



PUTUSAN

Nomor : 88/G/2012/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 telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

THIO YOE OH alias THIO JU OH alias THIO JOE OH, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Buruh, beralamat di Jalan KH. Agus Salim RT. 01, RW. 01, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam perkara ini memilih domisili hukum dan memberikan kuasa kepada ; **S. SADIPUN, SH.Mhum ; WISYE H. KOESOEMANINGRAT S.H. M.H ; THOMAS KOPONG MUKIN, S.H.** dan **MEZALINA P. MEIZART, SH**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advocad, beralamat di Jalan Tebet Barat IV No. 17, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2012, untuk selanjutnya di sebut sebagai

PENGGUGAT;

L A W A N :

- **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT** berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utara, Jakarta Barat, dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1742/600-31.73/VI/2012 tanggal 20 Juni 2012 telah memberi kuasa kepada:

1. **JAKWAN HADINATA, S.H.,** -----

Halaman 1 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik & Perkara; -----

2. **HIKMATULLAH, A.Ptnh, S.H.,**

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

3. **DJOKO TAUFIK, S.H.,** -----

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

4. **MUZAINI CHAIR.,**

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

Kesemuanya adalah pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT;**

- **SETIADI SANTOSO**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta,

bertempat tinggal di Jalan Krekor Jaya Blok B-II Nomor 19, Kelurahan

Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini

diwakili oleh Kuasanya **H. HARRIS SARANA, S.H., HENDRA, S.H.,**

KARHAWI YAPAR, S.H., WISANGGONO, S.H., dan SEDIG WIDI

WIDAYAD S.H., kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia, para

Advokat dan Kandidat Advokat dari “**Law Office H. Harris Sarana,**

S.H. & Partners”, berkantor di Jakarta, Komplek Puri Deltamas Ruko

Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan No.43 Jakarta Utara, berdasarkan

surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2012, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 88/PEN-DIS/2012/PTUN.JKT., tanggal 6 Juni 2012 tentang Penetapan pemeriksaan perkara dengan Acara Biasa; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 88/PEN/2012/PTUN.JKT., tanggal 6 Juni 2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini; --
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 88/PEN-HS/PTUN.JKT/2012 tanggal 7 Juni 2012 tentang Penetapan hari Sidang Pemeriksaan Persiapan; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 88/PEN/2012/PTUN-JKT tanggal 26 September 2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang baru; -----
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan serta mendengarkan keterangan para pihak di persidangan; -----
- Telah mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat dan mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II Intervens di persidangan; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 01 Juni 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 01 Juni 2012 dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 21 Juni 2012, Penggugat telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. OBJEK SENGKETA :

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Oey Lie Hoa (200562) luas 4.114 M2, Surat Ukur No. 8 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Kartajadi Kurnia (070456) luas 4.111 M2, Surat Ukur No. 9 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----

II. TENGGANG WAKTU :

Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Objek sengketa a quo pada tanggal 26 Maret 2012, berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang ditanda tangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran Dan Pemetaan Nomor : 729/200-31.73/III/2012, tanggal 26 Maret 2012, perihal permohonan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap permohonan dari Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan karena diatas bidang tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres, sedangkan Gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 01 Juni 2012, sehingga Gugatan Penggugat a quo masih dalam tenggang waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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)



III. DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Daan Mogot Km. 18 Warung Gantung, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seluas 10.000 M2, yang diperoleh berdasarkan :

- Tanah milik adat turun temurun milik THENG GIOK SIN, berdasarkan Surat Pembagian Warisan tertanggal 17 Agustus 1939 atas sebidang tanah sawah yang diwariskan kepada anak THENG SONG KANG alias THUNG SONG KANG yang terdiri dari girik C.306 Tahun 1962;

- Selanjutnya THENG SONG KANG menikah dengan LOA KIONG NIO, dan mempunyai 2 (dua) anak yaitu : THUNG ADA NIO dan THUNG DATANG NIO; -----

- Kemudian THUNG DATANG NIO menikah dengan THIO TJENG KAW, dan melahirkan 4 (empat) orang anak yang salah satunya adalah atas nama Penggugat; -----

- Selanjutnya atas tanah Warisan Girik No.C. 306 dibagikan kepada 8 (delapan) Ahli Waris sesuai dengan Surat Pembagian Waris yang terdiri dari :

1. Girik C No. 1738/S.IV/106.A berdasar Gambar Situasi S.710/1965, atas nama THIO YU PET, seluas 4.600. M2; -----

2. Girik C No. 1739/S.IV/106.B berdasar Gambar Situasi S.711/1965, atas nama THIO YU AY, seluas 4.600. M2; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Girik C No. 1740/S.II/106.A berdasar Gambar Situasi S.708/1965, atas nama THIO YU TJIONG seluas 12.520. M2;-
 4. Girik C No. 1741/S.II/106A berdasar Gambar Situasi S. 05/1965, atas nama THIO YU AUW, seluas 11.360. M2; -----
 5. Girik C No. 1742/S.II/106A berdasar Gambar Situasi S.704/1965, atas nama PENGGUGAT seluas 10.000. M2; -----
 6. Girik C No. 1743/S.II/106.A berdasar Gambar Situasi S.706/1965, atas nama THIO NELLY, seluas 4.890 M2; -----
 7. Girik C No. 1744/S.II/106.A berdasar Gambar Situasi S.707/1965, atas nama THIO NELLY, seluas 5.080 M2; -----
 8. Girik C No. 1748/S.II/106.A berdasar Gambar Situasi S.709/1965, atas nama THIO ANTON, seluas 10.800 M2; -----
2. Bahwa kepemilikan tanah Penggugat tersebut juga diperkuat adanya Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C.1742, Persil Nomor : 106 b. S.II atas nama Penggugat; -----
3. Bahwa sejak tahun 1950 sampai dengan tahun 1960, Penggugat pernah menempati tanah diatas tanah obyek sertifikat Hak Milik Nomor: 8031 / Kalideres dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres tersebut, akan tetapi pada pertengahan tahun 1960 sering terjadi perampokan dan kekacauan di lokasi tanah tersebut, sehingga memaksa Penggugat untuk sementara meninggalkan tanah obyek sengketa. Hal ini akan dibuktikan dengan keterangan Saksi dari Penggugat; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selain itu, kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut juga dapat dibuktikan dengan kwitansi permintaan pengukuran tanah yang terletak dahulu dikenal dengan Jalan Tangerang (sekarang Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat) tertanggal 26 Juni 1962; -----
5. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan merasa dirugikan atas terbitnya kedua Sertipikat a quo, karena kedua sertipikat tersebut menunjuk pada lokasi tanah milik Penggugat, yang terletak dan dikenal umum di Jalan Daan Mogot Km. 18 Warung Gantung, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang sampai dengan diterbitkannya kedua Sertifikat tersebut, Pihak Penggugat merasa belum pernah / tidak pernah mengalihkan hak atas tanah miliknya tersebut dengan cara apapun kepada pihak lain termasuk kepada Oey Lie Hoa dan Kartajadi Kurnia; -----
6. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat tersebut telah ada sengketa Perkara Perdata dengan Register Perkara Nomor: 225/Pdt.G/ 2000/PN.JKT-Bar, dengan pihak-pihak sebagai berikut :

Thio Ju Oh. DKK, sebagai Para Penggugat ; Melawan Oey Lia Hoa. DKK, sebagai Para Tergugat, serta PT. Duta Fort Indonesia, DKK. sebagai Turut Tergugat. Perkara mana telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Pebruari 2001, dengan amar yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- Dalam Pokok Perkara :
 1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebahagian; -----
 2. Menyatakan Para Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah Ahli Waris dari Theng Song Kang alias Thoeng Song Kang; -----

Halaman 7 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum; -----
4. Menyatakan Penguasaan atau pemilikan tanah-tanah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak sah;-
5. Menyatakan semua surat yang dimiliki oleh Tergugat I s/d Tergugat VI serta Tergugat VIII dan Tergugat IX tentang tanah terperkara tidak memiliki hukum; -----
6. Menyatakan seluruh persil dan kohir yang disebutkan dalam gugatan adalah tanah adat turun temurun pewaris dari Theng Song Kang alias Thoeng Song Kang adalah Kakek dari Penggugat-Penggugat dengan turutan persil sebagai berikut :
 1. Sebidang tanah kelas S / IV Persil No. 106 B Kohir No. 1739 seluas 4.600 M2; -----
 2. Sebidang tanah kelas S / II Persil No. 106 B Kohir No. 1741 seluas 11.360 M2; -----
 3. Sebidang tanah kelas S / IV Persil No. 106 B Kohir No. 1738 seluas 4.600 M2; -----
 4. Sebidang tanah kelas S / IV Persil No. 106 A Kohir No. 1743 seluas 5.500 M2; -----
 5. Sebidang tanah kelas S / II Persil No. 106 C Kohir No. 1744 seluas 2.830 M2; -----
 6. Sebidang tanah kelas S / IV Persil No. 106 A Kohir No. 1744 seluas 2.800 M2; -----

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)



7. Sebidang tanah kelas S / II Persil No. 106 A Kahir No. 1740
seluas 11.360 M2; -----

8. Sebidang tanah kelas S / II Persil No. 106 A Kahir No. 1742 seluas
10.000 M2; -----

9. Sebidang tanah kelas S / II Persil No. 106 A Kahir No. 1748 seluas
10.800 M2; -----

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong dan ruko; --

Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Warung Gantung; --

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mogot Raya; -----

Sebelah Utara berbatasan dengan PT. Metro Utara Raya; --

Dengan luas seluruhnya 63.840 M2; -----

7. Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat IX Konpensi untuk
membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat
ini berjumlah nihil; -----

7. Bahwa terhadap perkara dengan Register Nomor : 225/Pdt.G/2000/ PN.JKT-
Bar. tersebut sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap,
karena masih dalam upaya hukum Kasasi pada Mahkamah Agung Republik
Indonesia; -----

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, menunjukan
bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah yang lokasinya
sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 8031 / Kalideres,
Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000,
atas nama Oey Lie Hoa (200562) luas 4.114 M2, Surat Ukur No. 8 / 2000
tanggal 29 Februari 2000 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres,

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Kartajadi Kurnia (070456) luas 4.111 M2, Surat Ukur No. 9 / 2000 tanggal 29 Februari 2000, yang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini, sehingga Penggugat jelas mempunyai kepentingan dalam sengketa a quo;

-
9. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Tanah yang beritikad baik, telah mengajukan permohonan untuk pengukuran dalam rangka mengetahui status tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan suratnya tertanggal 06 Februari 2012; -----
 10. Bahwa terhadap surat permohonan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan Suratnya Nomor : 729/200-31.73/III/2012, tanggal 26 Maret 2012, perihal permohonan, yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran Dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat; -----
 11. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres diterbitkan berdasarkan Gambar Ukur tanggal 29 Februari 2000 No. 8 / 2000, NIB. 09.03.06. 05.05700, yang menerangkan sebidang tanah yang lokasinya terletak di Jalan Raya Daan Mogot RT. 003 / 08, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres a quo terletak di lokasi Jalan Raya Daan Mogot RT. 01 / 06, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehingga ada perbedaan pencatatan lokasi tanah antara yang di Gambar Ukur dengan di Buku Tanah; -----



12. Bahwa penerbitan Sertifikat – Sertifikat Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya bertentangan dengan :

- **Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997**, karena Tergugat tidak teliti dalam melakukan pengumpulan dan penilaian kebenaran data-data yuridis yang diajukan oleh Pemohon, hal ini terbukti bahwa tanah yang dimohonkan oleh Pemohon adalah tanah milik Penggugat, dan Tergugat tidak pernah menanyakan data-data yang ada pada Penggugat; -----
- **Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997**, karena Tergugat tidak pernah melakukan tahapan Pengumuman, baik di Kantor Tergugat maupun di Kantor Kelurahan setempat, bahkan Tergugat dengan sengaja menutup-nutupi proses terbitnya Sertifikat-Sertifikat Objek Sengketa dari Pihak yang mempunyai kepentingan atau Pihak yang terkait dengan Tanah tersebut yaitu Penggugat sebagai pemegang hak yang sebenarnya; -----
- **Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997**, karena suatu Sertipikat seharusnya diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesungguhnya yaitu Penggugat, namun dalam perkara ini Tergugat menerbitkan Sertifikat-Sertifikat Objek Sengketa berdasarkan permohonan dari Oey Lie Hoa dan Kartajadi Kurnia yang nota bene adalah Pihak yang tidak mempunyai hak sama sekali atas tanah tersebut; -----

13. Bahwa penerbitan Sertipikat-Sertipikat Objek Sengketa *a quo* selain bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pendaftaran Tanah, juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan

Yang Baik (AAUPB), khususnya melanggar :

- **Asas Kecermatan** yaitu : Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat-Sertifikat

Objek Sengketa tidak cermat, karena tidak didukung oleh Fakta dan Data

Yuridis yang akurat, dan hanya berdasarkan data-data yang secara hukum

seharusnya tidak dapat digunakan menjadi alat bukti penerbitan Sertifikat

dan cenderung manipulatif; -----

- **Asas Kepastian Hukum** yaitu : Tergugat dengan menerbitkan Objek

Sengketa telah secara nyata menciderai kepentingan hukum Penggugat,

karena hingga kini secara nyata dan tegas tanah sengketa *a quo* masih

tercatat atas nama Penggugat, dan hingga saat ini tanah tersebut belum

pernah diperjual belikan maupun dialihkan haknya kepada pihak lain, dan

apabila keadaan seperti ini dibiarkan maka hak-hak seorang atas tanah

menjadi tidak pasti atau tidak ada lagi kepastian hukum, Oleh karenanya,

kepentingan hukum Penggugat sebagai Pemegang hak atas tanah yang sah

perlu dilindungi menurut hukum;

- **Asas Audi Et Alteram Partem** yaitu : Asas ini menghendaki setiap

penerbitan Surat Keputusan haruslah terlebih dahulu mendengarkan

keterangan dari Pihak-Pihak yang terkait. Dengan diterbitkannya Sertifikat-

Sertifikat Objek Sengketa *a quo*, Penggugat selaku pemegang hak atas

tanah tersebut sebagai pihak yang terkait langsung tidak pernah dimintai

atau diberi kesempatan untuk memberikan keterangannya;

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)



- **Asas Tertib Penyelenggaraan Negara**, bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat-Sertipikat Objek Sengketa *a quo* kepada Pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, secara administrasi telah mengacaukan tertib Penyelenggaraan Negara khususnya di penyelenggaraan Negara bidang pertanahan; -----

14. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres yang diterbitkan oleh Tergugat, karena penerbitannya melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dinyatakan batal atau tidak sah;

15. Bahwa dikhawatirkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres tersebut akan ditindaklanjuti dengan Pemasangan Hak Tanggungan, Jual Beli, serta pengalihan hak kepada pihak lain, ataupun tindakan-tindakan hukum lainnya yang tentunya merupakan keadaan yang nantinya sulit untuk dipulihkan seperti semula, maka Pihak Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini untuk mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Sertifikat-Sertifikat Objek Sengketa, Selama proses perkara ini berlangsung sampai adanya putusan perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh kekuatan hukum tetap ; atau dikeluarkannya penetapan lain
dikemudian hari; ---

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, dengan ini
Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis
Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini berkenan memutus,
dengan amar sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

- Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tata
Usaha Negara, berupa :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres, Kecamatan Kalideres,
Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Oey Lie
Hoa (200562) luas 4.114 M2, Surat Ukur No. 8 / 2000 tanggal 29 Februari
2000; -----
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres, Kecamatan Kalideres,
Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Kartajadi
Kurnia (070456) luas 4.111 M2, Surat Ukur No. 9 / 2000 tanggal 29 Februari
2000; -----

Selama proses perkara ini berlangsung, sampai memperoleh putusan yang
mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah, keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Oey Lie Hoa (200562) luas 4.114 M2, Surat Ukur No. 8 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----
- Sertifikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Kartajadi Kurnia (070456) luas 4.111 M2, Surat Ukur No. 9 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 8031 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Oey Lie Hoa (200562) luas 4.114 M2, Surat Ukur No. 8 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 8032 / Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama Kartajadi Kurnia (070456) luas 4.111 M2, Surat Ukur No. 9 / 2000 tanggal 29 Februari 2000; -----

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya bernama **S. SADIPUN, SH.Mhum ; WISYE H.**

Halaman 15 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KOESOEMANINGRAT S.H. M.H ; THOMAS KOPONG MUKIN, S.H. dan
MEZALINA P. MEIZART, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei
2012 sedang untuk Tergugat datang menghadap kuasanya bernama **MUZAINI
CHAIR.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1742/600-31.73/VI/2012 tanggal 20
Juni 2012; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah
mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 17 Juli 2012, dan mengemukakan hal-
hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Kurang Pihak; -----

Sertipikat Hak Milik Nomor 8031 dan 8032 / Kalideres keduanya tercatat atas
nama SETIADI SANTOSO dan telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor
3783/2008 Peringkat Pertama pada Perseroan terbatas “PT. BANK UOB BUANA
Tbk, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan
Nomor 233/2008 dan Nomor 322/2008 tanggal 21-04-2008 yang dibuat oleh
Rosliana Sari Hendarto S.H.; -----

Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk
memanggil dan menarik Sdr. SETIADI SANTOSO, Perseroan terbatas “PT.
BANK UOB BUANA Tbk.”, berkedudukan di Jakarta dan Rosliana Sari Hendarto,
S.H., sebagai pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 Undang Undang
Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang
Undang Nomor 51 Tahun 2009 untuk mempertahankan hak dan kepentingannya
sehingga perkara *a quo* menjadi terang dan jelas;

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)



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat; -----
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara; -----
3. Bahwa bidang tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *aquo* adalah:

a. Sertipikat Hak Milik No.8031/Kalideres

Diterbitkan tanggal 17-10-2000 semula tercatat atas nama OEY LIE HOA (200562), seluas 4.114 M² sesuai Surat Ukur tanggal 29-2-2000 No.8/2000, terletak di Jalan Daan Mogot RT.011/06 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, berasal dari Tanah Milik Adat Girik C No. 3934 Persil No. 106 B S.IV yang telah dikeluarkan Akta perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14-9-199 No. 325/PDT.G/1999 /PN.JKT.BAR dan Putusan MA tanggal 30-11-1993 No. 65 K/PDT/1993;

Pada tanggal 10 Juni 2008, Sertifikat Hak Milik No. 8031/Kalideres telah beralih menjadi atas nama SETIADI SANTOSO berdasarkan Akta Jual

Halaman 17 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 231/2008 tanggal 21/04/2008 yang dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto, S.H., selaku PPAT; -----

Dan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 8031/Kalideres telah diletakan Hak Tanggungan Nomor 3783/2008 Peringkat Pertama pada Perseroan Terbatas "PT. BANK UOB BUANA Tbk., Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 233/2008 tanggal 21/04/2008 yang dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto, S.H.;

b. Sertifikat Hak Milik No. 8032/Kalideres

Diterbitkan tanggal 17-10-2000 semula tercatat atas nama KARTAJADI KURNIA (070456), seluas 4.111 M² sesuai Surat Ukur tanggal 29-2-2000 No.9/2000, terletak di Jalan Daan Mogot RT. 003/08 Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, berasal dari tanah Milik Adat Girik C. No. 3935 Persil No. 106 b S.IV yang telah dikeluarkan Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tanggal 14-9-1999 No. 325/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR dan Putusan MA tanggal 30-11-1993 No. 65 K/PDT/1993;

Pada tanggal 17 Juli 2008, Sertifikat Hak Milik No. 8032/Kalideres telah beralih menjadi atas nama SETIADI SANTOSO berdasarkan Akta Jual Beli No. 232/2008 tanggal 21/04/2008 yang dibuat oleh Rosliana sari Hendarto, S.H., selaku PPAT; -----

Dan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 8032/Kalideres telah diletakan Hak Tanggungan Nomor 5093/2008 Peringkat Pertama pada Perseroan Terbatas "PT. BANK UOB BUANA Tbk., Berkedudukan di Jakarta,

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

berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 322/2008 tanggal
21/04/2008 yang dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto, S.H.;

-
4. Bahwa TERGUGAT menerbitkan Sertipikat aquo berdasarkan :
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; -----
 - 2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997; -----
 - 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000; -----
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; -----
 - 5). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998; -----
 - 6) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;

 5. Bahwa dalam mengajukan permohonan sertipikat *a quo* pemohon telah melampirkan bukti-bukti atas hak serupa :
 - 1) Surat Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (Girik) No. 3935 Persil 106 a S.II seluas 4.500 M2 dan Persil 106 b S.IV seluas 4.200 M2 atas nama KARTAJADI KURNIA yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat tanggal 11-2-1993; -----
 - 2) Surat Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (Girik) No. 3935 Persil 106 a S.II seluas 4.500 M2 dan Persil 106 b S.IV seluas 4.200 M2 atas nama KARTAJADI KURNIA yang

Halaman 19 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat

tanggal 11-2-1993; -----

3) Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Kalideres No. 94/I.713.01

tanggal 4-11-1999; -----

4) Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Kalideres No. 951/I.713.01

tanggal 4-11-1999; -----

5) KTP/ Identitas diri; -----

6) Foto copy PBB tahun 1999; -----

6. Dapat Tergugat jelaskan bahwa dalam proses penerbitan sertipikat *a quo* Tergugat telah meneliti berkas dengan cermat dan sangat berhati-hati dimana permohonan sertipikat tersebut, setelah berkas tersebut telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku, selanjutnya dilakukan pengukuran batas-batas fisik bidang tanahnya, selanjutnya dilakukan penelitian dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A yang salah satu anggotanya adalah Lurah Kalideres yang nota bene kepala wilayah didaerah tersebut yang secara fisik dan yuridis mengetahui kondisi tanah dilapangan;

Hal ini sesuai ketentuan **Pasal 25** Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

yaitu : *“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 maka dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik”*



7. Selanjutnya proses penerbitan *a quo* dilakukan pengumuman selama 60 hari di Kantor Kelurahan Kalideres sesuai Pengumuman data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 129/03/IV/PPT/17.115/2000, hal ini sesuai Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan selama jangka waktu pengumuman tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat, bahwa selain itu penerbitan atas sertipikat *a quo* didasari pada kondisi fisik bidang tanah *a quo* yang telah dikuasai oleh pemohon selama lebih dari 20 tahun berikut turutan-turutannya, sehingga secara administrasi dan hukum penerbitan *a quo* sudah tepat dan benar, serta sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; -----
8. Dapat Tergugat informasikan pula, saat ini sertipikat *a quo* telah beralih menjadi atas nama SETIADJI SANTOSO, dan pencatatan peralihan tersebut sudah sesuai dengan prosedur persyaratan dan prosedur hukum, karena didasari pada Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Akta Jula Beli Nomor 231/2008 dan 232/2008 tanggal 21-04-2008 yang dibuat dihadapan Ny. Rosliana Sari Hendarto, S.H., selaku PPAT; -----
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres tanggal 17-10-2000 semula tercatat atas nama OEY LIE HOA (200562), seluas 4.114 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres diterbitkan tanggal 17-10-2000 semula tercatat atas nama KARTAJADI KURNIA (070456), seluas 4.114 M² secara prosedural sudah TEPAT dan BENAR serta berdasarkan ketentuan HUKUM pertanahan yang berlaku, sehingga tidak melanggar Azas-Azas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dan karenanya tidak ada alasan yang tepat untuk dibatalkan; -----

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar yang Terhormat Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 31 Juli 2012 Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela yang menetapkan Pemohon Intervensi , SETIADI SANTOSO sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 31 Juli 2012 dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 30 Agustus 2012 dan untuk mempersingkat uraian putusan maka Replik Penggugat serta Duplik Tergugat tidak diuraikan pada Putusan namun ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini; ----

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 atas Gugatan dan Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Tanggapan pada persidangan tanggal 7 Agustus 2012, dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Eksepsi Daluarsa (Gugatan Lewat Waktu)

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, selain dari hal-hal yang secara tegas sebagai diakui kebenarannya;

2. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 26 Maret 2012 berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 729/200-31.73/III/2012, tanggal 26 Maret 2012, Perihal: Permohonan, merupakan dalil yang tidak benar, dan bertentangan dengan fakta hukum;

Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres seluas 4.114 M2 **dan Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres** seluas 4.111 M2, terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan pemegang hak adalah Setiadi Santoso/Tergugat II Intervensi, **keduanya diterbitkan pada tanggal 17 Oktober 2000;** -----

Sedangkan **Penggugat baru mengajukan gugatan** yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta **pada tanggal 01 Juni 2012;**

Apabila kita cermati secara jelas Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan : “*Dalam hal atas*

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang/badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut **apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”;

Dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat tersebut telah daluarsa/ melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

3. Bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya obyek sengketa sejak tanggal 8 Juni 2000, sebagaimana dalil Penggugat pada gugatan No. 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR (dalam kedudukannya sebagai Penggugat II) pada angka 12 point ke-2 yang menyebutkan :

“2. Bahwa dalam permohonan **penerbitan sertipikat yang telah Penggugat blokir kepada Badan Pertanahan (BPN) Kotamadya Jakarta Barat No. 1588/ADP-SK/VI2000 tanggal 8 Juni 2000 (Bukti P-9) yang dimohonkan sertipikat oleh Tergugat I dan Tergugat 2** jelas disana yang dilakukan bukti permohonan sertifikat adalah jual-beli atas persil No. C 1741 dan C. No. 1740, namun dalam Akte Perdamaian juga antara Tergugat 1 – 2 – 3 – 4 – 5 dan 6 juga menyatakan dalam perdamaianya Persil asal C. 1738 dan Persil C. 1739 jelas ini adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu objek yang salah (error in obyekto) karena apa? bahwa dalam permohonan sertipikat yang diajukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam pengumuman yuridis dan data fisik No. 128/03/IV/PPT/17.115/2000 tanggal 8 Mei 2000 disebutkan tanah milik adat C. 3935 asal Persil C.1738 atas nama Thio Joe Pet Nio terletak di Jalan Raya Daan Mogot tanah terperkara saat ini juga dalam pengumuman data fisik dan data yuridis No. 129/03/IV/PPT/17.115/2000 pada tanggal 8 Mei 2000 tanah milik adat C.No. 3934 asal persil C no. 1739 atas nama Thio Yu Ang (Bukti P-10) kedua data fisik seluas 4.111 M² (empat ribu seratus sebelas meter persegi)”;

Dalil Penggugat dalam Perkara gugatan No. 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah menyebutkan secara rinci dan seksama mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 8/2000 tanggal 29 Pebruari 2012; dan Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 9/2000 tanggal 29 Pebruari 2012;

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 jo. Pasal 53 ayat (1) UU. No. 5 tahun 1986 jo. UU No. 9 tahun 2004 jo. UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU. No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu yang diperkenankan untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara adalah dimulai sejak tanggal 8 Juni 2000 dan batas akhir s/d tanggal 6 September 2000;

Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap obyek sengketa kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana dinyatakan sendiri

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat (angka 6 gugatan Tata Usaha Negara *a quo*);

Tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum jelas membuktikan bahwa Penggugat merasa dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini; -----

Dengan demikian, terbukti bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) yang diharmonisasikan dengan Pasal 55 UU. No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 tahun 2004 jo. UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU. No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka perhitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari telah terlampaui;

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jika ditinjau dari ketentuan Pasal 55 UU. No. 5 Tahun 1986 jis. UU No. 9 tahun 2004 jis. UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU. No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai jangka waktu yang ditentukan dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara menjadikan gugatan Penggugat telah daluarsa/melampaui batas waktu;

Dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan Penggugat itu haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan sebagai tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk* *verklaard*); -----

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini; -----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, selain dari hal hal yang secara tegas diakui kebenarannya; -----

8. Bahwa Tergugat II Intervensi, Setiadi Santoso adalah pemilik sah atas persil/ bidang tanah yang setempat di kenal sebagai Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 8/2000 tanggal 29 Pebruari 2012 seluas 4.114 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 8032/ Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 9/2000 tanggal 29 Pebruari 2012 seluas 4.111 M²; -----

Perolehan Tergugat II intervensi terhadap kedua persil tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 231/2008 tanggal 21 April 2008 antara Alexander Sutjiadi (Penjual) dengan Setiadi Santoso (Pembeli) dan Akta Jual Beli No. 231/2008 tanggal 21 April 2008 antara Oscar Andrew Sutjiadi (Penjual) dengan Setiadi Santoso (Pembeli), yang keduanya dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto, SH., selaku PPAT; -----

9. Bahwa perolehan hak melalui jual-beli yang dilakukan Tergugat II Intervensi terhadap kedua persil tanah tersebut, (Obyek Sengketa) telah dilakukan sesuai ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dibuktikan berdasar akta yang dibuat oleh PPAT; -----

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Dengan demikian terbukti secara sempurna, terhadap persil/ bidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa adalah milik Tergugat II Intervensi; --

10. Bahwa dalil Penggugat angka 1 surat gugatannya adalah dalil yang dipaksakan dan tidak berdasar hukum, Penggugat yang mengaku sebagai pemilik persil tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik No. 8031/ Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 8/2000 tanggal 29 Pebruari 2012; dan Sertipikat Hak Milik No. 803/ Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 8/2000 tanggal 29 Pebruari 2012) yang saat ini keduanya tercatat atas nama Setiadi Santoso berdasarkan:

- a. Surat pembagian warisan, Girik C No. 1744/S.II/106.A, Gambar Situasi S. 704/1965, atas nama Penggugat; -----
- b. Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C.1742, Persil No. 106b. S.II atas nama Penggugat; -----
- c. Kwitansi permintaan pengukuran tanah yang terletak d/h. dikenal dengan Jalan Tangerang (sekarang Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat) tanggal 26 Juni 1962; -----

Bukti-bukti kepemilikan Penggugat sebagaimana disebutkan di atas adalah bukti yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Surat tanda bukti hak terhadap suatu persil/bidang tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah “Sertipikat”, tidak ada ketentuan perundang-undangan atau peraturan pemerintah lainnya yang menyebutkan tanda bukti hak atas persil/bidang tanah selain yang dimaksud pada ketentuan Pasal 19



ayat (2) huruf c Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

Dalil Penggugat mengenai bukti kepemilikan persil/bidang tanah sebagaimana dimaksud pada obyek sengketa adalah dalil yang tidak berdasar hukum, dalil yang sangat dipaksakan meskipun nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku; -----

11. Bahwa keberatan Penggugat (angka 5 surat gugatan), atas diterbitkannya obyek sengketa d/h. atas nama Oey Lie Hoa dan Kartajadi Kurnia, apabila benar – *quad non* – persil/bidang tanah tersebut adalah sebagai milik Penggugat, demi terciptanya suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim dinyatakan sebagai ditolak;

Adanya suatu perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik terhadap persil/ bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat dan secara nyata menguasai persil tanah tersebut, telah ditentukan secara tegas dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyebutkan :

“(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”;

Sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Penggugat yang merasa berhak atas persil/ bidang tanah dalam obyek sengketa telah diberikan waktu selama 5 (lima) tahun oleh negara untuk mengajukan gugatan guna mempertahankan hak nya;

Tergugat II Intervensi, sebagai pemilik atas persil/bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, telah memenuhi seluruh ketentuan hukum dalam perolehan persil/ bidang tanah obyek sengketa, Tergugat II Intervensi secara nyata menguasai persil/ bidang tanah dimaksud dengan itikad baik;-

Dengan dilalaikannya jangka waktu yang menjadi hak Penggugat berdasarkan ketentuan perundang-undangan, dan demi terciptanya kepastian hukum, rasa keadilan serta perlindungan hukum terhadap Tergugat II Intervensi sebagai pembeli beritikad baik, mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat daluarsa/ gugatan lewat waktu berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

12. Bahwa dalil Penggugat angka 12 yang menyatakan penerbitan obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah dalil yang mengada-ada; -----

Dalil Penggugat pada gugatan perkara No. 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR menyebutkan :

“bahwa dalam permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat 2 dalam pengumuman yuridis dan data fisik No. 128/03/IV/PPT/17.115/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Mei 2000 disebutkan tanah milik adat C. 3935 asal Persil C.1738 atas nama Thio Joe Pet Nio terletak di Jalan Raya Daan Mogot tanah terperkara saat ini juga dalam pengumuman data fisik dan data yuridis No. 129/03/IV/PPT/17.115/2000 pada tanggal 8 Mei 2000 tanah milik adat C.No. 3934 asal persil C no. 1739 atas nama Thio Yu Ang (Bukti P-10) kedua data fisik seluas 4.111 M² (empat ribu seratus sebelas meter persegi).”;

Penggugat secara jelas mengetahui pada saat pengumuman yuridis dan data fisik terhadap kedua sertipikat yang menjadi obyek sengketa, Pengggugat dapat menyebutkan secara tepat kedua nomor Surat Pengumuman Yuridis Dan Data Fisik sehubungan penerbitan obyek sengketa yang dilakukan di Kantor Kelurahan Kalideres- Jakarta Barat; ----

13. Bahwa amar putusan No.225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR tanggal 20 Pebruari 2001 sebagaimana disebutkan Penggugat pada angka 6 surat gugatannya, telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang diputus pada tanggal 4 Juni 2002 No. 446/PDT/2001/PT.DKI, yang dalam diktumnya menyatakan :

Mengadili Sendiri :

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi para Pembanding I s/d. VI, semula Tergugat I s/d. VI;

Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan atas seluruh tanah Penggugat sesuai dengan persil dan kohir milik Penggugat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Penetapan Nomor: 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR. tanggal 18 Agustus 2000; -----
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Dalam Rekonpensi Untuk Pemanding VIII semula Tergugat IX Konpensi/

Penggugat Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Pemanding VIII semula Tergugat IX Konpensi/ Penggugat Rekonpensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Nihil; -----

14. Bahwa Penggugat sebagai pihak dalam perkara No. 225/Pdt.G/ 2000/PN.JKT.BAR mengetahui secara jelas mengenai perkembangan perkara dimaksud, namun seperti halnya dalil Penggugat dalam gugatan Tata Usaha Negara terkesan menyembunyikan hal tersebut; -----
- Penggugat hanya menyebutkan diktum putusan pada tingkat pertama, tanpa sedikitpun menyinggung diktum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalil Penggugat yang demikian sudah tergolong dalil gugatan yang menyesatkan.

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 terdapat 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

Padahal **putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 446/PDT/2001/PT.DKI**

Tanggal 4 Juni 2002 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

15. Bahwa permohonan penundaan terhadap obyek sengketa yang diajukan Penggugat terhadap suatu Keputusan Tata usaha Negara bertentangan dengan asas *presumptio iustae causayang* menyebutkan bahwa suatu keputusan tata usaha negara (beschikking) harus selalu dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya;

Obyek sengketa dalam perkara *a quo*, kedua-duanya dibebankan hak tanggungan, dan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama adalah Pihak UOB Buana; -----

Permohonan penundaan obyek sengketa atas dasar bukti kepemilikan Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 7 huruf a, b, dan c di atas, adalah permohonan yang tidak didasari oleh bukti otentik/ bukti sempurna, menjadikan permohonan penundaan yang tidak berdasar, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat;

16. Bahwa hal-hal lain yang tidak ditanggapi secara khusus dalam Tanggapan ini, seluruhnya dinyatakan sebagai ditolak; -----

Berdasarkan hal-hal telah diuraikan diatas, Tergugat II Intervensi mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi; -----
2. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

Dalam Penundaan:

- **Menolak** permohonan Penggugat untuk mewajibkan Tergugat/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menunda keputusan Tata Usaha Negara Berupa :

- * Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 8/2000 tanggal 29 Pebruari 2012 atas nama Setiadi Santoso; dan

- * Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, tanggal 17 Oktober 2000, Surat Ukur No. 9/2000 tanggal 29 Pebruari 2012 atas nama setiadi Santoso;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda P-1 s/d P-28 adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1a : Surat Perintah Setor Nomor berkas Permohonan 11553/2012 dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat, tanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2012 (Foto kopi dari foto kopi);

2. Bukti P-2b : Tanda Terima Pembayaran untuk Pengukuran dan Pemetaan Kadastral-Sporadik (Peta Bidang) – Rutin (SPOPP-3.09.3) dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat, tanggal 8 Maret 2012 (Foto kopi dari foto kopi);

3. Bukti P-2 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat/ Tergugat Nomor : 729/200-31.73/111/2012, Perihal Permohonan, tertanggal 26 Maret 2012 (Foto kopi sesuai asli);

4. Bukti P-3 : Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama OEY LIE HOA (Foto kopi dari foto kopi);

5. Bukti P-4 : Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, tanggal 8 Mei 2000 (Foto kopi dari foto kopi);

6. Bukti P-5 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 128/03/IV/ PPT/17.115/2000 dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, tanggal 8 Mei 2000 (Foto kopi dari foto kopi);

7. Bukti P-6 : Sertifikat Hak Milik No. 8032/Kalideres tertanggal 17 Oktober 2000, atas nama KARTAJADI KURNIA (Foto kopi dari foto kopi);

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-7 : Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah, tanggal 8 Mei 2000 (Foto kopi dari foto kopi); -----
9. Bukti P-8 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 129/03/IV/PPT/17.115/2000, tanggal 8 Mei 2000 (Foto kopi dari foto kopi); -----
10. Bukti P-9 : Kwitansi permintaan pengukuran tanah oleh Penggugat tertanggal 26 Juni 1962 (Foto kopi sesuai asli); -----
11. Bukti P-10 : Surat Keterangan Kepemilikan tanah dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, tertanggal 4 Juli 1962 (Foto kopi sesuai asli); -----
12. Bukti P-11 : Gambar Situasi Nomor : 704/1965 dari Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta Raya tanggal 28 Desember 1965 (Foto kopi dari foto kopi); --
13. Bukti P-12 : Akta Perdamaian Nomor: 325/PDT.G/1999/PN.JKT.Bar., tanggal 14 September 1999 (Foto kopi dari foto kopi); -----
14. Bukti P-13 : Surat Keterangan dari Kelurahan Kalideres No: 07/1.711.5 tertanggal 17 Januari 1996 (Foto kopi sesuai asli); -----
15. Bukti P-14 : Surat Keterangan dari Kantor Kelurahan Kalideres tertanggal 3 Desember 1962 (Foto kopi sesuai asli); -----
16. Bukti P-15 : Surat Pembagian Waris (Foto kopi sesuai asli); -----
17. Bukti P-17 : Surat Keterangan No : 95/1.713.01 dari Kelurahan Kalideres, tertanggal 4 Nopember 1999 (Foto kopi dari foto kopi); -----

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

18. Bukti P-18 : Surat Keterangan dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tanggal 4 Juli 1962 (Foto kopi dari foto kopi);

19. Bukti P-19 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000 atas nama Wajib Pajak Kartajadi Kurnia (Foto kopi dari foto kopi); -----
20. Bukti P-20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama Wajib Pajak Kartajadi Kurnia (Foto kopi dari foto kopi); -----
21. Bukti P-21 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2007 atas nama Wajib Pajak Kartajadi Kurnia (Foto kopi dari foto kopi); -----
22. Bukti P-22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Wajib Pajak Kartajadi Kurnia (Foto kopi dari foto kopi); -----
23. Bukti P-23 : Surat Keterangan No : 94/1.713.01 dari Kelurahan Kalideres, tertanggal 4 Nopember 1999 (Foto kopi dari foto kopi); -----
24. Bukti P-24 : Surat Keterangan dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tertanggal 4 Juli 1962 atas tanah Hak milik (Bekas Milik Indonesia) atas nama THIO JU AIJ (Foto kopi dari foto kopi); -----
25. Bukti P-25 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak OEY LIE HOA (Foto kopi dari foto kopi); -----
26. Bukti P-26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama Wajib Pajak OEY LIE HOA (Foto kopi dari foto kopi); -----

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti P-27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Wajib Pajak OEY LIE HOA (Foto kopi dari foto kopi); -----
28. Bukti P-28 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2007 atas nama Wajib Pajak OEY LIE HOA (Foto kopi dari foto kopi); -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dimana bukti-bukti Tergugat diberi tanda T-1 s/d T-22 dan bukti-bukti Tergugat II Intervensi diberi tanda T II Int-1 s/d T II Int-30 adalah sebagai berikut :

BUKTI TERGUGAT:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Milik No.8031/Kalideres atas nama SETIADI SANTOSO (Foto kopi sesuai asli); -----
2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli No. 134/IX/1983/Cengkareng tanggal 10 Oktober 1983 antara THIO JU ANG sebagai Penjual dengan OEY LIE HOA sebagai Pembeli atas tanah milik adat .1739 seluas 4.2000 M² (Foto kopi sesuai asli); -----
3. Bukti T-3 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama OEY LIE HOA tanggal 17 Nopember 1999 (Foto kopi sesuai asli); -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-4 : Surat Keterangan Kepala Kantor Kelurahan Kalideres No. 94/1.713.01 tanggal 4 Nopember 1999 (Foto kopi sesuai asli);

5. Bukti T-5 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tanggal 14 Agustus 2000, NIB : 09.03.06.05.05700 atas nama OEY LIE HOA (Foto kopi sesuai asli); -----
6. Bukti T-6 : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis No. 129/09/IV/17.15 tanggal 8 Mei 20000 (Foto kopi sesuai asli);
7. Bukti T-7 : Berita Acara Pengesehan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 275/BA/PA/2000 tanggal 10 Agustus 2000 (Foto kopi sesuai asli); -----
8. Bukti T-8 : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No. C.3934 atas nama OEY LIE HOA (Foto kopi sesuai asli); -----
9. Bukti T-9 : Buku Tanah Hak Milik 8032/Kalideres atas nama SETIADI SANTOSO (Foto kopi sesuai asli); -----
10. Bukti T-10 : Akta Jual Beli No.135/IX/1983/Cengkareng tanggal 10 Oktober 1983 antara THIO JOE PET NIO sebagai Penjual dengan KARTAJADI KURNIA (foto kopi sesuai asli); -----
11. Bukti T-11 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama KARTAJADI KURNIA tanggal 17 Nopember 1999 (Foto kopi sesuai asli); -----

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/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

12. Bukti T-12 : Surat Keterangan Kepala Kantor Kelurahan Kalideres No. 95/1.713.01 tanggal 4 Nopember 1999 (Foto kopi dari foto kopi);

13. Bukti T-13 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tanggal 14 Agustus 2000, NIB : 09.03.06.05.05699 atas nama KARTAJADI KURNIA (Foto kopi sesuai asli); -----
14. Bukti T-14 : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis No. 128/09/IV/17.15 tanggal 8 Mei 20000 (Foto kopi sesuai asli);
15. Bukti T-15 : Berita Acara Pengesehan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 274/BA/PA/2000 tanggal 10 Agustus 2000 (Foto kopi sesuai asli); -----
16. Bukti T-16 : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan No. C.3935 atas nama KARTAJADI KURNIA sebagai Pembeli atas tanah milik adat No.C.1738 seluas 4.200 M² (Foto kopi sesuai asli); -----
17. Bukti T-17 : Akta Jual Beli No.231/2008 tanggal 21 April 2008 antara ALEXSANDER SUTJIADI sebagai Penjual dengan SETIADI SANTOSO sebagai Pembeli (Foto kopi sesuai asli); -----
18. Bukti T-18 : Akta Jual Beli No.232/2008 tanggal 21 April 2008 antara OSCAR ANDREW SUTJIADI sebagai Penjual dengan SETIADI SANTOSO sebagai Pembeli (Foto kopi sesuai asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti T-19 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 325/Pdt.G/1999/PN.JKT.BAR tanggal 14 September 1999 (Foto kopi sesuai dengan Salinan resmi); -----
20. Bukti T-20 : Turunan Putusan Mahkamah Agung RI No.65 K/Pdt/1993 Jo. No. 325/Pdt.G/1999/PN.JKT.BAR tanggal 14 September 1999 (Foto kopi sesuai dengan Salinan resmi); -----
21. Bukti T-21 : Akta Jual Beli No.1903/2002 tanggal 27 Nopember 2002 antara KARTAJADI KURNIA sebagai Penjual dengan OSCAR ANDREW SUTIADI sebagai Pembeli (Foto kopi sesuai asli); -----
22. Bukti T-22 : Akta Jual Beli No.1922/2002 tanggal 3 Desember 2002 antara Nyonya OEY LIE HOA sebagai Penjual dengan ALEXSANDER SUTJIADI sebagai Pembeli (Foto kopi sesuai asli); -----

BUKTI TERGUGAT II INTERVENSI:

1. Bukti T II Int-1 : Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, Surat Ukur No. 8/2000, Luas 4.114 M², atas nama Setiadi Santoso (Foto kopi sesuai asli); -----
2. Bukti T II Int-2 : Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, Surat Ukur No. 9/2000, luas 4.111 M², atas nama Setiadi Santoso (Foto kopi sesuai asli); -----

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/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

3. Bukti T II Int-3 : Akta Jual Beli No. 231/2008 tanggal 21 April 2008 yang dibuat oleh Rosliana S. Hendarto SH., PPAT di Jakarta, antara Alexsander Sutjiadi selaku Penjual dan Setiadi Santoso selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi DKI. Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Daan Mogot RT. 011/06; sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, Surat Ukur No. 8/2000, Luas 4.114 M² (Foto kopi sesuai asli); -----

4. Bukti T II Int-4 : Akta Jual Beli No. 232/2008 tanggal 21 April 2008 yang dibuat oleh Rosliana S. Hendarto SH., PPAT di Jakarta, antara Oscar Andrew Sutjiadi selaku Penjual dan Setiadi Santoso selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi DKI. Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Daan Mogot sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, Surat Ukur No. 9/2000, Luas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli); -----

5. Bukti T II Int-5 : Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 21 April 2008 antara PT. Bank UOB Buana Tbk selaku kreditur dan PT. Eriks Dharmasentosa yang dibuat dihadapan Ny. Rosliana Sari Hendarto SH., Notaris di Jakarta(Foto kopi sesuai asli); --

6. Bukti T.II Int -6 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.62 tanggal 21 April 2008, antara Setiadi Santoso selaku Pemberi Kuasa dan

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)



PT. Bank UOB Buana Tbk selaku Penerima Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan terhadap SHM 8031/Kalideres, Surat Ukur No. 8/2000 dan SHM 8032/Kalideres, Surat Ukur No. 9/200 atas nama Setiadi Santoso, sebagai jaminan pelunasan hutang pada PT. Bank UOB Buana Tbk (kreditur (Foto kopi sesuai asli);

7. Bukti T.II Int -7 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 3783/2008, terhadap SHM No. 8031/Kalideres, Surat Ukur No. 8/2000 luas 4.114 M² atas nama Setiadi Santoso dan PT. Bank UOB Buana Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan (Foto kopi sesuai asli);

8. Bukti T.II Int -8 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 233/2008 tanggal 21 April 2008 yang dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto SH., PPAT antara Setiadi Santoso selaku Pemberi Hak Tanggungan dan PT. Bank UOB Buana Tbk selaku Penerima Hak Tanggungan, sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3783/2008 (Foto kopi sesuai asli);

9. Bukti T.II Int -9 : Sertipikat Hak Tanggungan No. 5093/2008 terhadap SHM No. 8032/Kalideres, Surat Ukur No. 9/2000 luas 4.111 M² atas nama Setiadi Santoso dan PT. Bank UOB Buana Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan (Foto kopi sesuai asli);



10. Bukti T.II Int -10: Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 322/2008 tanggal 23 Juni 2008 yang dibuat oleh Rosliana Sari Hendarto SH., PPAT antara Setiadi Santoso selaku Pemberi Hak Tanggungan dan PT. Bank UOB Buana Tbk selaku Penerima Hak Tanggungan, sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No. 5093/2008 (Foto kopi sesuai asli);

11. Bukti T.II Int -11: Akta Jual Beli No. 1922/2002 tanggal 3 Desember 2002 yang dibuat oleh Syafril Lubuk SH., PPAT di Jakarta, antara Oey Lie Hoa selaku Penjual dan Aleksander Sutjiadi selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi DKI. Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Daan Mogot; sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, Surat Ukur No. 8/2000, Luas 4.114 M² (Foto kopi sesuai asli); -----

12. Bukti T.II Int -12: Akta Jual Beli No. 1903/2002 tanggal 27 Nopember 2002 yang dibuat oleh Syafril Lubuk SH., PPAT di Jakarta, antara Kartajadi Kurnia selaku Penjual dan Oscar Andrew Sutjiadi selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong yang terletak di Propinsi DKI. Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Daan Mogot; sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, Surat Ukur No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9/2000, Luas 4.111 M² (Foto kopi dari foto kopi legalisir
Notaris); -----

13. Bukti T.II Int -13: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2004 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres seluas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli);

14. Bukti T.II Int -14: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2005 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres seluas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli);

15. Bukti T.II Int -15: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2006 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres seluas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli);

16. Bukti T.II Int -16: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2007 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres,

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kalideres seluas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli);

17. Bukti T.II Int -17: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres seluas 4.111 M² (Foto kopi sesuai asli); -----

18. Bukti T.II Int -18: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2012 atas nama Aleksander Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres seluas 4.114 M² (Foto dari foto kopi);

19. Bukti T.II Int -19: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 dan Resi Pembayaran Pajak PBB tahun 2012 atas nama Oscar Andrew Sutjiadi, atas persil tanah yang terletak di Jalan Raya Daan Mogot, M² (Foto kopi dari foto kopi); -----

20. Bukti T.II Int-20 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 285/PDT.G/1990/PN. JKT.BAR tanggal 5 Oktober 1991 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----

21. Bukti T.II Int -21 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 237/ PDT/ 1992/ PT.DKI tanggal 27 Juli 1992 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----

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)



22. Bukti T.II Int -22 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. No. 65 K / PDT / 1993
tanggal 30 Nopember 1995 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----
23. Bukti T.II Int -23 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. No. 287
PK/PDT/1998 tanggal 28 Mei 2002 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----
24. Bukti T.II Int -24 : Akta Perdamaian No. 325/ PDT.G / 1999/ PN.JKT.BAR
tanggal 14 September 1999 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----
25. Bukti T.II Int -25 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.338/ PDT/
G/1995/PN.JKT.BAR tanggal 9 Mei 1996 (Foto kopi sesuai salinan resmi); -----
26. Bukti T II.Int-26 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 171/PDT/1997 tanggal 30
April 1997 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi);

27. Bukti T II.Int-27 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. No. 2816 K/ PDT/1997
tanggal 30 Nopember 1998 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----
28. Bukti T II.Int-28 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. No. 90
PK/ PDT/ 2003 tanggal 26 Oktober 2004 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----
29. Bukti T II.Int-29 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 225/
PDT.G/2000/PN.JKT.BAR tanggal 20 Pebruari 2001(Foto kopi sesuai dengan salinan resmi); -----

Halaman 47 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti T II.Int-30 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 446/PDT/2001 tanggal 4 Juni 2002 (Foto kopi sesuai dengan salinan resmi);

Menimbang, bahwa Penggugat disamping mengajukan bukti tertulis juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama NI'IN dan ILAN SAIN, BA., dimana dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi I : NI'IN (Warga Negara Indonesia, Laki-laki, bertempat tinggal di Kp. Kojan, RT.014 RW 008, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Agama Islam); -----

- Bahwa dahulu orang tua saksi menjaga tanah di Warung Gantung milik Tio Joe Oh dan setelah orang tua meninggal dunia digantikan saksi; -----

- Bahwa saksi menjaga tanah meneruskan pekerjaan orang tua sejak tahun 1983;

- Bahwa selama menjaga tanah tidak ada orang lain yang menyatakan tanah tersebut milik orang lain; -----

- Bahwa terakhir menjaga tanah tersebut tahun 1983 dengan alasan karena tanah tersebut akan dibayar orang lain; -----

- Bahwa Tio Joe Oh memperoleh tanah tersebut dari warisan dari kakeknya yang bernama Song Kong; -----

- Bahwa Tio Joe Oh mempunyai 4 (empat) saudara yaitu Anton, Neli, Leni dan Yoe Oh; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah tersebut dahulu ada gudang untuk menyimpan padi; -

Saksi II : ILAN SAIN, BA (Warga Negara Indonesia, Laki-laki, bertempat tinggal di
Pesing Koneng, RT.001RW 001, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan
Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Pensiunan Pegawai DKI, Agama Islam);

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan yang diketahui saksi adalah Surat Keterangan Perincian Tanah yang ditanda tangani; -----
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang dibuatkan Surat Keterangan pada waktu menduduki jabatan Lurah tahun 1994 s/d 1998; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui persil-persila tanah dan Surat Keterangan dibuat berdasarkan Buku Tanah yang ada di Kelurahan; -----
- Bahwa secara sepintah yang diketahui saksi adalah letak tanah keluarga ada di Jalan Daan Mogot raya; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak Tergugat tidak mengajukan saksi sedang Tergugat II Intervensi disamping mengajukan bukti tertulis juga mengajukan seorang saksi bernama MUGENI, dimana dalam persidangan telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi : MUGENI (Warga Negara Indonesia, Laki-laki, bertempat tinggal di Kp.
Kojan, RT.014 RW 008, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres,
Jakarta Barat, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Agama Islam);

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan saksi sampai sekarang adalah menjaga kebon milik Kartajadi Kurnia (pak Apin) dari tahun 1999 tetapi sekarang kebon sudah dijual, mula-mula ke Pak Toni, 6 tahun kemudian dijual ke Pak Johan; -----
- Bahwa dari tahun 2011 ada yang datang melihak kebon, katanya dari ahli waris; -----
- Bahwa luas kebon semula 8.300M² pengukuran dilakukan oleh BPN dan pada waktu pengukuran ada Wakil Lurah, RT dan RW, tetapi RT dan RW sekarang sudah meninggal; -----
- Bahwa tanah diukur tahun 2000 baru jadi sertipikat dan setelah jadi sertipikat saya dikasih uang; -----
- Bahwa tahun 1999 tanah dikuasai oleh PT. Nila Alam dan dijaga oleh orang-orang Ambon, setelah PT Nila Alam kalah dengan pak Apin, orang-orang Ambon itu mundur; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sumadijo dan Tio Yoe Oh dan yang dikenal hanya Apin, Toni dan John; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 18 Oktober 2012 para pihak secara bersama-sama telah mengajukan Kesimpulan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon Putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang ditunjuk dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. -----



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya yang telah diperbaiki secara formal tanggal 21 Juni 2012 tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa yang dimohonkan pembatalan atau tidak sah oleh Penggugat adalah kedua Sertipikat objek sengketa *a quo* yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 17 Juli 2012 dan Tergugat II Intervensi, mengajukan jawaban/tanggapan tertanggal 7 Agustus 2012 didalam jawabannya mengajukan eksepsi – eksepsi dan pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap pokok perkara atau pokok sengketa *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan uraian sebagai berikut; -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan sebagai berikut; -----

- Bahwa perkara *a quo* kurang pihak, oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 8031 /Kalideres keduanya tercatat atas nama Setiadi Santoso dan telah diletakkan Hak Tanggungan No. 3783/2008 pada Perseroan Terbatas PT Bank UOB Buana Tbk, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta pemasangan Hak Tanggungan No. 233/2008 dan Nomor 322/2008 tanggal 21/04/2008 dan Tergugat mohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim memanggil dan menarik Setiadi Santoso PT. Bank UOB Buana Tbk. Sebagai pihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 untuk mempertankan hak dan kepentingannya, maka gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya didasarkan pada alasan sebagai berikut; -----

- Bahwa Tergugat menolok dalil Penggugat yang mengatakan baru mengetahui objek sengketa tanggal 26 Maret 2012 berdasarkan surat tergugat tanggal 26 Maret 2012 adalah dalil yang tidak benar; -----
- Bahwa apabila dikaitkan dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 Tahun 1997 bahwa sesuai peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah menyatakan, "dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa pada tanggal 8 Juni 2000 sebagaimana dalil Penggugat pada gugatan perkara No. 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR. pada angka 12 poin ke 2, yang menyebutkan bahwa dalam penerbitan sertipikat, Penggugat telah blokir ke Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1588/ADP-SK/VI 2000, tanggal 8 Juni 2000 yang

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

dimohonkan untuk penerbitan sertipikat *a quo*, dan Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menyebutkan secara rinci mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis terhadap penerbitan Sertipikat No. 8031 dan 8032 tertanggal 17 Oktober 2000, sehingga gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat nyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;-

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi – Eksepsi tersebut diatas Penggugat telah mengajukan bantahan dalam Replik tertanggal 31 Juli 2012, yang pada pokoknya menyatakan menolak Eksepsi – Eksepsi tersebut, terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah menanggapi dalam Duplik tertanggal 9 Agustus 2012 dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik tetap pada jawaban/tanggapan semula, yang pada pokoknya para pihak tetap pada dalil gugatan dan bantahan semula;

Menimbang, bahwa didalam persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai bertanda P – 1 sampai dengan P – 28 serta mengajukan 2 orang saksi bernama Niin dan Ilan, BA. yang menyampaikan keterangannya dibawa sumpah untuk selengkapnya tercantum pada berita acara sidang; -----

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti tertulis yang telah bermaterai diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 22 tidak mengajukan saksi dan Tergugat II Intervensi mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda T II Intv No 1 sampai dengan T II Intv 28 serta mengajukan 1 orang saksi bernama Mugeni yang menyampaikan keterangannya

Halaman 53 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah untuk selengkapnya merujuk pada berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986, Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004, jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan pada pokoknya dalam sebuah gugatan termuat hal-hal yang merupakan pokok perkara/pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa hal-hal yang bukan merupakan pokok perkara/pokok sengketa antara lain mengenai kompetensi /kewenangan dari pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 77 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di atur dalam pasal 55, kemudian mengenai kepentingan Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1), semuanya diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta hal-hal lainnya yang bersifat formal; -----

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

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada dasar ketentuan normatif yang di atur dalam pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) 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, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan; -----
- 2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa; -----
- 3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan eksepsi sebagaimana ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai kewenangan Absolut (kompetensi Absolut), namun Majelis Hakim dalam perkara *in litis* terlebih dahulu mengkaji apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang mengadili, memeriksa, menyelesaikan sengketa *a quo*? Setelah Majelis Hakim mempelajari materi substansi perkara *a quo*, berpendapat untuk kesempurnaan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan terhadap sengketa *a quo* guna untuk menemukan kebenaran materil terhadap maksud dan tujuan Penggugat paralel dengan *asas dominus litis* vide pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan memandang perlu dalam menyikapi terhadap Kompetensi absolut tersebut akan diputus setelah melewati proses Pembuktian dipersidangan selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan pembatalan atau tidak sah terhadap sertipikat-sertipikat objek sengketa *in litis*, yang pada pokoknya berdasarkan dalil-dalil hukum bahwa, Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat-Sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud Pasal 53 ayat 2 (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan dalil Penggugat mengemukakan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Daan Magot Km.18 Warung Gantung, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, seluas 10.000 M², yang diperoleh turun temurun milik THENG GIOK SIN, berdasarkan surat pembagian Warisan tertanggal 17 Agustus 1939 atas sebidang tanah sawah yang diwariskan kepada anak THENG SONG KANG alias THUNG SONG KANG yang terdiri dari Girik C. 306 Tahun 1962;

- Bahwa selanjutnya THENG SONG KANG, menikah dengan LOA KIONG NIO, dan mempunyai 2 (dua) anak yaitu THUNG ADA NIO dan THUNG DATANG NIO, kemudian THUNG DATANG NIO menikah dengan THIO TJENG KAW, dan melahirkan 4 (empat) orang anak yang salah satunya atas nama Penggugat, selanjutnya atas tanah warisan Girik No.306 dibagikan kepada delapan Ahli Waris sesuai penetapan Ahli Waris (sebagaimana uraian dalam gugatan Penggugat pada halaman 2); -----

- Bahwa kepemilikan tanah Penggugat tersebut juga diperkuat adanya surat ketetapan Pajak daftar C. 1742 Persil No. 106 b. S. II atas nama Penggugat;



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

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan dalam jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.8031/Kalideres, terbit tanggal 17-10-2000, semula atas nama OEY LIE HOA , yang berasal dari Tanah Milik Adat Girik C. No. 3934 persil No. 106 B S.IV yang telah dikeluarkan Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14-9-1999 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30-11-1993 kemudian pada tanggal 10 Juni 2008 Sertipikat Hak Milik No. 8031/ Kalideres terjadi peralihan hak atas nama Setiadi Santoso berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-4-2008 dan selanjutnya diletakkan Hak Tanggungan No. 3783/2008, tanggal 21-4-2008 pada Perseroan Terbatas PT.Bank UOB Buana Tbk.;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, terbit tanggal 17-10-2000, semula atas nama KARTAJADI KURNIA, yang berasal dari Tanah Milik Adat Girik C. No. 3935 Persil No. 106 S.IV yang telah dikeluarkan Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14-9-1999 dan Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 30-11-1993 kemudian pada 17 Juli 2008 Sertipikat Hak Milik No.8032/ Kalideres terjadi peralihan hak atas nama Setiadi Santoso berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-4-2008 dan selanjutnya diletakkan Hak Tanggungan No. 5093/2008, tanggal 21-4-2008 pada Perseroan Terbatas PT. Bank UOB Buana Tbk.; -----
- Bahwa Tergugat menerbitkan kedua sertipikat objek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan persyaratan dan prosedur hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan hukum Pertanahan; -----

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa :

1. Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat , tertanggal 17 Oktober 2000, seluas 4.114 M², Surat Ukur No. 8/2000, tanggal 29 Februari 2000 atas nama Oey Lie Hoa, vide bukti T-II Int-Ivide T-1; -----
2. Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, tertanggal 17 Oktober 2000, seluas 4.111 M², Surat Ukur No. 9/2000 tanggal 29 Februari 2000 atas nama Kartajadi Kurnia vide bukti T II Int-2 vide bukti T – 9; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dan jawab-menjawab antara para pihak dan alat – alat bukti serta kesimpulan para pihak dihubungkan segala sesuatu yang terjadi selama proses persidangan, bahwa terhadap tanah sertipikat objek sengketa *in litis* sebelum gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Register perakara No. 88/G/2012/PTUN.JKT., tanggal 1 Juni 2012 terhadap tanah objek sengketa telah terjadi sengketa kepemilikan, antara lain di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Register perkara No 225/Pdt.G./2000/PN.JKT. dimana Penggugatnya adalah Thio Yoe Oh dkk., Tergugat I Oey Lia Hoa dan Tergugat II Kartajadi Kurnia, Tergugat III Thio Yu Auw, Tergugat IV Jauw Hok Bian, Tergugat V Thio Yu Pet Nio, Tergugat VI Thio Yu Ay, Tergugat VII PT.Super Italia, Tergugat VIII PT.Duta Fort Indonesia, Tergugat IX PT. Nila Alam vide bukti T II Int-29 dan telah melalui upaya hukum tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Register No. 446/Pdt/2001/PT.DKI. vide bukti T II Int-30 terhadap perkara perdata tersebut masih dalam proses upaya hukum Kasasi pada Mahkamah Agung R.I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum memperoleh kekuatan hukum tetap (sebagaimana dalil dalam gugatan Penggugat pada halaman 4 poin ke 7 dan 8);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memperoleh tanah sengketa berdasarkan tanah warisan secara turun temurun milik THENG GIOK SIN, berdasarkan surat pembagian Warisan tertanggal 17 Agustus 1939 atas sebidang tanah sawah yang diwariskan kepada anak THENG SONG KANG alias THUNG SONG KANG, yang terdiri dari Girik C. 306 Tahun 1962, yang terletak di Jalan Daan Magot Km. 18 Warung Gantung, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, yang kemudian diantaranya turun kepada Penggugat, seluas 10.000 M², dengan Girik C Nomor 1742/S.II/106A berdasar Gambar Situasi S.704/1965 (vide gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 8031/Kalideres dan Sertipikat Hak Milik No. 8032/Kalideres, yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat setelah mempelajari dalil para pihak dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang bersesuaian dipersidangan pada akhirnya berkesimpulan dalam permasalahan sengketa *in litis* meskipun obyek sengketanya adalah sertipikat yang merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara, namun yang merupakan inti permasalahan Penggugat adalah adanya permasalahan kepemilikan berdasarkan Girik C No.1742 Persil No.106b.S.II, sehingga menurut hukum yang harus terlebih dahulu dibuktikan dari segi hukumnya mengenai alas hak kedua belah pihak dan tanah objek sengketa *a quo* sebagaimana dalil Penggugat sedang dalam proses pemeriksaan pada Tingkat Kasasi dalam perkara perdata Nomor: 225/Pdt.G/2000/PN.JKT.BAR. dan permasalahan tersebut lebih tepat diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap guna memberikan suatu kepastian hukum yang bermanfaat bagi kedua belah pihak

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/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

yang

bersengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dari bukti-bukti serta saksi para pihak cenderung yang dipermasalahkan adalah sengketa kepemilikan atau keperdataan yang seyogyanya sengketa tersebut di atas terlebih dahulu harus diselesaikan secara keperdataan dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, terdapat kaidah hukum yaitu : *“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan hak atas tanah yang lebih dahulu harus dibuktikan ketimbang segi prosedur penerbitan Sertipikat-Sertipikat a quo, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili dan menyelesaikan objek sengketa a quo, dengan demikian berasal Hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima”*; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas untuk menentukan kepastian Hukum hak atas tanah warisan Penggugat yang diperoleh dari turun temurun, dan tanah tersebut belum di konversi sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia, seharusnya terlebih dahulu di uji kepemilikannya di peradilan umum oleh Hakim Perdata sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga berada diluar kompetensi absolut PTUN;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara *in litis* berada diluar kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 Jo.Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka patut untuk dinyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa *in litis* dan terhadap eksepsi Tergugat serta Tergugat II Intervensi menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut; --

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa *in litis*, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, dan terhadap permohonan penundaan pelaksanaan keputusan serta materi substansi pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

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 Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutuskan sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim karena kedudukan Tergugat II Intervensi dalam sengketa *in litis* sejajar dengan Tergugat, maka seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas merupakan pula pertimbangan Pengadilan terhadap Tergugat II Intervensi; -----

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT



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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima merujuk pada ketentuan Pasal 110 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara dihukum kepada Penggugat membayarnya; -----

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. 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 dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa *in litis*; -----

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 868.000,- (Delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **Senin** tanggal **29 Oktober 2012** oleh **HUSBAN,SH.MH.** sebagai Ketua Hakim Majelis, **NUR AKTI, SH.** dan **AMIR FAUZI,SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis 1 Nopember 2012** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **Dra. DIANA** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya.

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HUSBAN, S.H.M.H.

NUR AKTI, S.H.

AMIR FAUZI, S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Dra. DIANA

Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 260.800,-
4. P.S.	Rp. 500.000,-
5. Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
6. Redaksi Putusan Sela	Rp. 5.000,-
7. Leges Putusan Sela	Rp. 3.000,-
8. Meterai Putusan	Rp. 6.000,-
9. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
10. Leges Putusan	Rp. 3.000,-

J u m l a h
(delapan ratus enam puluh delapan ribu delapan ratus rupiah)

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor: 88/G/2012/PTUN-JKT

