan
pemberitahuan pajak terutang Pajak
Bumi dan Bangunan No. 0113332
berikut tanda terima setor sebesar
Rp. 4.449.170,- (fotokopi
sesuai dengan asli) ;



18. Bukti T 2 – 18 : Surat Ketetapan Retribusi Daerah No. 0238/R/31/74/VI/11 untuk pembayaran IMB melalui Kepala Subbag Tata usaha SDTR Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 1 Juni 2011. (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ; -----
19. Bukti T 2 – 19 : Sertifikasi Medis penyebab kematian atas nama Frederic Tirta kode Rumah Sakit 3173014 No. Urut 1197A dikeluarkan oleh Dinas Kesehatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 21 April 2011 dan Surat Keterangan No. 1612/- 1-772- 184 tertanggal 20 April 2011 (fotokopi sesuai dengan fotokopi asli di RSCM);
20. Bukti T 2 – 20 : Surat Keterangan / Resume Pasien Rawat Inap atas nama Elsini Tirta oleh dr R. Umbas dari Rumah Sakit Jakarta tertanggal 25 Desember 2003. (fotokopi sesuai

Halaman 65 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



dengan asli) ; -----

21. Bukti T 2 – 21 : Surat Keterangan dari RS St. Carolus tanggal 5 April 2010 bawa Elsini Tirta di rawat di RS tersebut dan Surat Keterangan Medis tanggal 10 Mei 2010. (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

22. Bukti T 2 – 22 : Surat keterangan pasien atas nama Elsini Tirta yang dikeluarkan oleh dr. Theresia Diah Arini, Sp. RM tertanggal 14 Juli 2010 (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ; -----

23. Bukti T 2 – 23 : Bukti foto- foto Elsini Tirta yang sedang sakit stroke dibuat oleh Frederic Tirta. (fotokopi dari foto asli) ; -----

24. Bukti T 2 – 24 : Surat Pernyataan dari Pembantu Rumah Tangga di Jl. Seha No. 16 RT 007 RW 010 bernama Kasriatun (fotokopi sesuai dengan asli)

25. Bukti T 2 – 25 : Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

786, Surat Ukur/Gambar Situasi
tanggal 14 Pebruari 2011, No.
00009/Grogol Selatan/2011 luas 760
M2 terbit sertipikat tanggal 3
Maret 2011. (fotokopi sesuai dengan
asli) ;

26. Bukti T 2 – 26 : Surat Izin Mendirikan Bangunan
No. 7641/IMB/2011 atas rumah Jl.
Seha No. 16 Grogol Selatan,
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
dan lampirannya Peta Gambar Lokasi
Tanah, lampiran keputusan Prov DKI
Jakarta No. 07641 tanggal 14 Juli
2011 dan No. 612/P-IMB/S/KBL/3/2011
Situasi Pengukuran No.
31.74.05.11.06.0010 Ketetapan
Rencana Kota No. 0541
/GSB/JS/KL/VI/2011. (fotokopi
sesuai dengan asli) ;

27. Bukti T 2 – 27 : Surat Kabar Harian
Indonesia Berbahasa Mandarin yang
terbit pada tanggal 15 Maret 2007
tentang berita duka cita dimana

Halaman 67 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/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)



turut berduka cita adik kandung laki-laki Junus dan Elvin serta 6 adik perempuan Bong Nyet Hiong dan Veronica Bong. (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;

28. Bukti T 2 – 28 : Surat Kwitansi penjualan barang berupa berlian melalui William Bong ke Toko Murni Jewellery (Ibu Afi) sebesar Rp. 88.000.000,- tanggal 29 Juli 2004. (fotokopi sesuai dengan asli)

; -----

29. Bukti T 2 – 29 : Surat Tanda Bukti Laporan No. TBL/3285/IX/ 2011/PMJ/Dit. Reskrim tanggal 26 September 2011 Telah Melaporkan Tindak Pidana Penggelapan, Memasukan Keterangan Palsu ke dalam Akta Authentik dan memerikan Sumpah Palsu. (fotokopi sesuai dengan asli) ; --

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Lokasi pada hari Jumat tanggal 19 Agustus 2011 di Jalan Seha No. 16 RT 007 RW 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama,



Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa atas prakarsa Majelis Hakim,
penjaga rumah diminta keterangannya, Pihak
Penggugat dan Pihak Tergugat tidak
keberatan Penjaga rumah tersebut untuk dijadikan saksi,
yang beridentitas sebagai berikut :

KASRIATUN, Perempuan, Tempat/tanggal lahir Jombang, 12
September 1961, Pekerjaan Swasta,
Alamat di Dusun Kedung bentul RT 003 RW
003, Kel. Kedung Turi, Kec. Gudo,
Kabupaten Jombang, Jawa Timur.

Saksi tersebut memberikan keterangan dibawah sumpah
yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tinggal dan bekerja di Jl. Seha sejak tahun 1993 sampai dengan sekarang dan saksi diajak bekerja di Jl. Seha oleh Hairo (karyawan dari William Bong) ;
- Bahwa William Bong adalah kakak dari Veronica Bong ;
- Bahwa saksi disuruh oleh William Bong untuk mengurus



Veronica Bong ;

- Bahwa William Bong sebelum meninggal dunia tahun 2006 di Hongkong tinggal di Jl. Seha ;

- Bahwa rumah di Jl. Seha adalah milik Elsini Tirta dan PBB rumah ini atas nama Elsini Tirta ;

- Bahwa hubungan antara William Bong dengan Elsini Tirta adalah hubungan famili ;

- Bahwa PBB rumah ini atas nama Elsini Tirta akan tetapi setiap ada tagihan PBB saya antar ke Veronica Bong ;

- Bahwa Elsini Tirta tidak tinggal di Jl. Seha akan tetapi sering datang ke Jl. Seha mengantar makanan dan Elsini Tirta bertempat tinggal di Cempaka Putih ;

- Bahwa Elsini Tirta sakit stroke ringan akan tetapi masih bisa berjalan dan berbicara ;



-
- Bahwa Elsini Tirta belakangan ini menetap di Jl. Seha akan tetapi karena sakit pihak keluarganya membawanya berobat ke Rumah Sakit dan berobat ke Sukabumi ;
-

-
- Bahwa saksi sekarang tidak mengetahui dimana keberadaan dari Elsini Tirta ;
-

- Bahwa yang membiayai hidup saksi sejak setahun yang lalu sampai sekarang adalah Pengacara Mangasi Ambarita, sebelumnya dibiayai oleh almarhum Frederic Tirta dan sebelumnya lagi oleh Veronica Bong

- Bahwa yang paling lama membiayai hidup saksi adalah William Bong akan tetapi Veronica pernah membayar gaji namun sejak tahun 2006 yaitu setelah Veronica keluar dari rumah ini, pembayaran gaji agak

tersendat-sendat bahkan pernah tidak mendapat gaji selama 3 (tiga) bulan dan saksi yang membayar uang keamanan RT ; -----

- Bahwa saksi pernah melihat bentuk dari Sertipiktdi karena disuruh fotocopy Sertipikat rumah ini mau dijual ; -----

- Bahwa saksi pernah datang orang dari BPN untuk



mengukur tanah ini;

- Bahwa saksi pernah melihat pengacara Mangasi bersama dengan pihak kepolisian datang ke rumah membawa gergaji dan membongkar pintu pagar ;

- Bahwa saksi pernah melihat preman-preman datang dari atas atap samping rumah dan orang-orang tersebut adalah suruhan Veronica ; -

- Bahwa saksi pernah membuat Surat Pernyataan mengenai rumah ini tanpa paksaan dari pihak manapun ;

Menimbang bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya yaitu :

-
-
1. **BONG NJET HIONG**, Perempuan, tempat tanggal lahir, Pontianak, 20 Mei 1952 No. KTP. : 59.5204.600552.0157 pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen beralamat di Jl. Hidup Baru RT. 006 RW 002 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;



Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : ---

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat ;

- Bahwa Saksi adalah adik kandung dari William Bong ; -----

Bahwa William Bong pada masa kecilnya ada di Kalimantan ; -----

- Bahwa William Bong tidak pernah menikah dengan wanita manapun;

- Bahwa hubungan William Bong dengan Elsini Tirta sebatas bisnis yaitu bisnis saham dimana Elsini merupakan salah satu pemegang saham pada PT Sebatin ;

Bahwa William Bong tinggal di Jl. Seha No. 16 mulai tahun 1950 an sampai dia meninggal di Hongkong pada tahun 2006 ; -----

Bahwa Saksi kenal dengan Elsini Tirta dan pernah bertemu beberapa kali pada saat dia menjenguk abangnya William Bong ; --

- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Elsini Tirta kondisi kesehatan Elsini Tirta pada tahun 2004 sehat, bisa berjalan dan tidak menggunakan kursi roda juga dapat berbicara ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Elsini Tirta membuat surat undangan untuk Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sebatin pada tanggal 27 Oktober 2007 ;

- Bahwa Elsini Tirta tidak tinggal di Jalan Seha melainkan tinggal di Cempaka Putih ;

- Bahwa saksi pernah melihat kedua Sertipikat Hak Milik No. 785 dan No. 786 atas nama Elsini Tirta dari William Bong dan William Bong pernah bercerita bahwa rumah ini sudah di beli oleh Veronica Bong ;

- Bahwa Elsini pernah punya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2008 dan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tahun 2007 masalah saham pada PT Sebatin ;

Bahwa sebelum William Bong berobat ke Luar Negeri, surat- surat diserahkan kepada Veronica Bong ;

Bahwa saksi tahu ada Akte Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual dari Notaris Sudiono Abady, SH. tapi tidak melihat secara rinci ; -----

Bahwa saksi tidak pernah mendengar secara langsung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Elsini Tirta bahwa rumah di Jl. Seha di jual kepada Veronica Bong ; -----

2. **BONG SUN LIE**, Laki-laki, tempat tanggal lahir Pontianak tanggal 12 Juli 1941, No. KTP 3171051207410001 pekerjaan Wiraswasta, Agama Budha, beralamat di Jl. Dahlia No. 40 RT 014 RW 001 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Pal Merah, Jakarta Barat ;

Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : --

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat ; -----

- Bahwa pada tahun 1987 Saksi ada kerja sama dengan William Bong mengenai proyek di Lampung ;

- Bahwa saksi pernah berkunjung di Jl. Seha dan di rumah tersebut ada William Bong, Pricillia dan Kasriatun (Pembatu Rumah Tangga)

- Bahwa sepengetahuan saksi rumah di Jl. Seha adalah milik William Bong ;

- Bahwa saksi bertemu dengan William Bong sekitar

Halaman 75 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Nopember dan Desember tahun 2005 sampai dia berangkat ke luar negeri untuk berobat ;

Bahwa saksi pernah tahu Elsini Tirta, beberapa kali bertemu dan terakhir bertemu dengan Elsini Tirta pada tahun 2005 ; -----

Bahwa Saksi pada tahun 2005 sekitar bulan Nopember datang ke Jl. Seha untuk besuk William Bong yang sedang sakit dan disana saksi bertemu dengan Veronica Bong, Elsini Tirta dan Kasriatun ; ---

- Bahwa Elsini Tirta pada tahun 2005 dalam keadaan sehat dapat berbicara dan dapat berjalan perlahan-lahan ; -----

- Bahwa sebelum William Bong meninggal pernah bilang bahwa rumah Jl. Seha sudah saya berikan kepada Veronica ; -----

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat rumah Jl. Seha dan tidak pernah tahu akte jual beli rumah tersebut ; -----

Bahwa surat-surat rumah dan surat lainnya dipegang oleh Veronica ;

Bahwa saksi tidak kenal dengan Frederic Tirta dan setahu saksi Elsini Tirta tidak punya anak dan William Bong juga tidak punya anak ;



3. **ELVIN HALIM TJUNG**, Laki-laki, tempat tanggal lahir
Kalimas tanggal 24
September 1949, pekerjaan
Wiraswasta, Agama Kristen,
beralamat di Jl. Pademangan II
Gang 24 RT 001 RW 002 Kelurahan
Pademangan Barat, Kecamatan
Pademangan, Jakarta Utara ;

Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya
sebagai berikut : ---

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan
Penggugat ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Veronica dari William
Bong pada tahun 2000 dan Veronica tinggal di
rumah Jl. Seha ; -----
- Bahwa rumah di Jalan Seha adalah milik William
Bong yang sudah diserahkan ke Veronica Bong ;

- Bahwa sekitar tahun 2006 Veronica pernah ingin
menjual rumah tersebut dan memasang iklan di
Harian Kompas ; -----

Bahwa saksi kenal William Bong sejak tahun 1997 ;

Bahwa Saksi kenal dengan Elsini Tirta karena pernah



disuruh oleh William Bong mengantar surat ke rumah
Elsini Tirta di Cempaka Putih, malah William Bong
sendiri yang menunjukkan rumah Elsini Tirta ;

- Bahwa Saksi pernah mengantar surat dari Perusahaan
PT Sebatin ke rumah Elsini Tirta ;

- Bahwa Saksi mengetahui Elsini Tirta sakit pada
akhir tahun 2005 dan bersama dengan saya tinggal
di kota Sukabumi selama 2 (dua) bulan karena
William Bong ada proyek di Sukabumi ;

- Bahwa Saksi terakhir bertemu Elsini Tirta pada
tahun 2006 di Sukabumi dan kondisi Elsini dalam
keadaan sehat karena selama 2 (dua)
bulan di Sukabumi Elsini Tirta dapat beraktivitas
jalan- jalan ;

- Bahwa saksi pernah melihat akte jual beli rumah
jalan Seha, dimana Elsini Tirta sebagai penjualnya
dan Veronica Bong sebagai pembelinya ;

- Bahwa saksi kenal dengan Frederic Tirta sebagai
anak kandung dari Elsini Tirta ;



Bahwa saksi pernah dilaporkan oleh George Gunawan yang mendapat kuasa dari Elsinir Tirta dan atas laporan tersebut saksi dipenjara selama 18 (delapan belas) bulan ;

Bahwa saksi tidak tahu diatas Sertipikat Hak Milik rumah di Jalan Seha terbit Sertipikat Pengganti ;

Bahwa sepengetahuan saksi rumah di Jalan Seha sudah dibeli/ diserahkan kepada Veronica Bong ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat selain mengajukan 3 (tiga) orang Saksi Fakta juga mengajukan 1 (satu) orang AHLI untuk didengar pendapatnya dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya yang beridentitas sebagai berikut :

Dr. H. MUNIR FAUDY, SH.,MH.,LLM. Laki-laki, tempat tanggal lahir, Aceh, 20 September 1954, pekerjaan Pengacara, Agama Islam, beralamat di Jl. Camar III D-5/10 RT. 003 RW 010 Kelurahan limo, Kecamatan Limo, Depok ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli memberikan pendapat sesuai dengan keahliannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Ahli akte yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akte autentik, karena akte merupakan perjanjian antara kedua belah pihak, maka berlaku Hukum Perjanjian dan kekuatan akte sama dengan kekuatan Undang-Undang ;

- Bahwa kedua belah pihak menyatakan bahwa barang yang diperjual belikan tersebut adalah sah, barang sudah dibayar dan mempunyai kekuatan penuh, sehingga akte tersebut dapat diartikan sebagai kwitansi ;

- Bahwa menurut Undang-Undang Agraria No. 5 tahun 1960 dan Pendaftaran Hak Atas Tanah serta Peralihan Tanah ada sistem Pendaftaran Positif dan Negatif. Sistem pendaftaran Positif artinya Sertipikat tidak dapat dibatalkan sedangkan sistem pendaftaran negatif : sertipikat sebagai alat bukti tetapi bukan satu-satunya alat bukti, sehingga jika ada alat bukti yang kuat maka sertipikat dapat dibatalkan ;

- Bahwa kekuatan Sertipikat lama sama dengan Sertipikat Pengganti, akan tetapi menurut sistem pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negatif sertipikat dapat dibatalkan jika terdapat bukti yang kuat, Sertipikat dapat dibatalkan jika dalam penerbitannya terdapat data yang tidak benar atau cacat administrasi ;

Bahwa PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara kedua belah pihak, dimana masing-masing pihak terikat penuh dengan komitmen yang telah dibuat ;

Bahwa Notaris tidak boleh membuat akta jika para pihak tidak cakap ; --

Bahwa dalam PPJB belum terjadi peralihan hak ;

Bahwa telah terjadi peralihan ketika transaksi dilakukan secara terang dan benar dengan Akte Jual Beli ;

Bahwa dalam AJB hak sudah beralih jadi tidak diperlukan lagi kuasa untuk menjual sedangkan PPJB adalah langkah awal untuk melakukan jual beli diikuti dengan surat kuasa menjual ;

- Bahwa dalam PPJB jual beli belum terjadi, sehingga bisa dibatalkan jika tidak memenuhi pasal 1320

Halaman 81 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



KUHPerdata ; -----

- Bahwa yang dapat melakukan gugatan adalah yang mempunyai legal standing, jadi harus yang mempunyai kepentingan, tergantung apa kepentingannya, jika untuk membatalkan sertipikat maka gugatan di ajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa produk Notaris sebaiknya didaftarkan di Pengadilan Negeri ; -----
- Bahwa jika transaksi tidak membayar pajak bukan berarti transaksi tersebut batal akan tetapi transaksi tersebut terutang pajak ; -----

Bahwa cap jempol sah untuk pengganti tanda tangan jika ada pihak yang melakukan pengikatan tidak dapat membubuhi tanda tangan ; ---

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya untuk memberikan keterangan yang sebenar- benarnya yaitu :

1. **FRANS WUWUNGAN** Laki- laki, tempat tanggal lahir, Manado, 17 Desember 1952 No. KTP. : 09.5005.171252.0422 pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Kristen, beralamat di Jl. Cempaka Putih Barat III/4 RT. 008/ RW 003 Kelurahan Cempaka Putih Barat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta

Pusat ; -----

Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : ---

- Bahwa Saksi kenal dengan Elsini Tirta sejak tahun 1984 dan sudah seperti anaknya sendiri ;

- Bahwa Elsini Tirta tinggal di Cempaka Putih, dan mempunyai banyak usaha diantaranya, perkebunan dan pembangunan rumah dimana saya menjadi orang kepercayaan Elsini ;

- Bahwa Saksi pernah diangkat menjadi salah satu Direktur dalam perusahaan perkebunan ;

- Bahwa saksi sebagai orang kepercayaan Elsini Tirta tidak mengetahui adanya uang masuk dalam rekening Elsini Tirta karena penjualan rumah di Jl. Seha ;

-

Bahwa hubungan Elsini Tirta dengan William Bong hanya sebatas teman bisnis dan usaha William Bong banyak di bantu oleh Elsini Tirta ;

Halaman 83 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



Bahwa saksi kenal dengan Veronica Bong yang berasal dari Pontianak sebelum tinggal di Jl. Seha untuk bantu William Bong ; ----

- Bahwa tanah di Jl. Seha di beli dari Pak Napi dan 1 (satu) tahun kemudian di bangun oleh Elsini Tirta sekaligus diisi barang-barangnya oleh Elsini Tirta ;

 --

- Bahwa saksi belum pernah liat PPJB dan tidak tahu bahwa rumah Jl. Seha sudah di jual kepada Veronica Bong ; -----

- Bahwa saksi tahu sertifikat di Jl. Seha atas nama Elsini Tirta dan setahu saksi rumah tersebut tidak pernah di jual kepada siapapun ; -

- Bahwa pada tahun 2001-2002 Elsini Tirta sakit stroke berat dimana dia tidak dapat menulis dan jalan dituntun / dibantu ; -----

- Bahwa saksi tahu ada permohonan Sertipikat Pengganti yang dimohonkan oleh Frederic Tirta (anak angkat dari Elsini Tirta) selaku Pengampu dari Elsini Tirta ;



- Bahwa Elsini Tirta sendiri yang menyuruh Frederic Tirta untuk mengurus rumah dan tanah di Jl. Seha karena selama ini surat-surat rumah dan lain-lain di pegang oleh William Bong ;

- Bahwa saksi tahu Sertipikat ada di Veronica tapi Frederic tidak berani ambil karena takut ada permasalahan hukum ; -----

- Bahwa Frederic Tirta dalam mengurus tanah tersebut di bantu / didorong oleh pihak lain dan tidak mempunyai sasaran lain hanya untuk mengurus rumah di Jl. Seha yang nantinya akan di jual untuk pengobatan Elsini Tirta ;

- Bahwa Elsini Tirta sekarang tinggal di rumah saudaranya di Jl. Bendungan Hilir II daerah Pejompongan ; -----

2. **KARTA ASIKIN**, Laki-laki. Tempat tanggal lahir Jakarta 28 Mei 1952, beragama Kristen, No. KTP. : 09.5006.280552.0132 pekerjaan Swsta, beralamat di Jl. Rembang No. 9 RT 007/ RW 006, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : ---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Elsini Tirta sejak tahun 1974 kebetulan bos saksi dengan bos Elsini Tirta saudara sepupu ; -----

- Bahwa Elsini Tirta orang kaya, banyak usahanya termasuk real estate dan Elsini Tirta tidak pernah menjual assetnya ; -----

- Bahwa pada tahun 1972 Elsini Tirta kenal dengan William Bong pada saat membangun Ancol di daerah Pasir Putih, dimana William Bong sebagai pengawas bangunan akan tetapi proyek yang di pegang William Bong tidak jalan ;

Bahwa saksi tidak pernah dengar ada transaksi tahun 2004 yang menjual rumah di Jalan Seha ;

Bahwa Elsini Tirta sakit stoke 2 (dua) kali pertama pada tahun 2000 dan stroke kedua pada tahun 2004, pada saat itu jalan sudah dituntun ;

- Bahwa Saksi melihat Veronica Bong pada tahun 2004 di rumah Jalan Seha akan tetapi saksi tidak berkomunikasi dengan Veronica dan pada saat itu William Bong masih ada ;

- Bahwa saksi kenal Frederic Tirta sebagai anak angkat dari Elsini Tirta ;



- -----
- Bahwa Frederic Tirta menjadi Pengampu dari Elsini Tirta untuk mengurus rumah di Jalan Seha ;

Bahwa setelah Frederic Tirta meninggal dunia, Kiki Gunawan menggantikan Frederic untuk mengampu Elsini Tirta dan pada waktu itu saksi menjadi saksi Pengampu Kiki Gunawan ;

-
- Bahwa tujuan pengampuan tersebut adalah untuk mengurus harta Elsini Tirta terutama rumah di Jalan Seha ; -----

- Bahwa saksi tahu ada Sertipikat Pengganti dari Pengacara akan tetapi Sertipikat lama tidak pernah lihat ; -----

- Bahwa yang memohon Sertipikat Pengganti ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan adalah Frederic Tirta ;

-
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dari Kiki Gunawan bahwa rumah di Jalan Seha akan di jual oleh Veronica ; -----

- Bahwa saksi mengetahui dari Elsini Tirta bahwa rumah Jalan Seha adalah milik Elsini Tirta yang di bangun pada tahun 1980 an ; -----

- Bahwa saksi tidak tahu apakah pada waktu beli rumah di jalan Seha sudah ada Sertipikat atau



belum ;

3. **TJIN A FIE**, Perempuan, tempat tanggal lahir Jakarta,
 14 Juli 1941 No. KTP. :
 09.5402.540741.0007 pekerjaan Ibu Rumah
 Tangga, Agama Budha, beralamat di Jl.
 Pulu Mas Utara II D/5 RT.006 / RW. 014
 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung,
 Jakarta Timur ; -----

Saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : ---

- Bahwa Saksi kenal dengan Elsini Tirta sejak tahun 1960- an sampai dengan sekarang ;

- Bahwa saksi bertemu Elsini Tirta di Jalan Seha terakhir pada tahun 2003 dalam keadaan stroke ringan, bisa menulis dan jalan dituntun ;-

- Bahwa saksi tidak tahu ada PPJB tahun 2004 ;

- Bahwa saksi kenal dengan Frederic Tirta sebagai anak angkat dari Elsini Tirta ;

Bahwa semua surat- surat Elsini ada di William Bong karena pada saat mengurus KTP surat- surat minta ke William Bong ; -----



Bahwa saksi pernah ada urusan hutang piutang dengan
Elsini Tirta dimana Elsini Tirta menjual berlian
ke saksi untuk bayar hutangnya ;

Bahwa hutang Elsini Tirta banyak sekali, akan tetapi
hartanya juga banyak ;

Bahwa Willam Bong pernah ditahan dipenjara pada tahun
2003 dan keluar penjara tahun 2004 ;

Bahwa William Bong ingin menjual PT Sebatin ;

- Bahwa saudara William Bong banyak salah satunya
adalah Veronica Bong dan Elvin Halim Tjung ;

Bahwa saksi pernah datang ke Jalan Seha sekitar bulan
Mei atau Juni untuk menjenguk Elsini Tirta, disana
ada Veronica Bong dan Veronica bilang di jalan
Seha hanya menumpang ; -----

Bahwa William Bong ingin berobat ke Luar Negeri dan
bila ada apa-apa tanya saja ke Veronica ;

Bahwa saksi tidak pernah lihat Sertipikat di jalan
Seha, tahu Sertipikat Pengganti baru-baru ini ;



Bahwa tanggal 17 Maret tahunnya lupa William tidak ada, dan Elsini Tirta dibawa pergi oleh saudaranya ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya di persidangan pada tanggal 13 Oktober 2011 dan tambahan Kesimpulan Kuasa Tergugat II Intervensi yang diterima diluar persidangan tanggal 20 Oktober 2011 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa Para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan : -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan berupa :

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor :
00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari
2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta
(vide bukti T2-
16) ;-

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor :
00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari
2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta
(vide bukti T2-
25) ;-

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dalam Surat
Jawabannya tertanggal 7 Juli 2011 menyampaikan beberapa
eksepsi, sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi dalam
Surat Jawabannya tertanggal 18 Juli 2011 menyampaikan
Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, namun dalam Sub
Judul Dalam Eksepsi, pihak Tergugat II Intervensi tidak
ada menyampaikan mengenai eksepsi dan hanya membahas
mengenai pokok sengketa, sedangkan dalam Sub Judul

Halaman 91 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara, Pihak Tergugat II Intervensi menyampaikan dalil yang bersifat eksepstip ;- -----

Menimbang, bahwa inti materi eksepsi yang disampaikan oleh Pihak Tergugat dan dalil yang bersifat eksepstip dari Pihak Tergugat II Intervensi dalam surat jawabannya masing-masing adalah :- -----

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan, dengan alasan bahwa Buku Tanah Hak Milik No.785 / Grogol Selatan, Gambar Situasi No.261 / 1985, tanggal 19 Januari 1985 seluas 485 M2 dan Buku Tanah Hak Milik No.786 / grogol Selatan, Gambar Situasi No.262 / 1985, tanggal 19 Januari 1985 seluas 760 M2, masing-masing masih tercatat atas nama Elsini Tirta, walaupun Pihak

Penggugat menguasai Sertipikat aquo berdasarkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.7 Tahun 2004, tanggal 12 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Sudiono Abdy, SH, namun Akte Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.7, tanggal 12 Juli 2004 tersebut, bukanlah akte yang dimaksud sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sehingga Akte tersebut belum bisa dijadikan landasan untuk peralihan hak Sertipikat Hak Milik No.785 / Grogol Selatan, Gambar Situasi No.261 / 1985, tanggal 19 Januari 1985 seluas 485 M2 dan Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No.786 / grogol Selatan, Gambar Situasi No.262 / 1985, tanggal 19 Januari 1985 seluas 760 M2, masing - masing masih tercatat atas nama Elsini Tirta kepada Penggugat, karena Akte tersebut belum bersifat final ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus serta mengadili Perkara aquo (Kompetensi Absolut) dengan alasan bahwa Pihak Penggugat dengan Elsini Tirta telah melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan Akte No.7, tanggal 12 Juli 2004, namun apakah Pihak Penggugat berhak atau tidak atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus diuji keabsahan dari Akte Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.7 Tanggal 12 Juli 2004 tersebut, yang mana Pengadilan yang berwenang tentunya Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ; -----

Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel) dengan alasan bahwa munculnya sengketa ini berawal dari Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.7 Tanggal 12 Juli 2004 dan Akte Kuasa menjual No.8 Tanggal 12 Juli 2004 antara Penggugat dengan Elsini Tirta, sedangkan untuk Pengujian Akte-akte tersebut merupakan kewenangan Peradilan Umum / Perdata (PN) , sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa ini ; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi pada angka 1 dari Pihak

Halaman 93 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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

Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa (vide pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), sedangkan Eksepsi pada angka 2 dan 3 dari Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan (vide pasal 77 ayat (1) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap 3 materi eksepsi yang disampaikan oleh Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Pengadilan akan mempertimbangkannya satu persatu ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 1 dari Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 53

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

ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No.5 Tahun 1986 menyatakan bahwa Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi ;

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah :- -----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2-16) ;

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2-25) ;

Halaman 95 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa kedua sertipikat pengganti yang menjadi Obyek Sengketa tersebut berasal dari :-----

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P-4) ;-----

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 262 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P-3) ;-----

Yang dilaporkan hilang oleh Frederic Tirta ke Kelurahan Grogol Selatan pada tanggal 17 September 2010, yang kemudian diteruskan ke Polda Metro Jaya pada tanggal 21 September 2010 (vide Bukti T2-6 dan T2-8) ;---

Menimbang, bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785/ Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P-4) dan Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 262 / -1985, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Januari 1985, luas : 760 M2, atas nama : Wanita
Elsini

Tirta (vide bukti P-3) tersebut, telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Veronica Bong dengan Wanita Elsini Tirta pada tanggal 12 Juli 2004 dengan Akte No.7 dihadapan Notaris Sudiono Abdy,SH. Serta telah dibuatkan Akte Kuasa Menjual oleh Wanita Elsini Tirta kepada Veronica Bong pada tanggal 12 Juli 2004 dengan akte No.8 yang dibuat di Notaris Sudiono Abdy, SH. (vide bukti P1 dan P-2) ; - - - - -

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa dengan terbitnya objek sengketa *in litis* , maka Pihak Penggugat sangat dirugikan kepentinganya karena Pihak Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak berdasarkan Akte Notaris No.7 Tanggal 12 Juli 2004 serta Akte Notaris No.8 tanggal 12 Juli 2004 (vide bukti P-1 dan P-2), sehingga Penggugat mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan oleh karenanya sudah sepatutnya eksepsi pada angka 1 dari Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak ; - - - - -

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 dan 3 dari Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan akan mempertimbangkannya sekaligus, karena

Halaman 97 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



materi dan alasan eksepsinya sama ;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya menyatakan bahwa Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.7, tanggal 12 Juli 2004 antara Penggugat dengan Wanita Elsini Tirta, dan juga Akte Notaris No.8 tanggal 12 Juli 2004 (vide bukti P-1 dan P-2), tentang Kuasa Menjual antara Wanita Elsini Tirta dengan Veronica Bong (Penggugat) terlebih dahulu harus diuji di Peradilan Umum / Perdata (Pengadilan Negeri) ;

Menimbang, bahwa Akte Pengikatan Jual Beli antara Wanita Elsini Tirta dengan Veronica Bong (Penggugat) no.7, tanggal 12 Juli 2004 dan juga Akte Notaris tentang Kuasa Menjual No.8 Tanggal 12 Juli 2004 (vide bukti P-1 dan P-2) adalah Produk Notaris yang bersifat keperdataan, dan oleh karenanya apabila Akte-akte tersebut dinyatakan bermasalah (merugikan salah satu pihak) maka sudah sepatutnya Pihak yang dirugikan tersebut mengajukan Gugatan ke Peradilan Umum (PN) untuk membatalkan akte-akte tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu*, obyek sengketa adalah penerbitan 2 buah Sertipikat Pengganti yaitu :-----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2 - 16) ;

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2 - 25) ;

Yang mana dasar penerbitannya adalah karena adanya Laporan Kehilangan dari Frederic Tirta (vide bukti T2 - 6 dan T2 - 8) ; -----

Menimbang, bahwa yang akan diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bagaimana wewenang, Prosedur dan substansi dari Penerbitan Obyek Sengketa yaitu : -----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta
(vide bukti T2 - 16) ;

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor :
00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari
2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta
(vide bukti T2 - 25) ;

Dan bukan menguji keabsahan dari keluaranya Akte No.7
dan No.8 tanggal 12 Juli
2004 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan
hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa
Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk
memeriksa, memutus serta mengadili sengketa tersebut
dan sudah sepatutnya eksepsi angka 2 dan 3 dari Pihak
Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dinyatakan
ditolak ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dalam surat
Gugatan awal dan juga dalam surat gugatan perbaikannya
tertanggal 11 Mei 2011 menyampaikan pada intinya bahwa
penerbitan obyek sengketa *in litis* bertentangan dengan

100



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dengan alasan bahwa Sertipikat asli (awal) No.785 / Grogol Selatan dan 786 / Grogol Selatan tertanggal 21 Juli 1987 atas nama Wanita Elsini Tirta masih ada dan masih dipegang oleh Pihak Penggugat berdasarkan Akte Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.7 Tanggal 12 Juli 2004 serta Akte No.8 Tanggal 12 Juli 2004, namun Sertipikat tersebut dilaporkan hilang oleh Frederic Tirta (wali pengampu dari Elsini Tirta), sehingga terbitlah Obyek Sengketa (vide surat gugatan perbaikan) dan selanjutnya berdasarkan hal tersebut Pihak Penggugat meminta kepada pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah terhadap surat keputusan Obyek Sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah gugatan Penggugat dalam Surat Jawabannya tertanggal 07 Juli 2011 dan 18 Juli 2011 dengan menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa sudah sesuai dengan Peraturan Pertanahan dan sudah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (vide surat jawaban) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalilnya, Pihak Penggugat telah mengajukan 41 bukti surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 36 , dan 3 orang

Halaman 101 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi fakta yaitu Bong Njet Hiong, Bong Sun Lie dan Elvin Halim Tanjung, serta 1 orang ahli yaitu : Dr. H. Munir Fuady, SH.MH.LLM, Pihak Tergugat telah mengajukan 18 buah bukti surat yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 18 dan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini, sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 29 buah bukti surat yang diberi tanda T2 - 1 sampai dengan T2 - 29, dan mengajukan 3 orang saksi yaitu : Frans Wuwungan, Karta Asikin dan Tjin A Fie ;

Menimbang, bahwa pihak Pengadilan telah pula mendengar keterangan saksi yang diminta oleh Para Pihak yang didengar keterangannya pada saat Pemeriksaan Setempat dilokasi tanah yang sertifikatnya menjadi Obyek Sengketa yang terletak di Jalan Seha No.16 Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang bernama Kasriatun ;

Menimbang, bahwa dari Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi, Replik Penggugat terhadap Jawaban Tergugat, Replik Penggugat terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Duplik Tergugat, Duplik Tergugat II Intervensi, bukti surat dari para pihak, saksi - saksi dari para pihak, saksi dari Pengadilan serta keterangan ahli dari Penggugat, Pengadilan memperoleh fakta- fakta sebagai



berikut :- -----

Bahwa lokasi tanah yang sertifikatnya menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah di Jalan Seha No.16, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Bahwa pemilik awal dari tanah tersebut adalah Wanita Elsini Tirta ;-----

Bahwa Elsini Tirta tidak pernah menikah serta tidak memiliki keturunan, namun mengangkat wali pengampu yang bernama Frederic Tirta serta Kiki Gunawan ;

Bahwa Elsini Tirta banyak mempunyai warisan tanah ;-----

Bahwa telah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Elsini Tirta dengan Veronica Bong, yang dilanjutkan dengan Kuasa Menjual oleh Elsini Tirta kepada Veronica Bong ;

Bahwa asli Sertipikat Hak Milik No.785 / Grogol Selatan, luas 485 M2 dan sertipikat Hak Milik No.786 / Grogol Selatan, luas 760 M2 yang terbit masing-masing tanggal 21 Juli 1987 atas nama Wanita Elsini Tirta berada ditangan Veronica Bong ;

Halaman 103 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Frederic Tirta selaku wali Pengampu dari Elsin Tirta telah melaporkan tentang kehilangan Sertipikat Hak Milik No.785 / Grogol Selatan, luas 485 M2 dan sertipikat Hak Milik No.786 / Grogol Selatan, luas 760 M2 yang terbit masing-masing tanggal 21 Juli 1987 atas nama Wanita Elsin Tirta ke POLDA Metro Jaya serta ke Kelurahan Grogol Selatan ;

Bahwa pada saat melakukan Pengikatan Perjanjian jual Beli tahun 2004, Elsin Tirta terkena stroke ringan, namun sekarang strokenya semakin berat dan bahkan tidak bisa bangun dari tempat tidur ;-

Bahwa sebelum melaporkan kehilangan sertipikat tersebut, Frederic Tirta sebenarnya sudah mengetahui bahwa sertipikat tersebut berada ditangan Veronica Bong ;-

Bahwa Kuasa Hukum dari Frederic Tirta telah pula membuat surat somasi kepada Veronica Bong untuk mengembalikan Sertipikat tersebut dengan tembusan ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari laporan kehilangan sertipikat tersebut, kemudian diterbitkanlah Sertipikat Pengganti (objek sengketa) ; -----

Bahwa telah dilakukan pengukuran serta telah diterbitkan Surat Ukur atas Sertipikat Hak Milik Pengganti tersebut (objek sengketa) ; -----

Menimbang, bahwa dari himpunan fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan akan menilai / menguji apakah penerbitan objek sengketa in litis sudah sesuai dengan wewenang, prosedur dan substansi, serta apakah tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ?, terhadap hal tersebut Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai

berikut:- -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah oleh Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatannya yaitu :- -----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2 - 16) ;-----



Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2 - 25) ;-----

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan ditanda tangani oleh Kepala Kantornya, hal ini sesuai dengan pasal 30 Peraturan KBPN No.4 Tahun 2006 jo Pasal 1 angka 23 PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 4 ayat (1) dan (2) PMNA / KBPN No.7 Tahun 1998 ;-----

Menimbang, bahwa Elsini Tirta memiliki 2 bidang tanah yang berada di Jalan Seha No.16 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang mana diatas tanah tersebut telah diterbitkan 2 buah Sertipikat Hak Milik Yaitu :

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 4) ; --



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 262 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 3) ; -

(vide keterangan saksi Frans Wuwungan, Karta Asikin, Tjin A Fie, Bong Njet Hiong, Bong Sun Lie dan Alvin Halim Tjung dan Kasriatun) ; - -----

Menimbang, bahwa tanah diatas :

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 4) ; --

Sertipikat Hak Milik Sementroketara Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 262 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 3) ;

Tersebut telah dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Elsini Tirta dengan Veronica Bong di

Halaman 107 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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

Notaris Sudiono Abdy, SH. pada Hari Senin,
tanggal 12 Juli 2004 dengan Akte No.7, serta telah pula
dibuatkan Surat Kuasa Menjual dari Elsini Tirta kepada
Veronica Bong di Notaris Sudiono Abdy, SH. Tanggal 12
Juli 2004 dengan Akte No.8 (vide bukti P - 1 dan
P - 2) ;

Menimbang, bahwa terhadap Akte Notaris No.7 dan
No.8 tertanggal 12 Juli 2004 tersebut (vide bukti P-1
dan P-2), Pihak Tergugat II Intervensi telah
meragukannya dengan alasan bahwa Elsini Tirta pada
bulan Juli 2004 telah terkena Stroke ringan sehingga
tidak bisa dan tidak cakap melakukan perbuatan hukum
dan bahkan sekarang penyakit stroke dari Elsini Tirta
tersebut semakin parah, sampai-sampai Elsini Tirta
tidak bisa turun dari Tempat Tidur (vide bukti T2 - 20
s/d T2 - 23, keterangan saksi Frans Wuwungan, Karta
Asikin, Tjin A Fie dan Kasriatun) ;

Menimbang, bahwa terhadap keraguan dari Pihak
Tergugat II Intervensi terhadap Akte Notaris No.7 dan
No.8 tertanggal 12 Juli 2004 (vide bukti P - 1 dan P -
2), apabila Pihak Tergugat II Intervensi ingin menguji
keabsahan dari Akte Notaris No.7 dan No 8 tertanggal 12
Juli 2004 tersebut, maka Badan Peradilan yang berwenang
adalah Peradilan Umum (PN), sehingga Pengadilan Tata

108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara tidak berwenang menguji Akte Notaris tersebut karena bersifat keperdataan (vide keterangan ahli Dr. Munir Fuady, LLM.SH.MH) ;

--

Menimbang, bahwa, terhadap :

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 4) ; --

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 262 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 3) ; --

Selanjutnya dilaporkan hilang oleh Frederic Tirta (selaku Wali Pengampu September 2010 (vide bukti T2 - 4, T2 - 6, T2 - 8 dan T2 - 9 dan keterangan saksi Frans Wuwungan) ;

Menimbang, bahwa atas Laporan dari Frederic Tirta (Wali Pengampu dari Elsini Tirta) tersebut, selanjutnya

Halaman 109 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



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

Pihak POLDA Metro Jaya telah melakukan Pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan Pihak Frederic Tirta melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan Permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta agar diterbitkan Sertipikat Pengganti (Vide bukti T2 - 9 s/d T2 - 13 dan T - 8) ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti No.785 dan 786 atas nama Elsini Tirta oleh Kuasa Hukum dari Frederic Tirta (Wali Pengampu dari Elsini Tirta), Pihak Tergugat telah memproses dan selanjutnya menerbitkan :

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti T2-7, T2-13, T2-14, t2-16,T2-25, T-1, T-2, T-4 dan T-6) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan

bahwa “ atas permohonan pemegang hak, diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi “ ; - - - - -

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Permohonan Penggantian Sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan ;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 138 ayat (1) PMNA /KBPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “ Penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam surat pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25

Halaman 111 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



“ ;-----

Menimbang, bahwa untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak

berubah (vide pasal 139 PMNA / KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara bukti T2 - 5, T2 - 6, T2 - 8 serta keterangan saksi Frans Wuwungan, dan keterangan ahli Dr. Munir Fuady, LLM, SH.MH. diperoleh fakta hukum bahwa sebelum Frederic Tirta (Wali Pengampu dari Elsini Tirta) melaporkan kehilangan Sertipikat Hak Milik No.785 dan 786 yang terbit tahun 1985 atas nama Wanita Elsini Tirta (vide bukti P - 3 dan P - 4) tersebut kepada Lurah Grogol Selatan dan POLDA Metro Jaya, ternyata Frederic Tirta telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 785 dan 786 terbit tahun 1985 atas nama Wanita Elsini Tirta tersebut, yaitu dipegang oleh Veronica Bong (Penggugat) dan hal ini diperkuat dengan Surat dari Kuasa Hukum Frederic Tirta tertanggal 4 Mei 2010, Nomor : 56 / AM / 4 / 2010, perihal Somasi, yang

112



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Frederic Tirta, yang mana laporan kehilangan dibuat tanggal 17 September 2010 dan tanggal 21 September 2010 (vide bukti T2 - 6 dan T2 - 8) dan juga Pihak Penggugat telah menyampaikan asli dari sertipikat yang dilaporkan hilang oleh Frederic tersebut kepada Pengadilan (vide bukti P - 3 dan P - 4) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti oleh Kuasa Hukum Frederic Tirta (wali pengampu dari Elsini Tirta), Pihak Tergugat telah melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut dan telah pula menerbitkan Surat Ukur dan Buku Tanahnya (vide bukti T - 1, T - 2, T - 4 dan T-6), yang seharusnya tidak perlu dilakukan oleh

Pihak Tergugat (vide pasal 139 PMNA / KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa : -----

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 785 / Grogol Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi Nomor : 261 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas :

Halaman 113 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P
- 4) ; - - -

Sertipikat Hak Milik Sementara Nomor : 786 / Grogol
Selatan, tertanggal 21 Juli 1987, Gambar Situasi
Nomor : 262 / -1985, tanggal 19 Januari 1985, luas :
760 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta (vide bukti P
- 3) ; - -

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Selatan ternyata tidak hilang,
akan tetapi dipegang oleh Veronica Bong
(Penggugat), dan hal tersebut diketahui oleh Frederic
Tirta dan Kuasa Hukumnya, sehingga keputusan Tergugat
(Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Selatan) menerbitkan :

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor :
00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari
2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita Elsini Tirta ;

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur Nomor :
00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14 Pebruari
2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita Elsini
Tirta ;



bertentangan dengan pasal 57 ayat (1), pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 138

ayat (1) PMNA / KBPN No.3 Tahun 1997 dan bertentangan dengan Asas -Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kecermatan dan oleh karenanya kedua sertipikat pengganti tersebut haruslah dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut kedua sertipikat pengganti dimaksud ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan perlu juga mempertimbangkan terhadap petitum point 4 sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat yang mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Baru berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Elsini Tirta masing - masing seluas 485 M2 dan 760 M2 yang terletak di Jalan Seha RT.007 / 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa buku tanah Hak Milik Nomor 785/Grogol Selatan, tanggal 21 Juli 1987, gambar situasi, tanggal 19 Januari 1985, Nomor : 261/1985 luas 485 M2 atas nama Wanita Elsini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tirta dan bukti T-2 berupa buku tanah Hak Milik Nomor 786/Grogol Selatan, tanggal 21 Juli 1987, gambar situasi, tanggal 19 Januari 1985, Nomor : 262/1985 luas 760 M2 atas nama Wanita Elsini Tirta pada halaman pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan Penghapusannya (Perubahan) dimana pada halaman tersebut tercatat apa yang menjadi dasar hukum serta alasan diterbitkannya Sertipikat Pengganti ke II (S.II), dari kedua sertipikat pengganti yang menjadi objek sengketa oleh pihak Tergugat :

Menimbang, bahwa dari halaman pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan Penghapusannya (Perubahan) sebagaimana tercantum dalam Bukti T - 1 dan T - 2 tersebut, Pengadilan tidak menemukan fakta hukum

berupa catatan yang menyatakan bahwa dengan terbitnya kedua sertipikat pengganti maka terhadap asli kedua sertipikat awal tersebut dimatikan/dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan demikian tuntutan Penggugat yang mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan surat keputusan baru berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Elsini Tirta masing-masing seluas 485 M2 dan 760 M2 yang terletak di Jalan Seha Rt.007 / 010, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka terbitnya objek sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bertentangan dengan pasal 57 ayat (1), pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 138 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dan dengan Asas Kecermatan (Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik), maka sudah seyogyanya secara hukum gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk sebagian maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka kepada pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini ;-----

Halaman 117 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/PTUN- JKT



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka 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-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan lain yang berkaitan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi
seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara
berupa :- -----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur
Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14
Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita
Elsini
Tirta ;-----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur
Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14
Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita
Elsini
Tirta ;-----

Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata
Usaha Negara
berupa :- -----

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 785 / Grogol
Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur

Halaman 119 dari 122 halaman Putusan No.
102/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 00010 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14

Pebruari 2011, luas : 485 M2, atas nama : Wanita

Elsini Tirta ;

Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 786 / Grogol

Selatan, tertanggal 03 Maret 2011, Surat Ukur

Nomor : 00009 / Grogol Selatan / 2011, tanggal 14

Pebruari 2011, luas : 760 M2, atas nama : Wanita

Elsini

Tirta ;

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 868.000,00 (delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Jumat, tanggal 14 Oktober 2011 oleh **TEDI ROMYADI, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **IRHAMTO, S.H.** dan **NYOMAN HARNANTA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **20 OKTOBER 2011**

120



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu

oleh Hj. **YENI YEANIWILDA, SE., S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II Intervensi ;

Hakim - Hakim Anggota :
Hakim Ketua Majelis ,

ttd
I R H A M T O, SH.

TEDI ROMYADI, SH.

ttd
I NYOMAN HARNANTA, SH.

Panitera Pengganti

ttd

Hj. YENI YEANIWILDA, SE.SH.MH.

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Rp. 30.000,-
- A T K Rp. 50.000,-

Halaman 121 dari 122 halaman Putusan No. 102/G/2011/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

- Panggilan	Rp.	260.000,-	
- Pemeriksaan Lokasi			Rp. 500.000,-
- Materai Putusan Sela	Rp.	6.000,-	
- Redaksi Putusan Sela	Rp.	5.000,-	
- Leges Putusan Sela	Rp.	3.000,-	
- Materai Putusan			Rp.
6.000,-			
- Redaksi Putusan			Rp.
5.000,-			
- Leges Putusan			Rp.
3.000,-			

--

Rp. 868.000,-

(Delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah)