



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 215/G/2019/PTUN-JKT.**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

**TAHIR FERDIAN**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pasir Putih IV, Nomor: 20, RT. 008, RW. 010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Multazam Maidir, S.H.;
2. Yopi Pebri, S.H.;
3. Iwan Hendrawan, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum MY Law Office of Multazam & Yopi, beralamat di Green Building (Prima Home), Jalan Tambak Raya Kav. 11, Nomor: 5, Suite 101, RT.001, RW.004, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**LAWAN**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Melur Raya Nomor: 10, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Sugiyanto, S.SiT.,M.M., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Dedi Sudadi, S.H.,M.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Hikmatullah, A. Ptnh, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian, Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah;
4. Sudarna, S.H., Jabatan Analisa Permasalahan Pertanahan;

Halaman 1 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



5. Heris Pardila, Pengadministrasi Umum;
6. Adriana Khairunisa, S.H., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
7. Andhika Pratama Putra, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
8. Uun Yuningsih, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
9. Diany Puspitasari, S.H. Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri ;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Melur Raya Nomor: 10, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 160/Sku-31.72-600.13/XI/2019, tanggal 21 November 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. WONG IVONNE EMMY, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dagang, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ikraman Thalib, S.H., M.Si.;
2. Yasen H. Idris, S.H.;
3. H.M. Yasin, S.H.;
4. Gamal Abdul Naser, S.H.;
5. Imam Supardi, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Ikraman Thalib, S.H., M.Si., Dan Rekan, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 99/SKH/ADV-IKTHA/XI/2019, tanggal 08 November 2019, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/ PEN-DIS/2019/PTUN.JKT, tanggal 31 Oktober 2019 tentang Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa;

Halaman 2 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/PEN-MH/2019/PTUN.JKT, tanggal 31 Oktober 2019 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/PEN-PPJS/2019/PTUN.JKT, tanggal 31 Oktober 2019 tentang Penunjukkan Penitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/PEN-PP/2019/PTUN.JKT, tanggal 31 Oktober 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Anggota I atas nama Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/PEN-HS/2019/PTUN.JKT, tanggal 21 November 2019, tentang Penetapan Hari Persidangan;
6. Putusan Sela Majelis Hakim Nomor: 215/G/2019/PTUN.JKT. tanggal 05 Desember 2019, tentang diterimanya Pemohon Intervensi dari Wong Ivonne Emmy masuk sebagai pihak dalam perkara ini;
7. Berkas perkara serta mendengar keterangan Para Pihak, saksi dan pendapat ahli di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 29 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Oktober 2019, dengan Register Perkara Nomor: 215/G/2019/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 21 November 2019, dengan menguraikan dalil-dalil sebagai berikut:

### I. A. Objek Gugatan:

Bahwa objek Gugatan dalam Perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;

### B. Kewenangan PTUN:

Bahwa objek Gugatan merupakan suatu keputusan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha

Halaman 3 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dengan tugas menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, dan objek Gugatan bersifat:

- Konkret; objek yang diterbitkan berwujud dan tertentu, yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor : 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
- Individual; objek yang diterbitkan ditujukan kepada subjek hukum pribadi, yakni Wong Yvonne Emmy, sehingga tidak bersifat umum.
- Final; obyek yang diterbitkan berlakunya tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain;
- Akibat Hukum; dengan diterbitkannya objek Gugatan berupa SHGB Nomor: 2876/Pademangan Barat telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menghilangkan status hukum Penggugat sebagai pemilik tanah yang saat ini menguasai langsung fisik tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

Bahwa dengan demikian objek Gugatan telah memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, dan karena Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya objek Gugatan, maka hal tersebut menimbulkan masalah hukum yang masuk dalam lingkup sengketa di bidang tata usaha negara, sehingga untuk mendapatkan penyelesaiannya yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

**C. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan:**

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019, maka Penggugat baru mengetahui kepastian adanya objek Gugatan. Oleh karena objek Gugatan tidak ditujukan kepada Penggugat dan Penggugat juga telah mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2019, namun dalam

Halaman 4 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



waktu 10 hari kerja tidak ada jawaban atau tanggapan dari Tergugat, maka tenggang waktu yang ditujukan kepada Penggugat adalah dihitung sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang (UU) No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka romawi V ayat (3) Jo. Pasal 5 ayat (2) Jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Bahwa dengan demikian, Gugatan ini diajukan masih dalam batas tenggang waktu 90 hari sesuai Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU. No. 9 Tahun 2004 dan terakhir UU. No. 51 Tahun 2009;

D. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan:

Bahwa keberadaan SHGB Nomor: 2876/Pademangan Barat yang menjadi objek Gugatan adalah sangat merugikan Penggugat, karena tanah berikut bangunan yang dimaksud dalam SHGB Nomor: 2876/Pademangan Barat adalah tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai sekarang dikuasai langsung oleh Penggugat selaku pemilik tanah, berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 dan Putusan No. 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002, serta Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 17 Juli 2019;

Bahwa kerugian Penggugat atas adanya SHGB Nomor: 2876/Pademangan Barat adalah:

- Bahwa telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hukum Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Hidup

Halaman 5 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

- Bahwa berpotensi menghilangkan hak-hak Penggugat untuk tetap memiliki dan menguasai langsung fisik tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara secara terus menerus;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur:

Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah;

MAKA, Penggugat adalah pihak yang berkepentingan terhadap SHGB Nomor: 2876/Pademangan Barat;

Bahwa dengan demikian, berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a UU. No.5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan UU. No. 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir UU. No. 51 Tahun 2009, Penggugat mempunyai kepentingan hukum dan berkapasitas untuk mengajukan Gugatan terhadap SHGB No. 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;

## II. Dasar dan Alasan Gugatan:

1. Bahwa pada bulan April 1990, Penggugat telah membeli dari Wong Yvonne Emmy sebidang tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan (dahulu Kecamatan Penjaringan), Jakarta Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 552/Pademangan Barat terdaftar atas nama Oey Sui Piauw yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1984, dimana jual beli tanah tersebut dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Chufran Hamal, SH., Notaris di Jakarta;



Bahwa dituangkannya jual beli tanah ke dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 antara Penggugat selaku pembeli dengan Wong Yvonne Emmy selaku penjual adalah dikarenakan :

- SHGB No. 552/Pademangan Barat masih atas nama Oey Sui Piau, belum dibalik nama ke atas nama Wong Yvonne Emmy;

Adapun jual beli tanah dari Oey Sui Piau selaku penjual kepada Wong Yvonne Emmy selaku pembeli tertuang dalam Akta Jual Beli No. 33/VI/1986 tanggal 11 Juni 1986 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Henk Limanow;

- SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau menjadi jaminan hutang Wong Yvonne Emmy di PT. South East Asia Bank Ltd. Bahwa oleh karenanya pada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 di dalam Pasal-Pasalnya ditentukan dan disepakati bahwa:

- Harga jual beli tanah ditetapkan sebesar Rp. 130.000.000,- dimana sebesar Rp. 50.000.000,- dibayar pada saat penandatanganan akta pengikatan, sedangkan sisanya sebesar Rp. 80.000.000,- akan dibayar oleh Penggugat setelah SHGB No. 552/Pademangan Barat dapat ditarik kembali dan tidak lagi menjadi jaminan di PT. South East Asia Bank Ltd, dan SHGB No. 552/Pademangan Barat telah dibalik nama dari Oey Sui Piau menjadi atas nama Wong Yvonne (Pasal 2);
- Setelah SHGB No. 552/Pademangan Barat telah dibalik nama menjadi atas nama Wong Yvonne, maka transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Wong Yvonne Emmy segera diikat dan dibuat ke dalam Akta Jual Beli (Pasal 3);
- Paling lambat tanggal 18 April 1990 Wong Yvonne Emmy sudah mengosongkan/meninggalkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut (Pasal 5);

2. Bahwa pada bulan Nopember 1990, Penggugat telah membayar lunas harga pembelian tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat sebesar Rp. 130.000.000,- serta biaya tambahan sebesar Rp. 20.000.000,- sesuai dengan 3 bukti Kwitansi, yakni:

- Tanggal 4 April 1990 sebesar Rp. 50.000.000,-
- Tanggal 17 Nopember 1990 sebesar Rp. 80.000.000,-
- Tanggal 17 Nopember 1990 sebesar Rp. 20.000.000,-



Sehingga total jumlah yang dibayar oleh Penggugat kepada Wong Yvonne Emmy adalah sebesar Rp. 150.000.000,- dimana harga tersebut lebih besar dari harga jual beli di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 yakni sebesar Rp. 130.000.000,-;

Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar lunas harga pembelian tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat, maka Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw yang menjadi jaminan hutang Wong Yvonne Emmy di PT. South East Asia Bank Ltd ditarik kembali dan diserahkan kepada Penggugat;

3. Bahwa setelah Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw dipegang oleh Penggugat, akan tetapi selanjutnya Wong Yvonne Emmy tidak melaksanakan hal-hal yang telah ditetapkan di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990, yaitu:

- Tidak mengosongkan/meninggalkan tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat berikut bangunan yang berdiri di atasnya walaupun telah melewati batas waktu tanggal 18 April 1990;
- Tidak melakukan balik nama SHGB No. 552/Pademangan Barat dari Oey Sui Piauw menjadi atas nama Wong Yvonne Emmy;
- Tidak melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

- 4 Bahwa pada tahun 1993 Penggugat membuat Laporan Polisi (LP) atas perbuatan Wong Yvonne Emmy yang telah tidak melaksanakan hal-hal yang telah ditetapkan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990. Selanjutnya LP dari Penggugat ditindaklanjuti, diproses hingga disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register Perkara No. 96/VIII/Pid/B/1993/PN.JKT.PST, dimana Jaksa Penuntut Umum mendudukkan Wong Yvonne Emmy sebagai Terdakwa dengan dakwaan Primair; Pasal 378 KUHP dan dakwaan Subsidaire: Pasal 372 KUHP;

Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan Putusan No. 96/VIII/Pid.B/1993/PN.JKT.PST tanggal 1 Juni 1994 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan terdakwa ny. Wong Yvonne Emmy al. Emmy Saali al. Wong Foi Mie, berdasarkan bukti-bukti yang sah dan keyakinan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan;
2. Menghukum terdakwa dengan hukuman penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menyatakan barang bukti berupa:

Halaman 8 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



- a. Satu Sertifikat HGB No. 552;
  - b. Satu Akta Jual Beli No. 33 ;
  - c. Satu Akta Pengikatan Jual Beli No. 32;
- diserahkan kepada saksi Tahir Ferdian;
4. Menetapkan surat-surat lain melekat dalam berkas perkara;
  5. Menghukum terdakwa untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 96/VIII/Pid/ B/1993/PN.JKT.PST tanggal 1 Juni 1994, Wong Yvonne Emmy mengajukan Banding hingga akhirnya keluar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 130/PID/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Terdakwa tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Juni 1994 No. 96/VIII/Pid.B/1993/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut dan,

**MENGADILI SENDIRI:**

1. Menyatakan bahwa kesalahan terdakwa Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali alias Wong Foe Mie tersebut di atas terhadap perbuatan yang didakwakan kepadanya itu terbukti dengan syah dan meyakinkan;
2. Menyatakan pula bahwa perbuatan terbukti itu akan tetapi bukan suatu kejahatan atau pelanggaran;
3. Melepaskan terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
4. Memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
5. Memerintahkan supaya barang bukti berupa:
  - a. Satu sertipikat HGB No. 552;
  - b. Saktu Akta Jual Beli No. 33;
  - c. Satu Akta Pengikatan Jual Beli No. 32;

Diserahkan kepada Saksi Tahir Ferdian dan surat-surat lainnya tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebaskan ongkos perkara ini kepada Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 133/PID/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994, Jaksa Penuntut Umum mengajukan Kasasi hingga akhirnya keluar Putusan kasasi No. 1123 K/Pid/1995 tanggal 29 Maret 1996 yang amarnya adalah:

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Penuntut Umum / Jaksa pada Kejaksaan Negeri di Jakarta Pusat tersebut ;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 Desember 1994 Nomor: 130/PID/1994/PT.DKI yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Juni 1994 Nomor: 96/VIII/PID/B/1993/ PN.JKT.PST, mengenai rumusan amar tentang perbuatan yang bukan merupakan suatu tindak pidana, sehingga berbunyi dan harus dibaca:

“Menyatakan bahwa kesalahan terdakwa Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali alias Wong Foe Mie terbukti melakukan perbuatan seperti didakwakan pada dakwaan primair dan subsidair, tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana”.

3. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini kepada Negara;

Bahwa dari Putusan kasasi No. 1123 K/Pid/1995 tanggal 29 Maret 1996, maka perbuatan Wong Yvonne Emmy mengingkari kesepakatan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 telah dapat dibuktikan kebenarannya, meskipun perbuatan Wong Yvonne Emmy tersebut bukan merupakan suatu tindak pidana;

5. Bahwa pada tahun 1994 Wong Yvonne Emmy mengajukan 2 Gugatan di 2 Pengadilan Negeri yakni Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan upaya hukum secara pidana yang ditempuh oleh Penggugat pada tahun 1993 hingga disidangkan di Pengadilan, yang selengkapnya 2 perkara Gugatan tersebut sebagai berikut:

- 1) Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terdaftar di bawah register Perkara No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR mengenai gugatan perbuatan melawan hukum atas penguasaan Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau dan penguasaan tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat, dimana para pihaknya adalah:

Halaman 10 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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

- Wong Yvonne Emmy sebagai Penggugat;
- PT. South East Asia Bank Ltd sebagai Tergugat-I;
- Taher Ferdian sebagai Tergugat-II/Penggugat Rekonsensi (in casu Penggugat);

Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menjatuhkan Putusan No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994 yang amarnya adalah:

## M E N G A D I L I :

### DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpeni untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Rekonsensi telah melakukan Ingkat Janji/ Wanprestasi;
3. Menyatakan Sah Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atas sebidang Tanah Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1447 M<sup>2</sup> berikut sebuah bangunan kantor dan bangunan los kerja yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang dibuat dihadapan Chufuran Hamal, SH. Notaris di Jakarta, dengan Akta No. 32 tanggal 4 April 1990;
4. Menyatakan Penggugat Rekonsensi adalah sebagai Pemilik Sah atas sebidang tanah Sertifikat HGB 552/Pademangan Barat seluas 1447 M<sup>2</sup> berikut sebuah bangunan kantor dan bangunan los kerja yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonsensi untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No. 32/Pdt/G/1990/PN.Jkt.Ut segera setelah putusan ini;

Halaman 11 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk bersama-sama Penggugat Rekonpensi melaksanakan Jual Beli sebidang tanah sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat berikut bangunan diatas tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana Sertifikat No. HGB 552/Pademangan Barat tersebut yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini;
8. Menghukum Tergugata Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila lalai menyerahkan tanah dan bangunan sesuai dengan HGB No. 552/Pademangan Barat;
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi untuk mematuhi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ongkos perkara sebesar Rp. 57.000,- (lima puluh tujuh ribu rupiah).

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994, Wong Yvonne Emmy mengajukan Banding hingga akhirnya keluar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 06 Nopember 1995 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi /Tergugat dalam Rekonpensi tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 Desember 1994, No. 140/PDT/G/1994/PN.JKT.BAR, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingka banding ditetapkan sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah).

Bahwa atas Putusan No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995, Wong Yvonne Emmy mengajukan Kasasi hingga akhirnya keluar Putusan

Halaman 12 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



kasasi No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi: Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Ikraman Thalib, SH tersebut tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan Putusan kasasi No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994 yang memenangkan Taher Ferdian (in casu Penggugat) mempunyai kekuatan hukum tetap; Bahwa tidak puas terhadap Putusan No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 Jo. Putusan No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994, Wong Yvonne Emmy mengajukan Peninjauan Kembali (PK) hingga akhirnya keluar Putusan PK No. 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan pengajuan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Ikraman Thalib, SH. Advokat dan Pengacara tersebut;
2. Menghukum Pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dengan demikian, dari Perkara Gugatan Wong Yvonne Emmy yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat diperoleh 4 Putusan, yaitu:

- Putusan No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994;
  - Putusan No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995;
  - Putusan No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998;
  - Putusan No. 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002;
- 2) Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar di bawah register Perkara No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst mengenai gugatan perbuatan melawan hukum atas keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli No.

Halaman 13 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



31 tanggal 04 April 1990 untuk tanah SHGB No. 560/Mangga Dua Selatan dan No. 561/Mangga Dua Selatan, serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 04 April 1990 untuk tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat, dan penguasaan Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat, dimana para pihaknya adalah:

- Wong Yvonne Emmy sebagai Penggugat;
- Chufran Hamal, SH sebagai Tergugat-I;
- Taher Ferdian sebagai Tergugat-II/Penggugat Rekonsensi (in casu Penggugat);
- PT. South East Asia Bank Ltd sebagai Tergugat-III / Penggugat Rekonsensi;

Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan Putusan No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Maret 1995 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

**DALAM KONPENSI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI:**

**PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI II:**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Berita Acara Sita Jaminan, masing-masing tanggal 22 Desember 1994 No. 188/PDT/G/1994/PN.JKT.PST dan No. 60/1994 DEL. Jo No. 188/PDT/G/1994/PN.JKT.PST;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji ;
4. Menyatakan sah pengikatan Akte Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atas dua bidang tanah Sertipikat Tanah HGB No. 560 seluas 78 M<sup>2</sup> dan HGB No. 561 seluas 853 M<sup>2</sup> yang kedua bidang tanah tersebut terletak di Jalan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang dibuat



dihadapan Chufron Hamal, SH Notaris di Jakarta dengan Akta No. 31 tanggal 04 April 1990;

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan ini agar bersama-sama Penggugat Rekonsensi untuk menandatangani Jual Beli dihadapan PPAT atas dua bidang tanah Sertipikat HGB No. 560 dan Sertipikat HGB No. 561 tersebut, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Akte No. 31 tersebut diatas;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No. 149-C Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat kepada Penggugat Rekonsensi selambat-lambatnya tujuh hari setelah Putusan ini;
7. Menyatakan sah Pengikatan untuk Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atas sebidang tanah Sertipikat HGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1.447 M<sup>2</sup> berikut Bangunan Kantor dan Bangunan Los Kerja yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang dibuat dihadapan Chufron Hamal, SH Notaris di Jakarta dengan Akte No. 32 tanggal 04 April 1990;
8. Menyatakan Penggugat Rekonsensi II (In casu Tahir Ferdian) adalah Pemilik Sah atas sebidang tanah Sertipikat HGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1.447 M<sup>2</sup> berikut Bangunan Kantor dan Bangunan Los Kerja yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk bersama-sama Penggugat Rekonsensi dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah Sita Jaminan atas tanah dan bangunan tersebut diangkat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, segera memproses balik nama Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta dari nama Pemilik semula Oey Siu Piaw keatas nama Tergugat Rekonsensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/VI/1986 tanggal 11 Juni 1986 yang dibuat oleh Henk Limawan, PPAT di Jakarta dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonsensi tidak

Halaman 15 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



juga melakukan balik nama Sertifikat tersebut, maka demi hukum memberikan Kuasa kepada Penggugat Rekonpensi untuk mewakilinya menghadap kepada yang berwenang untuk memproses balik nama tersebut;

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk bersama-sama Penggugat Rekonpensi melaksanakan Jual Beli sebidang tanah Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat berikut bangunan di atasnya, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah proses balik nama Sertifikat tersebut selesai, dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonpensi tidak juga melaksanakan Jual Beli tersebut, maka demi hukum memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonpensi untuk mewakilinya melakukan Jual Beli tersebut atas nama Tergugat Rekonpensi sebagai Penjual;
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya tujuh hari setelah Putusan ini;
12. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- setiap harinya apabila keterlambatan untuk melaksanakan setiap ketentuan tersebut diatas;
13. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan lunas dan jumlah tersebut akan bertambah terus ditambah denda sebesar Rp. 50.000,- setiap harinya untuk masing-masing keterlambatan diserahkannya tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonpensi, terhitung sejak Gugatan Rekonpensi ini diajukan;
14. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI III:

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi III tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Maret 1995, Wong Yvonne Emmy mengajukan Banding hingga akhirnya keluar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997 yang amarnya adalah:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Maret 1995 No. 188/PDT/G/1994/PN.JKT.PST;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum;
4. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk mengembalikan Sertipikat HGB No. 552 dengan luas tanah 1.447 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Pademangan Barat, Jakarta Utara kepada Pembanding semula Penggugat ;
5. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari, atas keterlambatannya memenuhi amar putusan pada angka 4 tersebut;
6. Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya ;

Halaman 17 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat dalam Konpensi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ini, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan No. 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997, Chufran Kamal, SH maupun Taher Ferdian (in casu Penggugat) mengajukan Kasasi hingga akhirnya keluar Putusan kasasi No. 330 K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I : Chufran Hamal, SH dan Pemohon Kasasi II : Taher Ferdian tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan Putusan kasasi No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998, maka Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997 yang memenangkan Wong Yvonne Emmy mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa dengan demikian, dari Perkara Gugatan Wong Yvonne Emmy yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diperoleh 3 Putusan, yakni:

- Putusan No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Maret 1995;
- Putusan No. 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997;
- Putusan No. 330 K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001;

6. Bahwa pada tahun 1998 terbit Sertifikat pengganti atas SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau, berupa SHGB No. 552/Pademangan Barat menjadi atas nama Wong Yvonne Emmy yang terbit tanggal 12 Juni 1998, dengan dasar; laporan kehilangan Asli SHGB No. 552/ Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau, yang dilaporkan oleh Wong Yvonne Emmy di Polda Metro Jaya pada tanggal 8 April 1998;

Bahwa pada waktu Wong Yvonne Emmy mengajukan permohonan Pendaftaran Hak kepada Tergugat untuk diterbitkan Sertifikat Pengganti

Halaman 18 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



atas SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw sehingga menjadi atas nama Wong Yvonne Emmy adalah tidak diketahui oleh Penggugat, dan Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw masih ada/dipegang oleh Penggugat serta tidak hilang;

7. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat pengganti pada tahun 1998 berupa SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Yvonne Emmy, maka sejak itu atas tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara terdapat 2 SHGB No. 552/Pademangan Barat, yaitu:
  - SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw;
  - SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Yvonne Emmy;
8. Bahwa pada tahun 1999 Penggugat mengajukan surat permohonan Blokir SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw kepada Tergugat pada tanggal 22 Juli 1999, dengan alasan; Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw ada pada Penggugat;
9. Bahwa pada tahun 2002 Penggugat mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar di bawah register Perkara No. 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut, dimana para pihaknya adalah:
  - Taher Ferdian sebagai Penggugat (in casu Penggugat);
  - Wong Yvonne Emmy Alias Emmy Saali sebagai Tergugat I;
  - Chufra Hamal, SH sebagai Tergugat II;
  - Hengky Manow sebagai Tergugat III;
  - Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat I;

Bahwa diajukannya Gugatan oleh Penggugat dengan alasan penerbitan Sertifikat Pengganti berupa SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Yvonne Emmy yang diterbitkan pada tanggal 12 Juni 1998 untuk menggantikan Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw yang dilaporkan hilang oleh Wong Yvonne Emmy ke Polda Metro Jaya pada tanggal 8 April 1998 adalah tidak sesuai dengan fakta/kenyataan yang sebenarnya, karena pada waktu tersebut Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw adalah dipegang dan disimpan oleh Penggugat setelah Penggugat membayar lunas harga



jual beli tanah kepada Wong Yvonne Emmy pada bulan Nopember 1990 sesuai Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjatuhkan Putusan No. 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003 yang amarnya adalah :

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan ongkos perkara kepada Penggugat sebesar Rp. 809.000,- (delapan ratus Sembilan ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan Putusan No. 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003, maka tidak diterimanya Gugatan Penggugat adalah karena pertimbangan untuk menghindari timbulnya Putusan Pengadilan yang saling tumpang tindih (*overlapping*) dikarenakan antara Penggugat dengan Wong Yvonne Emmy telah saling menggugat di Pengadilan dan telah keluar Putusan-Putusan yang saling kontroversial, di satu pihak memenangkan Penggugat (Tahir Ferdian), sedang di pihak lainnya memenangkan Wong Yvonne Emmy;

Bahwa terhadap Putusan No. 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003, para pihak tidak ada yang mengajukan Banding;

10. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2004 SHGB No. 552/Pademangan Barat berakhir jangka waktu berlakunya;

11. Bahwa pada bulan Juni 2005 Wong Yvonne Emmy mengajukan Surat Permohonan eksekusi tertanggal 30 Juli 2004 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan Putusan perkara gugatan yang diajukan oleh Wong Yvonne Emmy di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tahun 1994, sehingga terbit Putusan No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Maret 1995 Jo. Putusan No. 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997 Jo. Putusan No. 330 K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001, yang memenangkan Wong Yvonne Emmy;

Bahwa atas dasar surat permohonan dari Wong Yvonne Emmy tanggal 30 Juli 2004 kemudian terbit Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 118/2004.EKS tanggal 04 Oktober 2004 Jo. Penetapan Pengadilan Negeri

Halaman 20 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Jakarta Barat No. 13/2005 Del Jo. No. 118/2004.EKS tanggal 1 Juni 2005 untuk dilakukan Sita Eksekusi/Pemblokiran terhadap Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat;

Bahwa kemudian pada tanggal 22 Juni 2005 berdasarkan Penetapan No. 118/2004.EKS tanggal 04 Oktober 2004 Jo. Penetapan No. 13/2005 Del Jo. No. 118/2004.EKS tanggal 1 Juni 2005, pihak Pengadilan Negeri Jakarta Barat (yang menerima delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) melakukan Sita Eksekusi/Pemblokiran terhadap Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat pada PT. South East Asia Bank Ltd, akan tetapi Sita Eksekusi/Pemblokiran tersebut tidak dapat dilaksanakan, karena Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat sudah tidak berada pada PT. South East Asia Bank Ltd dan PT. South East Asia Bank Ltd telah dilikuidasi, sebagaimana keterangan dalam Berita Acara Sita Eksekusi/Pemblokiran Nomor: 13/2005 Del Jo. No. 118/2004 EKS tanggal 22 Juni 2005;

12. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat membuat Laporan Polisi (LP) atas perbuatan Wong Yvonne Emmy yang telah melaporkan kehilangan Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau di Polda Metro Jaya pada tanggal 8 April 1998 sehingga terbit Sertifikat Pengganti yakni SHGB No. 552/Pademangan Barat menjadi atas nama Wong Yvonne Emmy (sebelumnya permasalahan ini pada tahun 2002 telah diajukan Gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sehingga keluar Putusan No. 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003 yang amarnya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima, dan Putusannya tidak dibanding oleh para pihaknya);

Bahwa LP dari Penggugat tersebut kemudian diproses dan disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register Perkara No. 355/Pid/B/2007/PN.Jkt.Ut, dimana Jaksa Penuntut Umum mendudukkan Wong Yvonne Emmy sebagai Terdakwa dengan dakwaan Kesatu; Pasal 266 ayat (1) KUHP dan dakwaan Kedua: Pasal 266 ayat (2) KUHP;

Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjatuhkan Putusan No. 355/Pid/B/2007/PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan terdakwa Wong Ivonne Emmy (Emmy Salli) tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum, bersalah melakukan

Halaman 21 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



tindak pidana menyuruh mencantumkan suatu keterangan yang palsu didalam suatu akta autentik;

2. Membebaskan terdakwa dari dakwaan Penuntut Umum tersebut ;
3. Memerintahkan Jaksa Penuntut Umum untuk membebaskan terdakwa dari tahanan sesudah putusan diucapkan;
4. Memulihkan kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabat terdakwa;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. a. 1 (satu) Asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw;
  - b. 1 (satu) Asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (sertifikat pengganti);
  2. a. 1 (satu) lembar fotocopy Akta Jual Beli yang dilegalisir No. 33/VI/1986 tanggal 11 Juni 1986;
  - b. 1 (satu) lembar fotocopy surat tanda penerimaan laporan kehilangan barang;
  - c. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku tanah No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy;
  - d. 1 (satu) lembar fotocopy warkah balik nama dari Oey Sui Piauw kepada Wong Ivonne Emmy;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 355/Pid/B/2007/ PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007, Jaksa Penuntut Umum mengajukan Kasasi hingga akhirnya keluar Putusan kasasi No. 2407 K/Pid/2007 tanggal 6 Januari 2009 yang amarnya adalah:

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Utara tersebut;
2. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara;
13. Bahwa terkait dengan Putusan perkara gugatan yang diajukan oleh Wong Yvonne Emmy di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tahun 1994, sehingga terbit Putusan No.140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994 Jo. Putusan No. 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober

Halaman 22 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



1998 dan Putusan No. 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002, yang memenangkan Penggugat, maka untuk mendapatkan hak menempati / menguasai langsung fisik tanah di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, Penggugat mengajukan surat permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yaitu:

- a) Surat Permohonan Eksekusi tertanggal 17 Juli 2001, sehingga kemudian terbit Penetapan No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/ 1994/PN.Jkt.Bar tanggal 25 Juli 2001;
- b) Surat Permohonan tertanggal 6 Oktober 2004, sehingga kemudian terbit Penetapan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001.Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 01 Desember 2004;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diterangkan di dalam Penetapan tersebut di atas bahwa eksekusi pengosongan (berdasarkan Penetapan No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 25 Juli 2001) belum dilakukan disebabkan satu dan lain hal dari Pemohon Eksekusi sendiri (in casu Penggugat), karenanya diperlukan Penetapan baru untuk pelaksanaan Pengosongan;

- c) Surat Permohonan tertanggal 14 Juni 2017, sehingga kemudian terbit Penetapan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001.Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 15 September 2017;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diterangkan di dalam Penetapan tersebut di atas bahwa di dalam Penetapan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001.Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 01 Desember 2004 terdapat kesalahan pengetikan mengenai penulisan Menempatkan yang seharusnya adalah Menetapkan, dan penulisan alamat lokasi tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat, karenanya perlu diperbaiki Penetapan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/ PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001.Eks Jo. No. 140/ Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 01 Desember 2004;

14. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2019 berdasarkan Penetapan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001.Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 01 Desember 2004 dan tanggal 15 September 2017 dilaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah seluas 1.447 M2 berikut:



bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara untuk melaksanakan isi amar Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni Putusan No. 140/Pdt.G/1994/ PN.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 Jo. Putusan No. 218/Pdt/1995/ PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998, yang amarnya berbunyi:

- Menyatakan Penggugat Rekonpensi (in casu Penggugat) adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1.447 M2 berikut bangunan kantor dan bangunan los kerja yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan hidup baru No. 8 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi (in casu Wong Yvonne Emmy) atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan di atasnya, sebagaimana sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat tersebut, yang terletak di Jln. Hidup Baru No. 8 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 17 Juli 2019, pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara telah terlaksana dan selesai yang selanjutnya diserahkan kepada Penggugat, sehingga mulai tanggal 17 Juli 2019 Penggugat dapat menempati / menguasai langsung fisik tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Sebelumnya tanah berikut bangunan yang dieksekusi tersebut dikuasai oleh Wong Yvonne Emmy;

15. Bahwa setelah Penggugat menguasai langsung fisik tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, Penggugat baru mengetahui adanya SHGB

Halaman 24 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



No. 2876/Pademangan Barat yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010 atas nama Wong Yvonne Emmy (objek Gugatan), berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat;

Bahwa tanah berikut bangunan yang dimaksud dalam SHGB Nomor: 2876 / Pademangan Barat adalah tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

16. Bahwa oleh karena tanah berikut bangunan yang dimaksud dalam SHGB No. 2876/Pademangan Barat adalah tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang saat ini dikuasai langsung oleh Penggugat, maka hal tersebut sangat merugikan Penggugat, karena telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menghilangkan status kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

Bahwa oleh karena itu, Penggugat mengajukan Gugatan ini dengan alasan; SHGB No. 2876/Pademangan Barat yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010 dalam prosesnya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Objek Gugatan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku;

17. Bahwa berdasarkan:

- Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- Pasal 5 Jo. Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Pasal 4 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, Tergugat berwenang untuk menerima dan menerbitkan Pendaftaran / Perpanjangan / Pembaharuan HGB untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 dalam kurun waktu tahun 1999 sampai tahun 2010;

Bahwa dengan demikian penerbitan SHGB No. 2876/Pademangan Barat pada tanggal 03 September 2010 adalah dalam kewenangan Tergugat;

18. Bahwa berdasarkan:

- Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU. No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 25 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, mengatur bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama;
- Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, mengatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan paling lambat 2 Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya;

Maka, permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya yang dapat diterima dan diproses oleh Tergugat adalah yang diajukan paling lambat 2 Tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut;

Bahwa SHGB No. 2876/Pademangan Barat yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010 adalah berasal dari HGB No. 552/Pademangan Barat yang berakhir haknya sejak tanggal 24 Oktober 2004;

Bahwa karena HGB No. 552/Pademangan Barat berakhir pada tanggal 24 Oktober 2004, maka permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas HGB No. 552/Pademangan Barat adalah diajukan paling lambat pada tahun 2002;

Sedangkan faktanya penerbitan SHGB No. 2876/Pademangan Barat terjadi setelah 5 Tahun lebih sejak HGB No. 552/Pademangan Barat berakhir jangka waktunya. Sehingga, prosedur dalam pengajuan Permohonan perpanjangan / pembaharuan hak atas HGB No. 552/Pademangan Barat dan diterima serta diprosesnya Permohonan perpanjangan/pembaharuan hak dimaksud adalah telah bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996;

19. Bahwa berdasarkan:

Halaman 26 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



- Pasal 24 ayat (2) huruf b (PP) No. 24 Tahun 1997, mengatur antara lain bahwa penerbitan Sertifikat yang berasal dari hak-hak lama, salah satu syarat pembuktian haknya adalah penguasaan tersebut tidak boleh dipermasalahkan oleh pihak lain;

Maka, penguasaan tanah HGB No. 552/Pademangan Barat tidak boleh dipermasalahkan oleh pihak lain;

Bahwa tanah berikut bangunan yang dimaksud dalam SHGB No. 2876/Pademangan Barat adalah tanah bekas HGB No. 552/Pademangan Barat. Sedangkan atas tanah HGB No. 552/Pademangan Barat dalam kurun waktu tahun 1993 sampai Juni 2019 masih terdapat sengketa hukum yang belum selesai, karena ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun belum dilaksanakan Eksekusinya, yakni Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 218/Pdt/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998. Sehingga fakta tersebut berakibat pula status penguasaan tanah HGB No. 552/Pademangan Barat oleh Wong Yvonne Emmy saat mengajukan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak atas HGB No. 552/Pademangan adalah masih dipermasalahkan oleh Penggugat;

Hal tersebut tentunya telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (2) huruf b (PP) No. 24 Tahun 1997 yang telah menentukan bahwa status kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang dimohonkan haknya tidak boleh/dilarang ada sengketa hukum/dipermasalahkan oleh orang lain;

Bahwa selain itu, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 28 Oktober 1998, maka status hukum pemilik sah atas tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara (tanah HGB No. 552/ Pademangan Barat) adalah Penggugat;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka tindakan Tergugat dalam memproses permohonan perpanjangan/pembaharuan hak atas HGB No. 552/Pademangan Barat hingga kemudian menerbitkan SHGB No. 2876/ Pademangan Barat atas nama Wong Yvonne Emmy adalah



telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (2) huruf b PP. No. 24 Tahun 1997 dan cacat hukum;

20. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan sebelumnya pada angka 17 sampai angka 19 tersebut di atas, maka cukup berdasar / beralasan hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat berupa SHGB No. 2876/Pademangan Barat adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Objek Gugatan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik:

21. Bahwa tindakan menerbitkan SHGB No. 2876 / Pademangan Barat telah bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum, karena Tergugat dalam memproses permohonan perpanjangan/pembaharuan hak atas HGB No. 552/ Pademangan Barat hingga kemudian menerbitkan SHGB No. 2876/ Pademangan Barat adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan telah mengabaikan status hukum kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah seluas 1.447 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hukum kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah a quo sesuai Putusan Pengadilan No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 Jo. Putusan No. 218/Pdt/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 Jo. Putusan RI No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 Jo. Putusan No. 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002, dan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 17 Juli 2019;

22. Bahwa karena proses untuk diterbitkannya SHGB No.2876/Pademangan Barat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka konsekuensi yuridisnya; SHGB No. 2876/Pademangan Barat adalah batal atau tidak sah;
23. Bahwa karena SHGB No.2876/Pademangan Barat adalah batal atau tidak sah, maka cukup alasan hukum bagi Pengadilan untuk mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut SHGB No. 2876/Pademangan Barat dari register buku tanah yang disimpan oleh Tergugat;
24. Bahwa biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;



Berdasarkan seluruh alasan hukum yang telah dikemukakan, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor : 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy dari register buku tanah yang disimpan oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 12 Desember 2019, dengan menguraikan dalil-dalil sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN LEWAT WAKTU:**

Memperhatikan gugatan Penggugat yang didaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29-10-2019, yang diperbaiki pada tanggal 21-11-2019 dengan obyek gugatan berupa Sertipikat HGB No. 2876/Pademangan Barat (dahulu HGB. 552/Pademangan Barat) Tergugat menilai bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan gugatan yang melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang;

Bahwa hal tersebut didasarkan pada kenyataan sebagaimana disebutkan dalam gugatannya bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan serupa atas bidang tanah yang sama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai perkara No. 140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR pada tahun 1994 dan Pengadilan



Negeri Jakarta Pusat sesuai perkara No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst pada tahun 1994, serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat II Intervensi selaku Penjual yang dibuat oleh Chufran Hamal, SH Notaris di Jakarta dan sudah terjadi Peralihan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi pada tanggal 04-04-1990;

Maka Sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU No. 5 tahun 1986, yang diperbaharui dengan UU No. 9 tahun 2004 Jo. UU No. 51 tahun 2009, yang menjelaskan sebagai berikut:

## Pasal 55

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Bahwa perlu Tergugat tegaskan pula, pada dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui sebagaimana pada halaman 3 huruf C perihal Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dimana Penggugat mengaku “Penggugat baru mengetahui kepastian adanya objek gugatan” berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/SKPT/2016 tanggal 16 September 2019 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019, maka jelas hal ini tidak selaras dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Pengugat mengetahui adanya permohonan pergantian SHGB No. 552/Pademangan Barat pada tahun 2007 dan putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 140/Pdt/G/1994/ PN.JKT.BAR tanggal 12-12-1994 jo putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 218/PDT/1995/ PT.DKI tanggal 06-11-1995 jo Putusan Mahkamah Agung No. 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28-10-1998 dan putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst tanggal 23-03-1995 jo putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 344/PDT/ 1997/PT.DKI tanggal 10-11-1997 jo Putusan Mahkamah Agung No. 330 K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001;

Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas Penggugat mencoba mengkaburkan fakta hukum bahwa Penggugat sebenarnya mengetahui objek sengketa Aquo sudah sejak tahun 1990 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat II Intervensi selaku Penjual yang dibuat oleh Chufran Hamal, SH Notaris di Jakarta;



Berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat untuk jeli memeriksa dan melihat fakta hukum gugatan Penggugat yang menyalahi Undang-Undang karena gugatan yang demikian menjadikan tidak adanya kepastian hukum dan hak-hak tanah dan tidak sejalan dengan Catur Tertib Pertanahan. Pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang tersebut diatas bukan tidak mungkin akan berdampak pula pada penegakan hukum ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004;

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;

**II. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum;
3. Bahwa sesuai dengan data yang ada pada Tergugat terkait pemberian SHGB No. 2876/Pademangan Barat atas nama WONG YVONE EMMY terbit pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur No. 00001/Pademangan Barat/2010, seluas 1.447 M2;
4. Bahwa pemberian sertifikat *a quo* sesuai dengan penunjuk pada Buku Tanah yang pada intinya berasal dari Tanah bekas HGB No.552/Pademangan Barat yang dipergunakan untuk Hotel, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa penerbitan HGB No. 2876/Pademangan Barat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka perlu Tergugat tegaskan disini gugatanyang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, mencoba mengakburkan fakta hukum yang ada sehingga harus Ditolak;



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

### III. PETITUM:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

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

Bahwa dalam perkara ini telah masuk permohonan intervensi yang diajukan oleh Wong Ivonne Emmy, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dagang, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, melalui kuasanya Ikraman Thalib, S.H., M.Si. Dkk. Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Ikraman Thalib, S.H., M.Si., Dan Rekan, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 99/SKH/ADV-IKTHA/XI/2019, tanggal 08 November 2019;

Bahwa atas permohonan intervensi dari Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor: 215/G/2019/PTUN-JKT. tanggal 05 Desember 2019, yang amarnya pada pokoknya Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dari Wong Ivonne Emmy dan Menyatakan Pemohon Intervensi atas nama Wong Ivonne Emmy didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 12 Desember 2019, dengan menguraikan dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi menyampaikan Eksepsi dan Jawaban atas perkara *aquo*, maka ijinlah Tergugat II Intervensi untuk menguraikan latar belakang lahirnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa SHGB No. 2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

Halaman 32 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



1. Bahwa lahirnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauwan dan Oey Sui Piauwan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Ny. Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 33/VI/1986, tanggal 11 Juni 1986 dihadapan PPAT Henk Limanow Dan sebagai Notaris Pengganti Jacinta Susanti, SH Notaris di Jakarta, atas tanah di Jalan Hidup Baru No.8 Pademangan Barat Jakarta Utara;
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut diatas maka Ny. Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi membuat balik nama atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo dan akhirnya terjadilah pengalihan nama dari nama Oey Sui Piauwan menjadi nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo dengan Nomor SHGB No.552/Pademangan Barat;
3. Bahwa kerana Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi dalam perkara aquo sudah berakhir pada tahun 2010, maka Tergugat II Intervensi /Ny. Wong Ivonne Emmy mengajukan permohonan perpanjangan kembali Sertifikat tersebut kepada Tergugat / BPN Jakarta Utara. Maka dengan adanya permohonan tersebut lalu Tergugat / BPN Jakarta Utara menerbitkan SHGB No. 2876/Pademangan Barat Surat Ukur tanggal 25-1-2010, Nomor : 00001/ Pademangan Barat/2010, luas 1.447 M2, dan berlaku sampai dengan tanggal 2-9-2030 atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi, pada tanggal 03 September 2010, maka Tergugat / BPN Jakarta Utara memperpanjang SHGB tersebut yang menjadi SHGB Nomor 2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi;
4. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No. 2876/Pademangan Barat Surat Ukur tanggal 25-1-2010, Nomor : 00001/Pademangan Barat/2010, luas 1.447 M2, dan berlaku sampai dengan tanggal 2-9-2030, atas nama Wong Yvonne Emmy / Tergugat II Intervensi, yang menjadi objek sengketa tersebut adalah berasal dari SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Wong Yvonne Emmy / Tergugat II Intervensi dan SHGB No.552/Pademangan Barat Gambar Situasi tanggal 26-5-1983, Nomor 1509/1983, luas 1.447 M2 atas nama Wong Yvonne Emmy / Tergugat II Intervensi tersebut adalah berasal dari SHGB No.552/Pademangan Barat Gambar Situasi tanggal 26-5-1983, Nomor 1509/1983, luas 1.447 M2 atas nama Oey Sui Piauwan;

Halaman 33 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



**A. DALAM EKSEPSI:**

**I. EKSEPSI KADALUARSA (LEWAT WAKTU):**

Bahwa diketahuinya SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi adalah bukan pada tanggal 19 September 2019, akan tetapi diketahuinya beberapa tahun yang lalu yaitu:

1. Penggugat mengetahuinya SHGB No.2876/Pademangan Barat tersebut adalah pada bulan April 1990 atas dasar Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tanggal 4 April 1990 yang dibuat di hadapan Notaris Chupran Hamal, SH Notaris di Jakarta atas Sertifikat SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau;w;
2. Bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Terggugat II Intervensi Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau;w Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy, adalah pada saat Putusan Pidana Nomor : 96/VIII/Pid/B/1993/Pn.Jkt.Pst tanggal 1 Juni 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 130/Pid/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 Jo Putusan Kasasi Nomor : 1123.K/Pid/1995 tanggal 29 Maret 1996 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti yang menyatakan Ny. Wong Ivonne Emmy Bebas;
3. Bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau;w Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy, adalah pada tahun 1994 pada saat Putusan Nomor Perkara : 140/Pdt/G/1994/Pn.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 November 1995 Jo Putusan Kasasi Nomor : 2276.K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
4. Bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Terggugat II Intervensi Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau;w Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy, atas dasar Putusan Nomor : 188/Pdt/G/1994/Pn.Jkt.Pst tanggal 23 Maret

Halaman 34 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



1995, Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 November 1997, Jo Putusan Kasasi Nomor : 330.K/Pdt/200 tanggal 29 Agustus 2001 yang dimenangkan oleh Ny. Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi;

5. Bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Terggugat II Intervensi Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauwo Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 138/Pdt/G/2002/Pn.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003, dan perkara ini dimenangkan oleh Ny. Wong Ivonne / Tergugat II Intervensi Emmy dan Penggugat tidak Banding;
6. Bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Terggugat II Intervensi Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauwo Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 355/Pid/B/2007/ Pn.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 dengan amar putusannya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Terdakwa Ny. Wong Ivonne Emmy Als Emmy Saali tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan Tindak Pidana Menyuruh Mencantumkan suatu keterangan yang palsu di dalam suatu akta autentik;
2. Membebaskan Terdakwa dari Dakwaan Penuntut Umum tersebut;
3. Memerintahkan Jaksa Penuntut Umum untuk membebaskan Terdakwa dari Tahanan sesudah Putusan ditetapkan;
4. Memulihkan kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabat Terdakwa;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. a. 1 (Satu) Asli Sertifikat HGB Nomor : 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauwo;
  - b. 1 (Satu) Asli Sertifikat HGB Nomor : 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (Sertifikat Pengganti);

Halaman 35 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Dikembalikan kepada terdakwa;

2. a. 1 (Satu) lembar Foto copy Akta Jual Beli yang dilegalisir  
Nomor : 33/VI/1986 tanggal 11 Juni 1986;
- b. 1 (satu) lembar foto copy surat tanda penerimaan laporan  
kehilangan barang;
- c. 1 (satu) lembar foto copy legalisir buku tanah Nomor :  
552/ Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy;
- d. 1 (satu) lembar foto copy Warkah balik nama dari Oey Sui  
Piauw kepada Wong Ivonne Emmy;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebankan biaya kepada Negara;

Jo Putusan Kasasi Nomor : 2407.K/Pid/2007 tanggal 6 Januari 2009  
yang amarnya adalah sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan tidak dapat diterima permohonan Kasasi dari Pemohon  
Kasasi. Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Jakarta Utara  
tersebut;
2. Membebankan biaya perkara dalam tingkat Kasasi kepada Negara;  
Bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui SHGB Nomor  
2876/Pademagna Barat atas nama Wong Ivonne Emmy Jo SHGB  
No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw Jo SHGB  
No.552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy sudah  
melawati waktu 90 (Sembilan) hari sesuai dengan Peraturan  
Perundangan yang berlaku, maka dimohon kepada Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta dan atau Majelis Hakim yang memeriksa,  
mengadili serta memutus perkara aquo untuk Menerima Eksepsi  
Kadaluarsa (Lewat Waktu) dari Tergugat II Intervensi dan Menolak  
Gugatan Penggugat seluruhnya;

**II. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL:**

1. Bahwa kalau dilihat dari apa yang telah digugat oleh Penggugat dalam  
perkara aquo adalah masalah Legalstanding tanah dan bangunan  
beserta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tanggal 4 April 1990 yang  
telah dibuat di depan Notaris Chupran Hamal, SH Notaris di Jakarta;

Halaman 36 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Bahwa Penggugat tidak mempunyai Legalstanding atas tanah dan bangunan objek sengketa karena Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 adalah sudah dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan atau Batal demi Hukum sesuai keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997 yang amanya antara lain : Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum dan didukung lagi dengan hasil Labskrim oleh Mabes Polri yang hasilnya menyatakan Non Indentik dengan tanda tangan yang sebenarnya, dan didukung lagi bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah mendatangi Akta tersebut dan tidak pernah menerima uang dari Taher Ferdian / Penggugat dalam perkara *aquo*;

Bahwa atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut adalah milik sah Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy, dan bukan milik Penggugat / Taher Ferdian, maka dengan demikian Gugatan Penggugat Obscuur Liber atau Tidak Jelas;

Bahwa kalau yang menyangkut Legalstanding adalah merupakan hak keperdataan yang merupakan wewenang Pengadilan Negeri atau Pengadilan Umum untuk mengadili serta memutus perkara *aquo*;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas, maka dimohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan atau Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa serta memutus perkara *aquo* untuk Menerima seluruh Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut diatas dan Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima;
3. Bahwa tenggang waktu yang diajukan Gugatan oleh Penggugat dalam halaman 2, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019 adalah belum Final dan masih membutuhkan persetujuan atasan lebih lanjut, maka dengan demikian adalah melanggar azas Final yang masih membutuhkan persetujuan lebih lanjut, maka Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;



Bahwa Surat Keterangan Pendaftara Tanah (SKPT) tersebut adalah belum final masih dibutuhkan persetujuan lebih lanjut;

**III. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:**

Bahwa karena pihak Penggugat telah mengetahui surat Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy, Jo Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy, Jo Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw dari sejak tahun 1994, sampai dengan tahun 2003 berdasarkan Putusan Perkara Pidana maupun Putusan Perkara Perdata tersebut diatas, maka berarti Penggugat mengajukan Gugatan sudah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa kerana sudah lewat waktu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berhak dan atau tidak berwenang lagi untuk mengadili serta memutus perkara *aqou* karena sudah lewat waktu akan tetapi yang berhak dan berwenang adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Umum;

**IV. EKSEPSI PUTUSAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP (*INKRACHT*):**

Bahwa perkara *aquo* adalah suatu perkara yang telah diperkarakan baik perkara Perdata maupun Perkara Pidana yang seluruhnya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti yakni:

1. Putusan dalam Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST, tanggal 23 Maret 1995 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI. tanggal 10 November 1997, Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 330.K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001;
2. Putusan dalam Perkara Perdata Nomor: 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST tanggal 19 Maret 1995 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 November 1997 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.330.K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001;



3. Putusan dalam Perkara Perdata Nomor : 116/Pdt/G/2000/PN.JKT.UT, tanggal 18 Oktober 2000 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 296/Pdt/ 2001/PT.DKI tanggal 25 Oktober 2001;
  4. Putusan dalam Perkara Perdata Nomor: 138/Pdt.G/2002/PN.JKT.UT, tanggal 28 April 2003;
  5. Putusan Dalam Perkara Pidana Di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 96/VIII/PID.B/1993/PN.JKT.PST, tanggal 1 Juni 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 130/PID/1994/ PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1123.K/PID/1995, tanggal 29 Maret 1996;
  6. Putusan Dalam Perkara Pidana Di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 355/PID/B/2007/PN.JKT.UT tanggal 27 Juli 2007 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2407.K/PID/2007 tanggal 6 Januari 2009;
- Bahwa semua Putusan-Putusan tersebut diatas baik Putusan Perdata maupun Pidana telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, yang dimenangkan oleh Wong Ivonne Emmy;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, maka dimohon termasuk dan tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara tersebut yang akan diuraikan oleh Tergugat II Intervensi dalam perkara *aquo*;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya terkecuali ada hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa yang letaknya dikenal umum di Jalan Hidup Baru No.8 Pademangan Barat, Kota Administrasi Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta berdasarkan:
  - 3.1. SHGB No.2876/Pademangan Barat Surat Ukur tanggal 25-1-2010, Nomor : 00001/Pademangan Barat/2010, luas 1.447 M2, dan berlaku sampai dengan tanggal 2-9-2030, atas nama Wong Yvonne Emmy;
  - 3.2. Akta Jual Beli No.33/VI/1986, tanggal 11 Juni 1986, antara Oey Sui Piauw dengan Wong Ivonne Emmy dihadapan PPAT Henk Limanow. dan Notaris Pengganti Jacinta Susanti, S.H, Notaris di Jakarta;



3.3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 11451/IMB/2009, Tanggal 19 November 2009 dari Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

3.4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nop : 31.75.011.002.015. 0360.0, sebesar Rp. 18.398.042,- (Delapan belas juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu empat puluh dua rupiah) tanggal 04 April 2019 terletak di Jalan Hidup Baru No.8 Rt.001/03, Pademangan Barat, Jakarta Utara, atas nama Wong Ivonne Emmy;

4. Bahwa selain dari hak milik tersebut diatas maka didukung dan diperkuat lagi dengan adanya Putusan Perkara Perdata maupun Perkara Pidana yang telah dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

4.1. Putusan dalam Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST, tanggal 23 Maret 1995 Perkara antara NY. Wong Ivonne Emmy sebagai Penggugat melawan Chufran Hamal, SH, Taher Ferdian dan PT. South East Asia Bank Ltd. sebagai Para Tergugat yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;

DALAM REKONPENSI : PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI II:

- Mengabulkan Gugatan Rekonsensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Jakarta Barat sesuai Berita Acara Sita Jaminan masing-masing tanggal, 22 Desember 1994 No.188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji;
- Menyatakan sah Pengikatan Akte Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atas dua bidang tanah

Halaman 40 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Sertifikat Tanah HGB No.560, seluas 78 M2 dan HGB No.561 seluas 853 M2, yang kedua bidang tanah tersebut terletak di Jalan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang dibuat dihadapan Chufon Hamal, SH., Notaris di Jakarta dengan Akta No.31 tanggal, 04 April 1990;

- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan ini agar bersama-sama Penggugat Rekonsensi untuk menanda tangani Jual Beli dihadapan PPAT atas dua bidang tanah sertifikat HGB No.560 dan sertifikat HGB No.561 tersebut, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Akta No.31 tersebut di atas;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Pangeran Jayakarta No.149-C, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada Penggugat Rekonsensi selambat-lambatnya tujuh hari setelah putusan ini;
- Menyatakan sah Pengikatan untuk Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atas sebidang tanah sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat, seluas 1447 M2, berikut Bangunan Kantor dan Bangunan Los Kerja yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Barat, yang dibuat dihadapan Chufon Hamal, SH., Notaris di Jakarta, dengan Akte No.32 tanggal, 04 April 1990;
- Menyatakan Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat, seluas 1447 M2, berikut Bangunan Kantor dan Bangunan Los Kerja yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk bersama-sama Penggugat Rekonsensi dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah Sita Jaminan atas tanah dan bangunan



tersebut diangkat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, segera memproses balik nama sertifikat tanah HGB No.552/Pademangan Barat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta, dari mana Pemilik semula Oey Sui Piauw keatas nama Tergugat Rekonsensi berdasarkan Akta Jual Beli No.33/VI/1986 tanggal, 11 Juni 1986 yang dibuat oleh Hengly Manow, PPAT di Jakarta dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonsensi tidak juga melakukan balik nama Sertifikat tersebut, maka demi hukum memberikan Kuasa kepada Penggugat Rekonsensi untuk mewakilinya menghadap kepada yang berwenang untuk memproses balik nama tersebut;

- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk bersama-sama Penggugat Rekonsensi melaksanakan Jual Beli sebidang tanah sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat berikut bangunan di atasnya, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah proses balik nama Sertifikat tersebut selesai, dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonsensi tidak juga melaksanakan jual beli tersebut, maka demi hukum memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonsensi untuk memilikinya melakukan Jual Beli tersebut atas nama Tergugat Rekonsensi sebagai Penjual;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana dalam sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat tersebut, yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara kepada Penggugat Rekonsensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- setiap harinya apabila keterlambatan untuk melaksanakan setiap ketentuan tersebut di atas;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi uang sebesar Rp. 100.000.000,-

Halaman 42 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



(seratus juta rupiah) secara tunai dan lunas dan jumlah tersebut akan bertambah terus ditambah denda sebesar Rp. 50.000,- setiap harinya untuk masing-masing keterlambatan diserahkannya tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonpensi terhitung sejak Gugatan Rekonpensi ini diajukan;

1. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSII: PENGGUGAT REKONPENSII / TERGUGAT KONPENSII III:

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi III tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSII DAN DALAM REKONPENSII:

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/ PT.DKI. tanggal 10 November 1997 yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Maret 1995 No.188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONPENSII :

DALAM EKSEPSII:

- Menolak Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 43 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum;
4. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat HGB No.552 dengan luas tanah 1.447 M2 yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8, Pademangan Barat, Jakarta Utara kepada Pembanding semula Penggugat;
5. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari, atas keterlambatannya memenuhi amar putusan pada angka 4 tersebut;
6. Menolak Gugatan Pembanding semula penggugat selebihnya;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Dalam Konpensi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang untuk peradilan tingkat peradilan ini, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah);

Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 330.K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I : Chufran Hamal, SH, dan Pemohon kasasi II : Taher Ferdian tersebut;
  - Menghukum Pemohon kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
- 4.2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST tanggal 19 Maret 19954 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 November 1997 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.330.K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001, yang telah mempunyai

Halaman 44 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



kekuatan hukum tetap dan pasti yang dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy, maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pemblokiran sebagai berikut:

- Penetapan Nomor : 118/2004.EKS tanggal 4 Oktober 2004
- Penetapan Nomor : 118/2004.EKS tanggal 21 Maret 2005;
- Permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan Sita Eksekusi Pemblokiran Perkara No.118/2004/EKS, sesuai Nomor : W7.Dc.Ht.118/2004.EKS.2005.IV. 04.1849, Tanggal 20 April 2005.
- Penetapan Nomor : 13/2005 Del.Jo.No.118/2004 EKS tanggal 1 Juni 2005, guna melakukan Sita Eksekusi Pemblokiran terhadap Sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat Jakarta Utara yang berada di PT. Sout East Asia Bank LTD berkedudukan di Asemka No.16-17 Jakarta Barat;
- Berita Acara Sita Eksekusi Pemblokiran Nomor: 13/2005 Del. Jo Nomor 118/2004 EKS, tanggal 22 Juni 2005. Atas Sertifikat HGB No.552 dengan luas tanah 1.447 M2 yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8 Pademangan Barat, Jakarta Utara. Oleh karena menurut keterangan Sdr. Buanan Syah, SH Biro Hukum PT. Sout East Asia bank Ltd, sertifikat dimaksud sudah tidak berada di PT. Sout East Asia Bank Ltd dan PT. Sout East Asia Bank Ltd telah dilikuidasi;
- Surat Pelaksanaan Sita Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: W7.Db.Ht.04.10.2341.2005, tanggal 27 Juni 2005;

Bahwa berarti Penggugat / Taher Ferdian sudah tidak mempunyai kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena sudah tidak mempunyai hak atas Sertifikat HGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw tersebut, maka dengan demikian dimohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya, dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- 4.3 Putusan Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Jakarta Utara  
Nomor: 116/Pdt/G/2000/PN.JKT.UT, tanggal 18 Oktober 2000  
Perkara antara Sdr. Taher Ferdian sebagai Penggugat Melawan  
Ny. Wong Ivonne Emmy Als Emmy Saali, sebagai Tergugat I, Kepala  
Kantor Bpn Jakarta Utara Sebagai Tergugat II yang amar putusannya  
sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, II ;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan ongkos perkara kepada Penggugat sebesar  
Rp. 171.500,-;

Jo.Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 296/Pdt/2001/  
PT.DKI tanggal 25 Oktober 2001 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding  
semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor:  
116/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Oktober 2000, yang  
dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar  
biaya Perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat  
banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa Penggugat / Taher Ferdian tidak melakukan upaya Kasasi  
sehingga Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap  
dan pasti;

- 4.4. Putusan Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Jakarta Utara  
Nomor : 138/Pdt.G/2002/ PN.JKT.UT, tanggal 28 April 2003 Perkara  
antara Sdr. Taher Ferdian sebagai Penggugat melawan Ny. Wong  
Ivonne Emmy Als Emmy Saali Tergugat I, Chufan Hamal, SH,  
Tergugat II, Hengly Manow Tergugat III, Kepala Kantor BPN Jakarta  
Utara Turut Tergugat I, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 46 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebani ongkos perkara kepada Penggugat sebesar Rp. 809.000,- (Delapan ratus sembilan ribu rupiah);

Bahwa Penggugat / Taher Ferdian tidak melakukan upaya Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Menerima Putusan tersebut, dengan kata lain Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti yang dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy;

**• PUTUSAN DALAM PERKARA PIDANA:**

1. Putusan Dalam Perkara Pidana Di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 96/VIII/PID.B/1993/PN.JKT.PST, tanggal 1 Juni 1994 bahwa sebagai Pelapor dalam Perkara tersebut adalah Sdr. Taher Ferdian dan Terlapor Ny. Wong Ivonne Emmy dengan amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tedakwa ny. Wong Ivonne Emmy als Emmy Saali al. Wong Foe Mie, berdasarkan bukti-bukti yang sah dan keyakinan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan;
2. Menghukum Terdakwa dengan hukuman penjara selama (dua) tahun;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  - a. Satu sertifikat HGB No.552;
  - b. Satu Akta Jual Beli No.33;
  - c. Satu Akta Pengikatan Jual Beli No.32;

Diserahkan kepada saksi Taher Ferdian;

4. Menetapkan surat-surat lain melekat dalam berkas perkara;
5. Menghukum Terdakwa untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah);



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

Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 130/PID/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 yang amarnya sebagai berikutnya:

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Terdakwa tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Juni 1994 No.96/VIII/Pid/B/1999/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut dan,

**MENGADILI SENDIRI:**

Menyatakan bahwa kesalahan, terdakwa NY. Wong Ivonne Emmy al. Emmy Saali al. Wong Foi Mie tersebut diatas terhadap perbuatan yang didakwakan kepadanya itu terbukti dengan syah dan meyakinkan;

Menyatakan pula bahwa perbuatan yang terbukti itu akan tetapi bukan suatu kejahatan atau pelanggaran;

Melepaskan terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;

Memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;

Memerintahkan supaya barang bukti berupa:

- a. Satu Sertifikat HGB No. 552;
- b. Satu Akta Jual Beli No. 33;
- c. Satu Akta Pengikatan Jual Beli No. 32;

Diserahkan kepada saksi Taher Ferdian, dan surat-surat lainnya tetap terlampir dalam berkas Negara;

Membebaskan ongkos perkara ini kepada Negara;

Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1123.K/PID/1995, tanggal 29 Maret 1996 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Penuntut Umum / Jaksa Pada Kejaksaan Negeri Di Jakarta Pusat tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Desember 1994 Nomor : 130/PID/1994/PT.DKI yang Halaman 48 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Juni 1994 Nomor : 96/VIII/PID.B/1993/PN.JKT.PST, mengenai rumusan amar tentang perbuatan yang bukan merupakan suatu perkara pidana, sehingga berbunyi dan harus dibaca;

3. Menyatakan Terdakwa NY. Wong Ivonne Emmy al Emmy Saali alias Wong Foi Mie terbukti melakukan perbuatan seperti di dakwakan pada dakwaan Primair dan Subsidaire, tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak Pidana;
4. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara;
2. Putusan Dalam Perkara Pidana Di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 355/PID/B/2007/PN.JKT.UT tanggal 27 Juli 2007 bahwa Perkara tersebut sebagai Pelapor adalah Sdr. Taher Ferdian dan Terlapor NY. Wong Ivonne Emmy dengan amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan terdakwa Wong Ivonne Emmy (Emmy Saali) Tidak Terbukti Secara Sah Dan Meyakinkan Menurut Hukum, Bersalah Melakukan Tindak Pidana "Menyuruh Mencantumkan Suatu Keterangan Yang Palsu Di Dalam Suatu Akta Authentik";
2. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan Penuntut Umum tersebut;
3. Memerintahkan Jaksa Penuntut Umum untuk membebaskan Terdakwa dari tahanan sesudah putusan diucapkan;
4. Memulihkan kemampuan, kedudukan dan Harkat serta Martabat Terdakwa;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. a. 1(satu) Asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw;
  - b. 1(satu) asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (sertifikat pengganti);Dikembalikan kepada Terdakwa;
2. a. 1(satu) lembar photo copy Akta Jual Beli yang dilegalisir No. 33/ VI/1986/tanggal 11 Juni 1986;
- b. 1 (satu) lembar photo copy surat tanda penerimaan laporan kehilangan barang;



c. 1 (satu) lembar photo copy legalisir buku tanah No.552/  
Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy;

d. 1 (satu) lembar photo copy warkah balik nama dari Oey  
Sui Piauw kepada Emmy Saali (Wong Ivonne Emmy);

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebankan biaya perkara kepada Negara;

Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2407.K/PID/2007 tanggal

6 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari  
Pemohon Kasasi : Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri  
Jakarta Utara tersebut;

2. Membebankan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara.

Bahwa Penggugat / Taher Ferdian adalah sudah tidak mempunyai  
kapasitas hukum untuk memiliki Sertifikat HGB No.552/Pademangan  
Barat atas nama Oey Sui Piauw karena sudah tidak sah dan tidak  
berlaku lagi karena berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut diatas  
dikembalikan kepada Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy,  
maka dengan demikian dimohon kepada Ketua Pengadilan Tata  
Usaha Negara dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili  
serta memutus perkara aquo untuk Menerima Jawaban Tergugat II  
Intervensi untuk seluruhnya dan untuk Menolak Gugatan Penggugat  
seluruhnya;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi / Wong Ivonne Emmy telah melaporkan  
Penggugat pada Polres Jakarta Utara tanggal 2 September 2019 Nomor:  
LPB/770/K/IX/2019/PMJ/RESJU dan sekarang sedang diproses oleh  
Polres Jakarta Utara dan Polres Jakakarta Utara telah memanggil 3 kali  
terhadap Penggugat / Taher Ferdian namun tidak memenuhi panggilan  
tersebut, dan sekarang Penggugat / Taher Ferdian akan dipanggil secara  
paksa oleh Polres Jakarta Utara dan akan di tahan oleh Polres Jakarta  
Utara;

6. Bahwa Penggugat mendalilkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32  
tanggal 4 April 1990 yang dibuat di depan Notaris Chupran Hamal, SH  
Notaris di Jakarta adalah merupakan hak kepemilikannya akan tetapi  
Halaman 50 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



sebenarnya bukan hak kepemilikannya karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut bukan hak kepemilikannya karena:

6.1 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah tidak ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi / Wong Ivonne Emmy karena pada tanggal 4 April 1990 Tergugat II Intervensi / Wong Ivonne Emmy sedang berada di Singapura dengan Tiket Verry Auto Batam tanggal 4 April 1990, Nomor : 67001 menyebrang ke Batam;

6.2 Bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah menerima uang dari pembayaran tanah tersebut dari Penggugat / Taher Ferdian Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sudah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi menurut hasil Laboratorium Mabes Polri No. Lab : 773 / DF/1992 tanggal 26 Desember 1992;

6.3 Bahwa karena Akta Pengikatan jual beli tersebut tidak ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi, maka dilakukan Pemeriksaan di Laboratorium Mabes Polri No. Lab: 773 / DF/1992 tanggal 26 Desember 1992 yang hasilnya adalah Non Indentik dengan tandatangan Ny. Wong Ivonne Emmy;

6.4. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas sudah dinyatakan tidak sah menurut hukum, dan atau batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997 dengan amar putusannya antara lain sebagai berikut:

- DALAM POKOK PERKARA:

Point 3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah melakukan Jual Beli atas tanah objek sengketa ini kepada Penggugat di depan Notaris Chufan Hamal, SH tanggal 04 April 1990 karena:

7.1 Pada tanggal 04 April 1990 Tergugat II Intervensi masih berada di Singapura dan baru tanggal 05 April 1990 Sore baru nyeberang ke Batam via Verry Out to Batam;

7.2 Tidak pernah menerima uang dari Penggugat;

Halaman 51 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



7.3 Tidak pernah menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990;

7.4 Tidak pernah berada di Notaris pada tanggal 04 April 1990;

8 Bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah menanda tangani Akta Notaris tersebut, maka diperkuat dengan Hasil Labskrim Mabes Polri No. Lab : 773 / DF/1992 tanggal 26 Desember 1992 yang menyatakan Non Indentik dengan tanda tangan yang sebenarnya, bahwa tanda tangan tersebut adalah Palsu;

9. Bahwa hal ini juga diperkuat hasil Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST, tanggal 23 Maret 1995 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1997 yang amarnya adalah sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding Semula Penggugat Dalam Konpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Maret 1995 No.188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan pembanding semula penggugat sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum;



4. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat HGB No.552 dengan luas tanah 1.447 M2 yang terletak di Jalan Hidup Baru No.8, Pademangan Barat, Jakarta Utara kepada Pembanding semula Penggugat;
5. Menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari, atas keterlambatannya memenuhi amar putusan pada angka 4 tersebut;
6. Menolak Gugatan Pembanding semula penggugat selebihnya;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Dalam Konpensi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang untuk peradilan tingkat peradilan ini, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah);
10. Bahwa Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy tidak pernah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat, dan tidak pernah menerima uang, tidak pernah menyerahkan tanah, dan tidak pernah menyerahkan Sertifikat, tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli, bahwa hal itu adalah merupakan manipulasi dan kebohongan belaka yang dilakukan oleh Penggugat.
  11. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak apa-apa atas tanah objek sengketa tersebut yaitu itu tidak memiliki Akta Jual Beli, tidak membayar pajak, tidak mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan, Tidak memiliki bangunan, bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas adalah merupakan kebohongan manipulasi data, sehingga Tergugat II Intervensi Ny. Wong Ivonne Emmy melaporkan Penggugat Taher Ferdian di Kapolres Jakarta Utara;
  12. Bahwa yang memiliki tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik sah Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas;



13. Bahwa Tergugat / BPN Jakarta Utara dalam mengeluarkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang bersifat SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy Jo SHGB No.552/Pademangan Barat Ny. Wong Ivonne Emmy Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw adalah sudah tepat dan benar sesuai peraturan hukum yang berlaku dan tidak pernah melakukan kekeliruan dan kesalahan mulai dari memproses Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sampai terakhir;

Bahwa dengan demikian dimohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

14. Bahwa Penggugat adalah tidak mempunyai Legalstanding apa-apa atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut sebagai dasar untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat / BPN Jakarta Utara yang berupa SHGB No.2876/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw;

15. Bahwa mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 yang dikeluarkan oleh Notaris Chupran Hamal, SH Notaris di Jakarta adalah tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi dan didukung lagi dengan hasil Labskrim oleh Mabes Polri yang hasilnya menyatakan Non Indentik hal ini diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997 yang amarnya antara lain: Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum;

16. Bahwa Sertifikat Asli SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw dan SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara perkara Pidana Nomor : 355/PID/B/2007/PN.JKT.UT tanggal 27 Juli 2007 dalam amar putusannya antara lain, Menetapkan barang bukti berupa:

- 1.a. 1(satu) Asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw;

Halaman 54 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



b. 1(satu) Asli Sertifikat HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (sertifikat pengganti);

Dikembalikan kepada Terdakwa / Tergugat II Intervensi;

17. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya adalah bersifat konkrit, individual dan final, bahwa Penggugat dalam Gugatannya menerapkan objek yang diterbitkan tidak memerlukan persetujuan lagi;

Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas sudah bertentangan dengan apa yang diuraikan pada halaman 2 tentang batas tenggang waktu, bahwa berdasarkan SKTP Nomor 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019 bahwa untuk diketahui oleh Penggugat bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1001/ SKPT/ 2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat adalah bukan Final masih memerlukan Persetujuan Pejabat lebih lanjut, berarti Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan masih memerlukan Persetujuan Pejabat lebih lanjut, maka dengan demikian mohon Ditolak;

Bahwa kalau dilihat daripada uraian-uraian, keterangan-keterangan, serta bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Tergugat II Intervensi diatas, bertambah kuat keyakinan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya dan Menerima seluruh Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, keterangan-keterangan serta bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut diatas, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan atau Majelis Hakim Yang Mengadili, Memeriksa serta Memutus Perkara *Aquo* untuk memutus sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA;

1 Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluhnya;

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa atas Jawaban dari Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Desember 2019, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik

Halaman 55 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 6 Januari 2020, sedangkan Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertanggal 23 Desember 2019, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-33, bukti-bukti tersebut telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya / atau fotokopinya / salinannya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/SKPT/2019, tanggal 16 September 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Surat dari Multazam Maidir, S.H. selaku kuasa hukum dari Tahir Ferdian Nomor: 164/MY/X/2019, tanggal 14 September 2019, Perihal: keberatan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876, tanggal 03 September 2010, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Wong Yvonne Emmy (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 552, tanggal 25 Oktober 1984, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Oey Siu Piau (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 552, tanggal 12 Juni 1998, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Wong Yvonne Emmy (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 52, tanggal 4 April 1990, yang dibuat oleh Chufan Hamal, S.H. Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P – 7 : Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 4 April 1990 dari Tuan Tahir Ferdian kepada Saali sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 56 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P – 8 : Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 17 November 1990 dari Tuan Tahir Ferdian sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P – 9 : Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 17 November 1990 dari Bapak Tahir Ferdian sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P – 10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 96/ VIII/ Pid/B/1993/PN. JKT.PST. tanggal 1 Juni 1994 (fotokopi sesuai salinan resmi);
11. Bukti P – 11 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Jakarta Nomor: 130/PID/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 (fotokopi sesuai salinan resmi);
12. Bukti P – 12 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No. 1123 K/Pid/1995, tanggal 29 Maret 1996 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 140/ PDT/G/1994/ PN-JKT.BAR. tanggal 12 Desember 1994 (fotokopi sesuai salinan resmi);
14. Bukti P – 14 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Jakarta Nomor: 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 November 1995 (fotokopi sesuai salinan resmi);
15. Bukti P – 15 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2276 K/Pdt/1997, tanggal 28 Oktober 1998 ; (fotokopi sesuai salinan resmi);
16. Bukti P – 16 : Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 461 PK/Pdt/2000, tanggal 12 Juni 2002 (fotokopi sesuai salinan resmi);
17. Bukti P – 17 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Jakarta Nomor: 344/PDT/1997/PT.DKI tanggal 10 November 1997 (fotokopi sesuai salinan resmi);
18. Bukti P – 18 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 330 K/Pdt/2000, tanggal 29 Agustus 2001 (fotokopi sesuai salinan resmi);

Halaman 57 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P – 19 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt,Ut. Tanggal 28 April 2003 (fotokopi sesuai salinan resmi);
20. Bukti P – 20 : Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 118/2004.EKS. tanggal 4 Oktober 2004 (fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti P – 21 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 13/2005.Del, Jo.No. 118/2004 EKS. Tanggal 1 Juni 2005 (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti P – 22 : Berita Acara Sita Eksekusi / Pemblokiran Nomor: 13/2005. Del, Jo. No. 118/2004 EKS. Tanggal 22 Juni 2005 (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P – 23 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 355/Pid/B/2007/PN.Jkt,Ut. Tanggal 27 Juli 2007 (fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti P – 24 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2407 K/Pid/2007, tanggal 6 Januari 2009 (fotokopi dari fotokopi) ;
25. Bukti P – 25 : Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 28/ 2001.Eks. Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar. tanggal 25 Juli 2001 (fotokopi dari fotokopi) ;
26. Bukti P – 26 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut. Jo.No. 28/2001. Eks. Jo. 140/Pdt.G/1994/PN. Jkt. Bar. Tanggal 1 Desember 2004 (fotokopi sesuai salinan resmi);
27. Bukti P – 27 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut. Jo. No. 28/2001.Eks. Jo. 140/Pdt.G/1994/PN. Jkt. Bar. Tanggal 15 September 2017 (fotokopi sesuai salinan resmi);
28. Bukti P – 28 : Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor : 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut. Jo. No. 28/2001.Eks. Jo. 140/Pdt.G/ 1994/PN.Jkt.Bar. Tanggal 17 Juli 2019 (fotokopi sesuai salinan resmi);

Halaman 58 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



29. Bukti P – 29 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 165/Pdt.Bth/2003/PN. Jkt.Ut. tanggal 21 Juni 2004 (fotokopi sesuai salinan resmi);
30. Bukti P – 30 : Surat Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pademangan, Nomor: 6364/-1.722, tanggal 4 Desember 2019, Hal Pemberitahuan / Konfirmasi Tunggakan Pajak PBB-P2, yang ditujukan kepada Wong Yvonne Emmy Saali (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti P – 31 : Surat Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Pademangan, Nomor: 6532/-1.722, tanggal 6 Desember 2019, Hal: Pemberitahuan / Konfirmasi Tunggakan Pajak PBB-P2 dan pemasangan sticker menunggak pajak, yang ditujukan kepada Wong Yvonne Emmy Saali (fotokopi sesuai cap basah);
32. Bukti P – 32 : Foto-foto pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara (hasil print out);
33. Bukti P – 33 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 188/Pdt. G/1994/PN.Jkt.Pst. tanggal 23 Maret 1995 (fotokopi sesuai salinan resmi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Pihak Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T- 15 telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya / atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 2876, tanggal 03 September 2010, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T – 2 : Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 3 : Kartu Tanda Penduduk NIK 086203403650.0173 atas nama Wong Ivonne Emmy (fotokopi dari fotokopi) ;

Halaman 59 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T – 4 : Surat permohonan dari Wong Ivonne Emmy tertanggal 10 Juli 2010 atas bidang tanah terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, RT. 001, RW. 011, Pademangan Barat, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 5 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Wong Ivonne Emmy tertanggal 29 Januari 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T – 6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor SK : 851/814/ HGB/ BPN.31.72/2010, tanggal 6 Juli 2010, Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Wong Yvonne Emmy Atas Tanah Terletak di Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T – 7 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 2533472010, tanggal 20 Juni 2010 atas nama pemohon Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti T – 8 : Tanda Terima Pembayaran dari Wong Yvonne Emmy, tanggal 20 Juli 2010, untuk pembayaran SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 8511/814/HGB/BPN.31.72/2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T – 9 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 25334/2010, tanggal 20 Juli 2010, atas nama Pemohon Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T – 10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 552, tanggal 12 Juni 1998, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T – 11 : Surat Permohonan atas nama Wong Foei Mie / Emmy Saali / Wong Ivone E yang ditujukan kepada Kepala

Halaman 60 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



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

12. Bukti T – 12 : Ketetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat  
Nomor: 734/ 1980 P. tanggal 5 Nopember 1980 (fotokopi  
sesuai legalisasi Notaris);

13. Bukti T – 13 : Surat Catatan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara  
Nomor: 74/WNI/1979, tanggal 20 Nopember 1979 (fotokopi  
sesuai legalisasi Notaris);

14. Bukti T – 14 : Kartu Keluarga No. 077225 B, Kelurahan Maphar,  
Kecamatan Tamansari atas nama Kepala Keluarga Emmy  
Saali, tanggal 18 Juni 1986 (fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti T – 15 : Akta Jual Beli No. 33/VI/1986, tanggal 11 Juni 1986, yang  
dibuat oleh Henk Limanow Penjabat Pembuat Akta Tanah  
di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Pihak Tergugat II  
Intervensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat  
yang diberi tanda Bukti T.II Inter-1 sampai dengan Bukti T.II Inter-43 telah  
dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya / atau  
fotokopinya / salinannya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah  
sebagai berikut:

1. Bukti T.II Inter-1 : Akta Jual Beli No. 33/VI/1986, tanggal 11 Juni 1986,  
yang dibuat oleh Henk Limanow PPAT Wilayah Ibukota  
Jakarta (fotokopi sesuai salinan resmi);

2. Bukti T.II Inter-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2876, tanggal  
03September 2010, Kelurahan Pademangan Barat,  
Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara atas nama  
pemegang hak Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

3. Bukti T.II Inter-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 552, tanggal 12  
Juni 1998, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan  
Penjaringan, Jakarta Utara atas nama pemegang hak  
Wong Yvonne Emmy (fotokopi dari fotokopi);

4. Bukti T.II Inter-4 : Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan No. 552,  
tanggal 25 Oktober 1984, Kelurahan Pademangan  
Halaman 61 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Jakarta Utara atas nama pemegang hak Oey Sui Piauw (fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T.II Inter-5 : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Dan Penerbitan Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor: 11451/IMB/2009, tanggal 19 November 2009, Tentang Izin Mendirikan Bangunan bersyarat untuk Penggunaan Hotel Dan Fasilitasnya Di Jalan Hidup Baru No. 8, RT. 001 / RW. 003, Kel. Pademangan Barat, Kec. Pademangan, Jakarta Utara (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II Inter-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2015 atas nama Wajib Pajak Wong Yvonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T.II Inter-7 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 188/PDT.G/1994/PN.JKT.PST. tanggal 23 Maret 1995 (fotokopi sesuai salinan resmi);
8. Bukti T.II Inter-7 A : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997 (fotokopi sesuai salinan resmi);
9. Bukti T.II Inter-7 B : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 330 K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001 (fotokopi sesuai salinan resmi) ;
10. Bukti T.II Inter-7 C : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 188/2004.EKS. tanggal 04 Oktober 2004 (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T.II Inter-7 D : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 118/2004.EKS. tanggal 21 Maret 2005 (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T.II Inter-7 E : Surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas nama Ketua Nomor: W7.Dc.Ht.118/2004.EKS-2005.IV. 04.1849, tanggal 20 April 2005, Perihal: Permintaan bantuan untuk melakukan Sita Eksekusi / Pemblokiran perkara Nomor : 118/2004.Eks. (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 62 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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

13. Bukti T.II Inter-7 F : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 13/2005 Del.Jo. No. 118/2004.EKS. tanggal 1 Juni 2005 (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T.II Inter-7 G : Berita Acara Sita Eksekusi / Pemblokiran Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 13/2005 Del.Jo. No. 118/2004. EKS. tanggal 22 Juni 2005 (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T.II Inter-7 H : Surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: W7.Db.Ht.04.10.2341.2005 tanggal 27 Juni 2005, Perihal Pelaksanaan Sita Eksekusi (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T.II Inter-8 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 116/Pdt/G/ 2000/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 Oktober 2000 (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T.II Inter-8 A : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 296/PDT/2001/PT.DKI tanggal 25 Oktober 2001 (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T.II Inter-9 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 138/Pdt.G/ 2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 28 April 2003 (fotokopi sesuai salinan resmi);
19. Bukti T.II Inter-10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 96/VIII/Pid.B/1993/PN.JKT.PST. tanggal 1 Juni 1994 (fotokopi sesuai salinan resmi);
20. Bukti T.II Inter-10 A : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 130/PID/1994/PT.DKI. tanggal 5 Desember 1994 (fotokopi sesuai salinan resmi);
21. Bukti T.II Inter-10 B : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1123 K/PID/1995, tanggal 29 Maret 1996 (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T.II Inter-11 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 355/Pid/B/ 2007/PN.JKT.UT. tanggal 27 Juli 2007 (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti T.II Inter-11 A : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2407 K/PID/2007, tanggal 6 Januari 2009 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 63 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti T.II Inter-12 : Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: LPB/770/K/2019/PMJ/ RESJU, tanggal 2 September 2019 atas nama pelapor Wong Ivonne Emmy (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T.II Inter-13 : Tiket Auto Batam Ferry Service PTE. LTD, tanggal 4 April 1990 atas nama Wong Ivonne Emmy (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti T.II Inter-14 : Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminal Polri No. Lap : 773/DF/1992, tanggal 26 Desember 1992 (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti T.II Inter-15 : Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta atas nama Wong Ivonne Emmy, NIK 3173034306500001 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T.II Inter-16 : Surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: W.10.U4/ 26/HK.01/I/2020, tanggal 3 Januari 2020, perihal Permohonan Salinan Putusan Nomor: 116/ Pdt/ G/2000/PN.Jkt.Ut. Jo. Nomor: 296/Pdt/2001/PT.DKI (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T.II Inter-17 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 116/ Pdt/G/2000/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 Oktober 2000 (fotokopi sesuai salinan resmi);
30. Bukti T.II Inter-18 : Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 296/ Pdt/2001/ PT.DKI, tanggal 25 Oktober 2001 (fotokopi sesuai salinan resmi);
31. Bukti T.II Inter-19 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2407 K/Pid/2007, tanggal 6 Januari 2009 (fotokopi sesuai salinan resmi);
20. Bukti T.II Inter-20 : Surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: W.10.U4/ 190/HK.01/I/2020, tanggal 8 Januari 2020, perihal Permohonan Salinan Putusan Nomor: 355/ Pid. B/2007/PN.Jkt.Ut. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
21. Bukti T.II Inter-21 : Surat Sekretaris Jenderal Komisi Yudisial, Nomor: 2468/SET/LM. 01/07/2019, tanggal 31 Juli 2019, Hal: Meneruskan Laporan Masyarakat, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pengawasan MA (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 64 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T.II Inter-22 : Surat Kepala Biro Hukum Dan Pengaduan Masyarakat, Sekretariat Jenderal Dan Badan Keahlian DPR R.I. Nomor: DA/ 12964/SETJEN DPR RI/HK. 02/VIII/2019, tanggal 15 Agustus 2019, Perihal Pemberitahuan, yang ditujukan kepada Sdr. Ikraman Thalib, S.H., M.Si, dkk (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T.II Inter-23 : Surat Kepala Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia Jakarta Raya, Nomor: B/644/LM.22.34/ 0352.2019/ VIII/ 2019, tanggal 30 Agustus 2019, Perihal: Permintaan Keterangan terkait Laporan Masyarakat, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T.II Inter-24 : Surat Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 727/BP/DLG/12/2019, Jakarta 17 Desember 2019, Perihal: Pengaduan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T.II Inter-25 : Surat Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, No. 185/P.1.7/Hpu.2/6/1997, tanggal 19 Juni 1997, perihal untuk diminta keterangan sehubungan dengan surat Dewan Pimpinan Pusat Lembaga Konsultasi & Bantuan Hukum Nomor : Istimewa, tanggal 23 Mei 1997 (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti T.II Inter-26 : Surat Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, No. 190/P.1.7/Hpu.2/ 6/1997, tanggal 25 Juni 1997, perihal untuk diminta keterangan sehubungan dengan surat dari Lembaga Konsultasi & Bantuan Hukum Nomor: Istimewa, tanggal 23 Mei 1997 (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti T.II Inter-27 : Surat Inspektur Keuangan, Perlengkapan Dan Proyek Pembangunan Kejaksaan Agung Republik Indonesia Nomor: R-012/H.3/Hkp.2/07/1997, tanggal 3 Juli 1997, Hal Panggilan, yang ditujukan kepada Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti T.II Inter-28 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang, tanggal 8 April 1998 atas nama Pelapor Wong Yvonne Emmy (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 65 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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

29. Bukti T.II Inter-29 : Pengumuman (Tentang Sertipikat Hilang) No. 236/III/PPH/7/JU/1998, tanggal 9 April 1998; (fotokopi dari fotokopi);
30. Bukti T.II Inter-30 : Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Dan Sekitarnya No. Pol. B/4921/VI/2005/Dit Reskrim, tanggal 1 Juni 2005, Perihal Mohon diberikan foto copy Buku tanah dan warkah SHGB No. 552 / Pademangan Barat, yang ditujukan kepada Kakanwil Pertanahan DKI Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
31. Bukti T.II Inter-31 : Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Dan Sekitarnya No. Pol. B/4920/VI/2005/Dit Reskrim, tanggal 1 Juni 2005, Perihal Mohon Penunjukan Dan Penghadapan Saksi, yang ditujukan kepada Kakantah Kodya Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
32. Bukti T.II Inter-32 : Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Dan Sekitarnya No. Pol. B/765/VI/2007/Dit Reskrim, tanggal 24 Januari 2007, Perihal Mohon penjelasan Tertulis Sertipikat HGB No. 552/ Pademangan Barat, yang ditujukan kepada Kakantah Kodya Jakarta Utara (fotokopi dari fotokopi);
33. Bukti T.II Inter-33 : Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 32, tanggal 4 April 1990, yang dibuat oleh Chufran Hamal, S.H. Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
34. Bukti T.II Inter-34 : Tanda tangan terdakwa Wong Ivonne Emmy pada persidangan tanggal 16 Nopember 1993, dalam perkara No. 95/PID.B/1993/PN.JKT.PST. (fotokopi dari fotokopi);
35. Bukti T.II Inter-35 A : Bukti Pambayaran (Kwitansi) tertanggal 17 Nopember 1990 dari Emmy Saali (Diwakili Taher Ferdinan) kepada PT. South East Asia Bank sebesar Rp. 80.000.000,- (fotokopi dari fotokopi);
35. Bukti T.II Inter-35 B : Bukti Pambayaran (Kwitansi) tertanggal 4 April 1990 dari Tuan Taher Ferdinan kepada PT. South East Asia

Halaman 66 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)  
(fotokopi dari fotokopi);

35. Bukti T.II Inter-35 C : Bukti Pembayaran (Kwitansi) tertanggal 17 Nopember 1990 dari Tuan Taher Ferdinan kepada PT. South East Asia Bank sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) (fotokopi dari fotokopi);

36. Bukti T.II Inter-36 : Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 734/1980 P. tanggal 5 Nopember 1980 (fotokopi sesuai salinan resmi);

37. Bukti T.II Inter-37 : Surat Keterangan Lurah Kelurahan Mangga Besar Nomor : 180/ 1.755.00, tanggal 12 Nopember 1999 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

38. Bukti T.II Inter-38 : Kutipan Akta Kelahiran No. 2918 / 1950, tanggal 8 Desember 1986 atas nama Foei Mie (fotokopi sesuai dengan aslinya);

39. Bukti T.II Inter-39 : Peta Lampiran Keputusan KA. DPPB Provinsi DKI Jakarta Nomor: 11451/IMB/09, tanggal 19 November 2009 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

40. Bukti T.II Inter-40 : Struk Pembayaran Tagihan Listrik melalui Bank Bukopin Nomor IDPEL 542200077373 BL/TH: Nov 19, atas nama Yayasan Persada Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);

41. Bukti T.II Inter-41 : Slip Pembayaran Telepon / Telkom / Kode Pembayaran 021 6297 558, tanggal 17 Desember 2019, atas nama Yayasan Dharma Sakti (fotokopi dari hasil print out);

42. Bukti T.II Inter-42 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan dari Kelurahan Pademangan Barat Nomor : 064/1.824.00/X/ 99, tanggal 5 Oktober 1999 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

43. Bukti T.II Inter-43 : Foto Bangunan di tanah Surat Keputusan objek sengketa (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 67 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat selain mengajukan alat bukti surat / tulisan dipersidangan juga telah mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 1 (satu) orang saksi, masing-masing sebagai berikut:

Ahli Penggugat

M. NOOR MARZUKI, S.H., M.Si.

Dibawah sumpah dipersidangan telah memberikan pendapat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Hak atas tanah ada dua yaitu hak yang permanen dan hak yang berjangka, bagi yang berjangka negara memberi fasilitas, memberi ruang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak;
- Bahwa perpanjangan ini kemudian diteliti data fisiknya, yaitu apakah secara fisik tidak ada masalah, digunakan sesuai peruntukannya, sesuai dengan tata ruang, juga pemerintah tidak memerlukan atas tanah, kemudian secara empiris, pihak tersebut tidak memiliki ikatan-ikatan yang lain dengan siapapun, jika memiliki ikatan dengan bank harus mendapatkan izin dari bank yang bersangkutan dan harus clear serta merupakan satu-satunya pihak yang berhak, maka atas dasar tersebut dilakukan perpanjangan hak atas tanah;
- Bahwa apabila fasilitas yang diberikan negara tidak digunakan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhir masa perpanjangan, dan yang bersangkutan tidak menggunakan perpanjangan, maka kepada pemegang hak dapat melakukan proses pembaruan hak;
- Bahwa tenggang waktu kehilangan hak ini tidak diatur, sepanjang clear and clean pemegang hak tetap berhak, tetapi status tanah yang langsung dikuasai oleh negara, prioritas tetap pemegang hak, sepanjang tidak ada permohonan dari pihak lain serta tidak adanya perikatan dengan pihak lain;
- Bahwa konsekuensi pemegang hak yang tidak melakukan pendaftaran perpanjangan sebagaimana ketentuan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor: 40 tahun 1996 adalah pemegang hak tidak bisa mendapatkan fasilitas perpanjangan dan akan terkena biaya lebih besar, kemudian status tanahnya adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, jadi sepanjang tanahnya masih clear and clean yang bersangkutan masih bisa memakai tanahnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam pembaharuan hak ada catatan note-nya didalam kolom ketiga dalam kolom petunjuk, disitu akan dijelaskan darimana asal hak sertifikat tersebut, sedangkan dalam perpanjangan hak tidak ada catatan, karena data-datanya tetap tidak ada yang berubah, serta perpanjangan hanya bersifat administratif, nomor sertifikatnya tetap, tetapi kalau pembaruan hak nomor sertifikatnya akan berubah walaupun nama pemegang haknya tetap sama;
- Bahwa dalam proses pembaharuan hak apabila ada keberatan dari pihak lain, sepanjang informasi itu sampai ke BPN selaku pihak yang berwenang harus menghentikan proses dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang ada;
- Bahwa BPN tidak bisa menolak terhadap permohonan hak yang diajukan siapapun, tetapi BPN nanti yang bisa menentukan apakah bisa diproses atau tidak berdasarkan syarat-syarat yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa apabila ada putusan pidana atau perdata yang menyatakan penggugat tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa, maka siapapun harus tunduk kepada putusan pengadilan tersebut;
- Bahwa ada cacat administrasi dan cacat hukum, BPN akan melakukan check list dilapangan, jika BPN menemukan kecacatan, maka BPN dengan kewenangannya yang ada bisa melakukan pembatalan sertifikat;
- Bahwa proses sertifikat pengganti apabila hilang adalah yang pertama laporan kepolisian, polisi setelah melakukan pemeriksaan, maka polisi akan membuat berita acara kehilangan, kemudian atas dasar ini dibuat pelaporan dengan dimohonkan kepada kantor BPN, kemudian BPN melakukan sumpah, dan diumumkan dimass media selama sebulan atau dua bulan atas kehilangan tersebut, selanjutnya diterbitkan sertifikat pengganti;
- Bahwa dalam hal pengumuman melalui media masa setelah lewat hari ke-30, tidak ada keberatan diproses selanjutnya, tetapi kalau ada keberatan maka pihak yang keberatan akan dipanggil, diperiksa bukti-bukti kelengkapan, dan melanjutkannya dipengadilan;
- Bahwa apabila yang menduduki tanah tidak ada cacat administrasi dan cacat fisik, maka tanah tersebut adalah tetap milik pemegang sertifikat;

Saksi Penggugat

SUKIRMAN

Halaman 69 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Dibawah sumpah dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menerima fotokopi sertifikat atas nama Wong Ivonne Emmi dari Ketua RW setempat;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah pada sertifikat tersebut, yaitu di jalan Hidup Baru, Pademangan, Jakarta Utara;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bapak Tahir Ferdian menerima Sertipikat atas nama Wong Ivonne pada bulan Agustus 2019 setelah pelaksanaan eksekusi gedung;
- Bahwa eksekusi gedung dilaksanakan pada bulan Juli 2019 dan pada saat eksekusi tersebut saksi hadir;
- Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi Bapak Tahir Ferdian tidak hadir, namun diwakili oleh kuasa hukumnya;
- Bahwa pada pelaksanaan eksekusi tersebut dihadiri oleh Polisi Gabungan, namun saksi tidak melihat Pegawai dari Kantor Pertanahan (BPN);
- Bahwa saksi melihat ada mobil didepan pagar gedung yang di eksekusi, tetapi tidak tahu pemiliknya;
- Bahwa saksi melihat seorang perempuan memegang sertifikat didepan pagar gedung yang di eksekusi;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dan /atau ahli sekalipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Pihak Tergugat II Intervensi selain mengajukan alat bukti surat / tulisan dipersidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing sebagai berikut:

Saksi PertamaTergugat II Intervensi

RUDY WIJAYA

Dibawah sumpah dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 552 / Pademangan dan sertifikat HGB Nomor : 2876 / Pademangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah sertifikat Nomor: 552 / Pademangan dan Sertifikat HGB Nomor: 2876 / Pademangan tersebut, yaitu di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, Pademangan Barat, Jakarta Utara;
- Bahwa Sertipikat HGB No. 552 / Pademangan tersebut awalnya atas nama Oey Sui Piauw dan dijual kepada Wong Ivonne Emmi;
- Bahwa Sertifikat HGB Nomor: 552 / Pademangan tersebut berakhir masa berlakunya pada tahun 2004;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Akta Pengikatan Jual Beli dari Chufuran Hamal, S.H. Notaris di Jakarta oleh Wong Ivonne Emmi;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada perubahan nama dari Emi Saali menjadi Wong Ivonne Emmy berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- Bahwa tanah Sertifikat HGB Nomor: 2876 / Pademangan tersebut pada awalnya ada bangunan rumah tua dan sudah dibongkar serta dibangun bangunan hotel dengan bangunan yang depan 6 (enam) lantai dan yang belakang 4 (empat) lantai oleh Wong Ivonne Emmi;
- Bahwa Hotel tersebut belum beroperasi, kalau beroperasi saksi yang akan menjadi manajer hotel tersebut;
- Bahwa sekarang bangunan hotel tersebut sudah dibongkar oleh Tahir Ferdian;

Saksi Kedua Tergugat II Intervensi

MULYADI HIRMAWAN

Dibawah sumpah dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Wong Ivonne Emmi karena saksi adalah sopir dari Wong Ivonne Emmi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Wong Ivonne Emmi pernah berganti nama yang semula bernama Wong Foei Mie alias Emmy Saali menjadi Wong Ivonne Emmi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- Bahwa Wong Ivonne Emmi pernah membeli tanah sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 552 / Pademangan dari atas nama Oey Sui Piauw;
- Bahwa saksi pernah melihat asli sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 552 / Pademangan atas nama Oey Sui Piauw;
- Bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 552 / Pademangan berakhir masa berlakunya pada tahun 2004 dan diperpanjang oleh Wong Ivonne Emmi pada tahun 2010 menjadi Sertifikat HGB Nomor: 2876 / Pademangan;

Halaman 71 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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

- Bahwa saksi mengetahui pelaksanaan eksekusi atas tanah milik Wong Ivonne Emmi oleh Tahir Ferdian;

- Bahwa tanah Sertifikat HGB Nomor: 2876 / Pademangan tersebut sudah dibangun bangunan hotel, namun sekarang telah dibongkar oleh Tahir Ferdian;

Bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 24 Februari 2020, Kesimpulan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II Intervensi tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan walaupun telah diberikan waktu secara cukup oleh Majelis Hakim ;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa keputusan objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah, serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut adalah berupa:

“Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2) selanjutnya disebut “keputusan objek sengketa”;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban tertanggal 12 Desember 2019, dan di dalam jawabannya tersebut masing-masing juga telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, masing-masing selain menjawab pokok perkaranya juga telah mengajukan eksepsi, maka Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Halaman 72 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam bagian duduk perkara tersebut di atas, dan agar dalam pertimbangan hukum ini tidak menguraikan hal yang sama seperti dalam duduknya perkara, maka Pengadilan tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi-eksepsi tersebut melainkan hanya pada pokoknya saja;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya berkaitan dengan "Gugatan Lewat Waktu";

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya berkaitan dengan:

1. Eksepsi Kadaluarsa (lewat waktu);
2. Eksepsi Obscur Libel;
3. Eksepsi Kompetensi Absolut;
4. Eksepsi Putusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 17 Desember 2019, yang pada pokoknya menolak eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah termasuk dalam katagori eksepsi kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatan wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam

Halaman 73 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



putusan akhir bersama dengan pokok perkara. Terhadap eksepsi lain secara normatif hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, atas dasar pertimbangan tersebut maka Pengadilan mengambil sikap terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi diputus bersamaan dengan pokok perkara, karena untuk memutus eksepsi tersebut perlu untuk memperhatikan bukti-bukti terkait yang diajukan Para Pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3, yang berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa apa yang dimaksud kompetensi absolut adalah kewenangan badan peradilan dalam memeriksa dan mengadili jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa dan diadili oleh badan peradilan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan, Penggugat di dalam gugatan mendalilkan pada pokoknya bahwa "objek gugatan merupakan suatu keputusan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dengan tugas menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, dan objek Gugatan sudah bersifat konkret, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum, sehingga untuk mendapatkan penyelesaiannya yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan, Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi di dalam jawaban yang mendalilkan pada pokoknya "bahwa karena pihak Penggugat telah mengetahui surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No.2876/Pademangan Barat Jo SHGB No.552 / Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy, Jo SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piauw dari sejak tahun 1994, sampai dengan tahun 2003 berdasarkan Putusan Perkara Pidana maupun Putusan Perkara Perdata, maka berarti Penggugat mengajukan Gugatan sudah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara,



bahwa karena sudah lewat waktu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berhak dan atau tidak berwenang lagi untuk mengadili serta memutus perkara *aqou* karena sudah lewat waktu akan tetapi yang berhak dan berwenang adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Umum”;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati keputusan objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut di dalam gugatannya (*vide* bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), menurut Pengadilan keputusan objek sengketa tersebut telah memenuhi unsur keputusan tata usaha negara, karena berbentuk penetapan tertulis, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, berisi tindakan hukum tata usaha negara karena dalam penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada hukum tata usaha negara di bidang pertanahan, bersifat konkret karena hal yang berkaitan dengan sertifikat tersebut tidak abstrak, tertentu dan dapat ditentukan yaitu mengenai pendaftaran tanah, sertifikat tersebut diberikan kepada Tergugat II Intervensi tidak diberikan kepada umum sehingga bersifat individual, sertifikat tersebut bersifat final karena setelah sertifikat diterbitkan oleh Tergugat, secara prosedur sudah tidak memerlukan persetujuan lagi dari instansi atasan atau instansi lain dan sertifikat tersebut sudah menimbulkan akibat hukum karena telah memberikan status berupa Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan perluasannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karenanya terhadap pihak-pihak (orang atau badan hukum perdata) yang merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya keputusan tata usaha negara tersebut dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan yang berwenang yang bersisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah (*vide* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, jawab jinawab serta pembuktian antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pengadilan mendapatkan kejelasan bahwa pada pokoknya yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah mengenai soal sah atau tidaknya (*onrechtmatigheid*) keputusan tata usaha negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, yang menurut Penggugat telah mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat, dan bukan menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah yang menyangkut kepentingan keperdataan, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunannya, apakah penerbitannya sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dari aspek kewenangan prosedural dan substansial, dan bukan menyangkut mengenai kepemilikan atau mengenai hak-hak keperdataan yang merupakan kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk memeriksanya, dengan demikian gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan dengan mempedomani ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi sepanjang berkaitan dengan tenggang waktu mengajukan gugatan dalam eksepsi ini akan dipertimbangkan pada bagian lain dari eksepsi Tergugat II Intervensi terkait dengan tenggang waktu mengajukan gugatan, dan terhadap dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa karena gugatan sudah lewat waktu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berhak dan atau tidak berwenang lagi untuk mengadili serta memutus perkara *aqou* akan tetapi yang berhak dan berwenang adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Umum, menurut Pengadilan dalil Tergugat II Intervensi tersebut tidak relefan dengan eksepsi tentang kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan, karena pengujian kewenangan absolut Pengadilan tidak didasarkan atas pengujian tenggang waktu mengajukan gugatan, kewenangan absolut pengadilan adalah kewenangan badan peradilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan peradilan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (kewenangan Pengadilan untuk mengadili suatu perkara berdasarkan pengujian tentang objek perkaranya), sehingga tidak ada relevansinya dengan

Halaman 76 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



tenggang waktu mengajukan gugatan, oleh karenanya eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3, yang berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) absolut Pengadilan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi angka 1 terkait dengan Gugatan Penggugat lewat waktu (kadaluarsa);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat di dalam gugatan mendalilkan pada pokoknya "bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/ SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019, maka Penggugat baru mengetahui kepastian adanya objek Gugatan, dan Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2019, namun dalam waktu 10 hari kerja tidak ada jawaban atau tanggapan dari Tergugat, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018, gugatan ini diajukan masih dalam batas tenggang waktu 90 hari sesuai Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986";

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan dalam eksepsi yang dimuat dalam jawabannya, bahwa gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu (kadaluarsa), dengan alasan yang pada pokoknya "bahwa Penggugat sebenarnya mengetahui objek sengketa *a quo* sudah sejak tahun 1990 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat II Intervensi selaku Penjual yang dibuat oleh Chufran Hamal, SH Notaris di Jakarta atas SHGB No.552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau, bahwa Penggugat telah mengetahui SHGB No. 2876/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy / Tergugat II Intervensi Jo SHGB No.552/ Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau Jo SHGB No.552/ Pademangan Barat atas nama Ny. Wong Ivonne Emmy, adalah pada saat Putusan Pidana Nomor : 96/VIII/Pid/B/1993/Pn.Jkt.Pst tanggal 1 Juni 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 130/Pid/1994/PT.DKI tanggal 5 Desember 1994 Jo Putusan Kasasi Nomor: 1123.K/Pid/1995 tanggal 29 Maret 1996, Putusan Nomor: 140/Pdt/G/1994/ Pn.Jkt.Bar tanggal 12 Desember 1994 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 November 1995 Jo Putusan Kasasi Nomor: 2276.K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998, Putusan Nomor: 188/Pdt/G/1994/Pn.Jkt.Pst tanggal 23 Maret 1995, Jo Putusan Pengadilan



Tinggi DKI Jakarta Nomor: 344/Pdt/ 1997/PT.DKI tanggal 10 November 1997, Jo Putusan Kasasi Nomor: 330.K/Pdt/2000 tanggal 29 Agustus 2001, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 138/Pdt/G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 28 April 2003, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 355/Pid/B/ 2007/ Pn.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 Jo Putusan Kasasi Nomor: 2407.K/Pid/2007 tanggal 6 Januari 2009”;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan dan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkaitan dengan gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu (kadaluarsa), Pengadilan mempertimbangkan bahwa di dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur: ”Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara”;

Menimbang, bahwa ketentuan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut, adalah ditujukan kepada orang atau badan hukum perdata yang dituju langsung (*adressat*), oleh keputusan tata usaha negara objek sengketa, sedangkan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara objek sengketa (*non-adressat*), tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya dengan berpedoman pada Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan kaidah hukum beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 Jis. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002, maka tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata uaha negara, yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya keputusan badan / pejabat yang menerbitkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut”, sehingga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan harus dihitung secara kasuistis;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh sertipikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, karena substansinya adalah mengenai tindakan hukum Tergugat dalam memproses pendaftaran kepemilikan bidang tanah Tergugat II Intervensi, oleh karenanya menurut pendapat Pengadilan penghitungan batasan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari bagi pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan sertipikat objek sengketa dalam perkara *a quo*, haruslah merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 maupun kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan-Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, dimana ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, haruslah dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh sertipikat objek sengketa dan sekaligus mengetahui adanya sertipikat objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan /atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan /atau melakukan keputusan dan /atau tindakan, upaya administratif tersebut terdiri atas keberatan dan banding (vide Pasal 75 ayat 1 dan 2 huruf a dan b), selanjutnya Mahkamah Agung sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, untuk mengisi kekurangan atau kekosongan hukum terkait dengan penyelesaian upaya administratif telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang mengatur bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif (vide Pasal 2 ayat 1);

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa apabila warga masyarakat akan mengajukan gugatan sengketa administrasi pemerintahan (tata usaha negara), terlebih dahulu harus melalui / atau menempuh upaya administratif terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah sejak kapan Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya keputusan objek sengketa, dan apakah Penggugat telah menempuh upaya

Halaman 79 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



administratif sebelum gugatan diajukan, sehingga juga dapat diketahui apakah gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formal gugatan berkaitan dengan upaya administratif, dan apakah diajukan masih dalam tenggang waktu menggugat atau sudah terlampaui ?

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara objek sengketa (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), menurut Penggugat baru diketahui berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019 (vide bukti P-1), kemudian berdasarkan keterangan dalam SKPT tersebut Penggugat melalui kuasanya mengajukan keberatan kepada Tergugat selaku pejabat pemerintahan yang menetapkan dan telah diterima pada tanggal 14 Oktober 2019, dengan mengemukakan pada pokoknya bahwa merasa dirugikan atas penerbitan keputusan objek sengketa karena tanah sebagaimana tersebut dalam keputusan objek sengketa adalah milik Tahir Ferdian (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa dari dalil dan fakta berdasarkan bukti P-1 dan P-2 tersebut Pengadilan tidak menemukan bukti bahwa pihak Tergugat telah menanggapi keberatan yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut, yang seharusnya dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan keberatan yang diajukan tersebut, oleh karenanya Penggugat tidak dapat mengajukan banding atas keberatan kepada atasan pejabat yang menerbitkan keputusan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1), ayat (4) dan Pasal 78 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan kemudian Penggugat telah mendaftarkan gugatannya yang teregister dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 November 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan / atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif (vide Pasal 1 angka 9 dan Pasal 5 ayat 1);



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas dapat disimpulkan bahwa oleh karena keputusan objek gugatan diterbitkan Tergugat pada tanggal 03 September 2010, dan Penggugat baru mengetahui pertama kali keputusan objek sengketa berdasarkan SKPT yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019, selanjutnya Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat selaku pejabat pemerintahan yang menetapkan dan telah diterima pada tanggal 14 Oktober 2019, dan gugatan yang diajukan Penggugat telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 November 2019, maka dengan demikian jika dihitung setidaknya-tidaknya 10 (sepuluh) hari kerja sejak keberatan diterima oleh Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2019, sampai dengan diajukannya gugatan pada tanggal 21 November 2019, maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu menggugat, bahkan jika dihitung sejak pertama kali Tergugat menerbitkan SKPT pada tanggal 16 September 2019, gugatan Penggugat juga diajukan belum melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa sejak tahun 1990 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990 antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dan Putusan-putusan baik Perdata antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, maupun Putusan Pidana yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap sejak tahun 1994, Pengadilan menilai bahwa yang menjadi objek baik dalam Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-6 = T.II.Inter-33) maupun yang dipersengketakan dan telah diputus oleh badan peradilan yang juga melibatkan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi (vide bukti P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-23, P-24, P-29, P-33, T.II.Inter-7, T.II.Inter-7.A, T.II.Inter-7.B, T.II.Inter-8, T.II.Inter-8.A, T.II.Inter-9, T.II.Inter-10, T.II.Inter-10.A, T.II.Inter-10.B, T.II.Inter-11, T.II.Inter-11.A, T.II.Inter-17, T.II.Inter-18, dan T.II.Inter-19) tersebut, adalah berkaitan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Piau yang kemudian telah dialihkan kepada Emmy Saali sebagaimana telah diubah nama menjadi Wong Yvonne Emmy, dan sejak tanggal 24 Oktober 2004 SHGB Nomor: 552/Pademangan Barat tersebut telah berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang (vide bukti P-4 = T.II.Inter-4, dan P-5 = T-10 = T.II.Inter-3), sehingga status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40



Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan bahwa “Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”, selanjutnya dalam Pasal 63 ayat (1) dinyatakan “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan objek sengketa dalam perkara ini adalah SHGB No. 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, dan bukan SHGB No. 552/Pademangan Barat tanggal 25 Oktober 1984 sebagaimana telah diterbitkan SHGB Pengganti No. 552/Pademangan Barat tanggal 12 Juni 1998, sekalipun terhadap letak tanah dan pemegang haknya sama, namun demikian keputusan objek sengketa SHGB No. 2876/Pademangan Barat bukanlah perpanjangan hak atas SHGB No. 552/Pademangan Barat, tetapi merupakan pemberian pembaharuan hak setelah lebih kurang 6 (enam) tahun menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka dengan demikian terhadap perbuatan hukum dan /atau Putusan Pengadilan berkaitan dengan keberadaan SHGB No. 552/Pademangan Barat, tidaklah dapat dijadikan dasar bahwa dengan diketahuinya SHGB No. 552/Pademangan Barat oleh Penggugat tersebut secara mutatis mutandis kemudian diambil alih menjadi pengetahuan Penggugat terhadap keberadaan keputusan objek sengketa SHGB No. 2876/Pademangan, sehingga dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidaklah beralasan hukum, dan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu menggugat maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi angka 1, yang berkaitan dengan gugatan Penggugat lewat waktu (kadaluarsa) harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 tentang gugatan Penggugat “*obscuur libel*”, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan dalam eksepsi yang dimuat dalam jawabannya, bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*, dengan alasan yang pada pokoknya “bahwa kalau dilihat dari apa yang telah digugat oleh Penggugat dalam perkara *aquo* adalah masalah legal standing tanah dan bangunan beserta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 32 tanggal 4 April 1990 yang telah dibuat di depan Notaris Chupran Hamal, SH Notaris di Jakarta, yang sudah



dinyatakan tidak sah sesuai keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997, bahwa atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut adalah milik sah Tergugat II Intervensi / Ny. Wong Ivonne Emmy, dan bukan milik Penggugat / Taher Ferdian, maka dengan demikian gugatan Penggugat *obscuur liber* atau tidak jelas, bahwa kalau yang menyangkut legal standing adalah merupakan hak keperdataan yang merupakan wewenang Pengadilan Negeri atau Pengadilan Umum untuk mengadili serta memutus perkara *aquo*, bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1001/SKPT/2019 tanggal 16 September 2019 dari Tergugat yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 19 September 2019 adalah belum final dan masih membutuhkan persetujuan atasan lebih lanjut, maka dengan demikian adalah melanggar azas final yang masih membutuhkan persetujuan lebih lanjut, maka gugatan Penggugat *obscuur libel*",

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan secara limitatif terkait syarat formal yang harus termuat dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa jika dicermati gugatan Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 21 November 2019, gugatan Penggugat tersebut telah memuat identitas subjek Penggugat maupun kuasanya serta identitas subjek Tergugat secara lengkap, gugatan Penggugat telah pula memuat dasar dan alasan-alasan gugatan sebagaimana terurai secara jelas di dalam posita gugatan, serta hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan sebagaimana terurai secara jelas di dalam petitum gugatan Penggugat (vide Pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c UU No. 5 Th 1986 Jo Pasal 53 ayat (2) huruf a, dan b, UU No. 9 Th 2004), dan gugatan Penggugat telah pula ditandatangani oleh kuasa Penggugat serta telah disertai surat kuasa khusus yang sah (vide Pasal 56 ayat (2) UU No. 5 Th 1986), dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat telah memuat hal-hal yang dipersyaratkan khususnya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, dan ayat (2) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak dapat dikualifisir sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi berkaitan dengan eksepsi *obscuur libel* tersebut di atas Pengadilan berpendapat bahwa uraian tentang legal standing Penggugat, legalitas hak keperdataan berupa kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, di dalam gugatan Penggugat



Adalah semata-mata untuk memperjelas dan /atau melengkapi dasar dan alasan di dalam gugatan Penggugat sedangkan SKPT yang menurut Tergugat II Intervensi belum final karena masih membutuhkan persetujuan atasan lebih lanjut, menurut Pengadilan tidak ada relevansinya dikarenakan SKPT bukanlah objek sengketa yang harus diuji berkaitan dengan unsur-unsur keputusan tata usaha negara, sehingga dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut tidaklah beralasan hukum, maka eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2, yang berkaitan dengan gugatan Penggugat *obscuur libel* harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4 berkaitan dengan "Putusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*)", setelah Pengadilan membaca dan mencermati isi eksepsi tersebut yang pada pokoknya menguraikan tentang eksistensi putusan-putusan badan peradilan umum dan tidak bersifat eksepsional karena telah masuk dalam materi pokok perkara, maka dengan demikian Pengadilan akan mempertimbangkannya bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut tidaklah beralasan hukum, maka eksepsi Tergugat II Intervensi angka 4, yang berkaitan dengan Putusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*) harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima dan keputusan objek sengketa juga tidak termasuk dalam keputusan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta baik secara relatif maupun absolut berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini (vide Pasal 1 angka 10 dan Pasal 47 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan batal atau tidak sah, dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan objek sengketa, karena penerbitannya bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam jawabannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan keputusan objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik dan duplik serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, selanjutnya Pengadilan akan menguji keabsahan keputusan objek sengketa berdasarkan tolok uji yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:

1. Apakah keputusan Tergugat diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan /atau;
2. Apakah keputusan Tergugat tersebut diterbitkan telah menerapkan azas-asas umum pemerintahan yang baik ?;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh badan /atau pejabat tata usaha negara yang tidak berwenang, bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural / formal, dan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat materiel / substansial, ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa pertama-tama Pengadilan akan mempertimbangkan dari aspek kewenangan, apakah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kewenangan Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa, hal mana bukanlah yang dipertentangkan oleh para pihak di persidangan, oleh karenanya menjadi fakta hukum bahwa Tergugat berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa, namun demikian Pengadilan mempertimbangkan bahwa instrumen hukum yang memberikan kewenangan kepada Tergugat sebagai penyelenggara urusan pemerintahan dibidang pertanahan untuk menerbitkan keputusan objek sengketa berupa pendaftaran hak atas tanah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 31



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, dan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), selanjutnya penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), yang kemudian menjadi keputusan objek sengketa di dalam perkara ini dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, dan lokasi objek sengketa berada diwilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, apabila hal ini dihubungkan dengan ketentuan tersebut di atas maka menurut Pengadilan bahwa penerbitan keputusan objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan, dengan demikian maka dari aspek kewenangan terbukti Tergugat berwenang menerbitkan keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek prosedur penerbitan dan substansi keputusan objek sengketa oleh Tergugat (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan prosedur penerbitan dan substansi keputusan objek sengketa, Pengadilan telah membaca dan mencermati

Halaman 86 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang relevan dan diajukan oleh Para Pihak dalam proses persidangan berlangsung, dan dari bukti-bukti tersebut Pengadilan memperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- bahwa pada tanggal 25 Oktober 1984, Tergugat telah menerbitkan SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui PiauW dengan lamanya hak berlaku 20 Tahun sampai dengan tanggal 24 Oktober 2004, sebagaimana telah diterbitkan sertifikat kedua sebagai pengganti yang hilang pada tanggal 12 Juni 1998 dengan substansi dan masa berlaku yang sama sampai dengan tanggal 24 Oktober 2004, yang kemudian telah dialihkan hak kepemilikannya kepada Emmy Saali berdasarkan AJB No. 33/VI/1986, tanggal 11 Juni 1986 yang tercatat pada tanggal 21 Juli 1998, dan terjadi perubahan nama menjadi Wong Yvonne Emmy berdasarkan Penetapan PN Jakarta Barat No. 734/1980 P, tanggal 5 Nopember 1980 (vide bukti P-4, P-5, T.II.Inter-3, T.II.Inter-4, T-10 dan T-12);
- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor: 96/VIII/Pid/B/1993/PN.JKT.PST, tanggal 1 Juni 1994 atas nama terdakwa Ny. Wong Ivonne Emmy al. Emmy Saali al. Wong Foi Mie, yang pada pokoknya memutus menjatuhkan hukuman penjara selama 2 tahun karena terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menyatakan barang bukti berupa SHGB No. 552, AJB No. 33 dan APJB No. 32 diserahkan kepada saksi Taher Ferdian (vide bukti P-10 dan T.II.Inter-10), selanjutnya putusan tersebut pada tingkat banding telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 130/PID/1994/PT.DKI, tanggal 5 Desember 1994, yang pada pokoknya memutus menyatakan perbuatan yang terbukti itu akan tetapi bukan suatu kejahatan atau pelanggaran selanjutnya melepaskan terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan dan memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya, dan memerintahkan supaya barang bukti berupa SHGB No. 552, AJB No. 33 dan APJB No. 32 diserahkan kepada saksi Taher Ferdian (vide bukti P-11 dan T.II.Inter-10.A), dan kemudian pada tingkat kasasi diputus pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Penuntut Umum / Jaksa pada Kejaksaan Negeri di Jakarta Pusat, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1123 K/Pid/1995, tanggal 29 Maret 1996 (vide bukti P-12 dan T.II.Inter-10.B);
- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor: 140/PDT/G/1994/PN.JKT-BAR, tanggal 12 Desember 1994, antara Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly sebagai Penggugat melawan PT. Sout East

Halaman 87 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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)



Asia Bank Ltd sebagai Tergugat I dan Taher Ferdian sebagai Tergugat II, yang pada pokoknya memutus menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk sebagian, dan menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah SHGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1.447 M2 (vide bukti P-13), selanjutnya pada tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Putusan Nomor: 218/PDT/1995/PT.DKI, tanggal 6 Nopember 1995 (vide bukti P-14), selanjutnya pada tingkat kasasi diputus pada pokoknya menyatakan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2276 K/Pdt/1997, tanggal 28 Oktober 1998 (vide bukti P-15), dan pada tingkat peninjauan kembali diputus pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 461 PK/Pdt/2000, tanggal 12 Juni 2002 (vide bukti P-16);

- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor: 188/PDT.G/1994/PN.JKT-PST, tanggal 23 Maret 1995, antara Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly sebagai Penggugat melawan Chufran Hamal, S.H., (Notaris) sebagai Tergugat I, Taher Ferdian sebagai Tergugat II dan PT. Sout East Asia Bank Ltd sebagai Tergugat III, yang pada pokoknya memutus mengabulkan gugatan Rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk sebagian dan menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah Sertipikat HGB No. 552/Pademangan Barat seluas 1.447 M2 (vide bukti P-33 dan T.II.Inter-7), selanjutnya pada tingkat banding berdasarkan Putusan Nomor: 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997, yang pada pokoknya memutus membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Maret 1995 Nomor: 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst, dan mengadili sendiri yang memutus pada pokoknya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 31 tertanggal 04 April 1990 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 32 tertanggal 04 April 1990 adalah cacat hukum atau batal demi hukum, menghukum Terbanding III semula Tergugat III untuk mengembalikan SHGB No. 552 dengan luas tanah 1.447 M2 yang terletak di Jalan Hidup Baru No. 8, Pademangan Barat, Jakarta Utara kepada Pembanding semula Penggugat (vide bukti P-17 dan T.II.Inter-7.A), selanjutnya pada tingkat kasasi diputus pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I: Chufran

Halaman 88 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Hamal, S.H., dan pemohon kasasi II: Taher Ferdian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 330 K/Pdt/2000, tanggal 29 Agustus 2001 (vide bukti P-18 dan T.II.Inter-7.B);

- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor: 116/Pdt/G/2000/PN.Jkt-UT, tanggal 18 Oktober 2000, antara Tahir Ferdian sebagai Penggugat melawan Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara sebagai Tergugat II, yang pada pokoknya memutus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (vide bukti T.II.Inter-8 dan T.II.Inter-17), selanjutnya pada tingkat banding telah dikuatkan berdasarkan Putusan Nomor: 296/PDT/2001/PT.DKI, tanggal 25 Oktober 2001 (vide bukti T.II.Inter-8.A dan T.II.Inter-18);
- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor: 138/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 April 2003 antara Tahir Ferdian sebagai Penggugat melawan Wong Yvonne Emmy alias Emmy Saaly sebagai Tergugat I, Chufran Hamal (Notaris) sebagai Tergugat II, Hengky Manow/Penggantinya yaitu Notaris Jacinta Susanti, S.H., sebagai Tergugat III dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat I, yang pada pokoknya memutus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (vide bukti P-19 dan T.II.Inter-9);
- bahwa atas permohonan eksekusi NY. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali tanggal 30 Juli 2004, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Penetapan Nomor: 118/2004.EKS, tanggal 04 Oktober 2004, pada pokoknya telah menetapkan untuk memanggil dengan resmi Chufran Hamal, S.H. (Termohon Eksekusi I) dan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memanggil dengan resmi Taher Ferdian (Termohon Eksekusi II) dan PT. South East Asia Bank Ltd (Termohon Eksekusi III) supaya datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat guna diberikan teguran / peringatan untuk melaksanakan bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 188/Pdt.G/1994/PN.JKT.PST, tanggal 23 Maret 1995 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor: 344/Pdt/1997/PT.DKI, tanggal 10 Nopember 1997, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 330 K/Pdt/2000, tanggal 29 Agustus 2001, yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti (vide bukti P-20 dan T.II.Inter-7.C), sebagaimana telah diperbaharui dengan Penetapan Nomor: 118/2004.EKS, tanggal 21 Maret 2005 (vide bukti T.II.Inter-7.D);

Halaman 89 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



- bahwa atas permohonan bantuan untuk pelaksanaan Sita Eksekusi / Pemblokiran dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menerbitkan Penetapan Nomor: 13/2005 Del.Jo.No.118/2004 EKS, tanggal 1 Juni 2005, dalam permohonan eksekusi antara NY. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali (Pemohon Eksekusi) lawan Chufnan Hamal, S.H. (Termohon Eksekusi), dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan untuk melaksanakan Sita Eksekusi / Pemblokiran terhadap SHGB No. 552 dengan luas 1.447 M2 terletak di Jalan Hidup Baru No. 8 Pademangan, Jakarta Utara yang berada di PT. South East Asia Bank Ltd (vide bukti P-21), dan berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi/Pemblokiran Nomor: 13/2005 Del.Jo.No. 118/2004 EKS, tanggal 22 Juni 2005, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan pada pokoknya tidak dapat melakukan sita eksekusi / pemblokiran atas SHGB No. 552 dengan luas tanah 1.447 M2 karena sertifikat dimaksud sudah tidak berada dan PT. Sout East Asia Bank Ltd sudah dilikuidasi (vide bukti P-22, T.II.Inter-7.E T.II.Inter-7.F, T.II.Inter-7.G dan T.II.Inter-7.H);
- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor: 355/Pid/B/2007/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 Juli 2007 atas nama terdakwa Wong Ivonne Emmy (Emmy Saali), yang pada pokoknya memutus menyatakan terdakwa Wong Ivonne Emmy (Emmy Saali) tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana menyuruh mencantumkan suatu keterangan yang palsu di dalam suatu akta autentik dan membebaskan terdakwa dari dakwaan Penuntut Umum tersebut dan menetapkan barang bukti berupa asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey Sui Paw, asli SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (sertipikat Pengganti) dikembalikan kepada terdakwa (vide bukti P-23 dan T.II.Inter-11), dan kemudian pada tingkat kasasi diputus pada pokoknya menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari pemohon kasasi Jaksa / Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri di Jakarta Utara berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2407 K/Pid/2007, tanggal 06 Januari 2009 (vide bukti P-24, T.II.Inter-11.A dan T.II.Inter-19);
- bahwa atas permohonan eksekusi kuasa Tahir Ferdian, tanggal 17 Juli 2001, dengan termohon eksekusi Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali dan turut termohon eksekusi PT. South East Asia Bank Ltd, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Penetapan Nomor: 28/2001.Eks. Jo.No. 140/Pdt. G/1994/PN.Jkt.Bar, tanggal 25 Juli 2001, pada pokoknya telah

Halaman 90 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



menetapkan memohon bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap tanah berikut bangunan vide SHGB No. 552/Pademangan Barat dan selanjutnya menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah (vide bukti P-25), selanjutnya atas permohonan eksekusi kuasa Tahir Ferdian, tanggal 6 Oktober 2004, dengan termohon eksekusi Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saali dan PT. Sout East Asia Bank Ltd, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Penetapan Nomor: 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN/Jkt.Ut. Jo. No. 28/2001.Eks. Jo.140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar, tanggal 01 Desember 2004, telah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan vide SHGB No. 552/Pademangan Barat dan selanjutnya menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah (vide bukti P-26 dan P-27), dan berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor: 206/Pen/Pdt/Pengos/ 2004/PN.Jkt.Ut Jo. No. 28/2001 Eks Jo. No. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar, tanggal 17 Juli 2019, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan pada pokoknya telah membacakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN/Jkt.Ut. Jo. No. 28/2001. Eks.Jo. 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar, tanggal 01 Desember 2004 dan tanggal 15 September 2017, kemudian mengeluarkan barang-barang tiap kamar-kamar dan selanjutnya barang-barang dibawa ke gudang pemohon, selanjutnya setelah objek / tanah dan berikut bangunan tersebut kosong, lalu diserahkan kepada kuasa pemohon eksekusi berikut 3 (tiga) anak kunci dari gembok pagar atas tanah dan bangunan tersebut, lalu Jurusita menyerahkan atas objek barang eksekusi pengosongan yang telah dikosongkan tersebut kepada kuasa Pemohon Eksekusi (vide bukti P-28 dan P-32);

- bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor: 165/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Ut, tanggal 21 Juni 2004, antara Ny. Wong Ivonne Emmy alias Emmy Saaly selaku Pembantah melawan Taher Ferdian selaku Terbantah dan PT. South East Asia Bank Ltd selaku Turut Terbantah, yang pada pokoknya memutus menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (vide bukti P-29);



- bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Wong Ivonne Emmy tertanggal 29 Januari 2010, selanjutnya pada tanggal 6 Juli 2010, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara menerbitkan Keputusan Nomor SK: 851/814/HGB/BPN.31.72/2010, Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Wong Yvonne Emmy Atas Tanah Terletak di Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Kota Administrasi Jakarta Utara (vide bukti T-6), dan kemudian telah dilakukan pendaftaran haknya kepada Tergugat, dan atas dasar keputusan pemberian pembaharuan hak tersebut selanjutnya Tergugat pada tanggal 03 September 2010 menerbitkan keputusan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/ Pademangan Barat, atas nama Wong Yvonne Emmy, sesuai dengan petunjuk diterbitkan berasal dari SHGB No. 552/Pademangan Barat, dengan luas tanah 1.447 M2 (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas Pengadilan menarik kesimpulan bahwa penerbitan keputusan objek sengketa (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), oleh Tergugat didasarkan atas Keputusan Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan (vide bukti T-6);

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, diatur pada bagian keempat paragraf 3 tentang tata cara pembaharuan Hak Guna Bangunan, dimana dalam ketentuan Pasal 43 dinyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 berlaku mutatis muntandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 33 ayat (1) diatur bahwa permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis, kemudian pada ayat (2) angka 2 Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, selanjutnya pada huruf a. dinyatakan bahwa dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa salah satunya putusan pengadilan, dan pada huruf e. status tanahnya (tanah hak atau tanah negara), kemudian dalam ketentuan Pasal 34 diatur bahwa Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan, pada angka 1 huruf b salah satunya putusan pengadilan, Pasal 37 ayat (1) diatur bahwa Kepala kantor pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna

Halaman 92 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), selanjutnya pada ayat (3) huruf a. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan, atau pembaharuan hak atas tanah, dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*), ayat (4) dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas telah mengatur secara limitatif berkaitan dengan syarat-syarat dan bagaimana tata cara pembaharuan Hak Guna Bangunan (HGB) yang harus dipedomani oleh pejabat tata usaha negara, sebelum kemudian mengambil sikap apakah terhadap permohonan yang diajukan tersebut dapat diberikan keputusan pemberian pembaharuan HGB-nya atau tidak;

Menimbang, bahwa di dalam keputusan pemberian pembaharuan HGB oleh Tergugat berdasarkan kewenangannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 huruf a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (objek tanah untuk orang perseorangan yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup>), yang dijadikan dasar bagi Tergugat untuk menerbitkan keputusan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, pada pokoknya mempertimbangkan pada bagian Menimbang bahwa bidang tanah yang dimohonkan adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No. 552/Pademangan Barat, tercatat atas nama Wong Yvonne Emmy dan masih dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun fisik sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Petugas Konstatering Rapport yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport* tanggal 06-05-2010 No. 166-2843/Const-PHT/ JU/2010), bahwa berdasarkan Hasil Penelitian Atas Buku Tanah tanggal 03-03-2010, Hak Guna Bangunan No. 552/Pademangan Barat, tercatat atas nama Wong Yvonne Emmy telah berakhir haknya tanggal 24-10-2004, terdapat catatan: berdasarkan panggilan polisi tanggal 19-10-1999 No. B/6284/X/ 1999/Ditro dan tanggal 12-11-1999 No. B/9122/XI/1999/Ditserse, bahwa tanah ini terdapat permasalahan antara Wong Yvonne Emmy dengan Taher Ferdian yang sedang ditangani oleh Komdak Metro Jaya, BAP tanggal 17-11-1999, permohonan blokir oleh Taher Ferdian tanggal 17-2-2003 No. 017.02/B/II/2003, dan Putusan perkara pidana No.

Halaman 93 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

335/Pid/B/2007/PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 Jo. Putusan Kasasi No. 2407 K/Pid/2007 tanggal 06-01-2009, yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan terdakwa Wong Ivonne Emmy tidak terbukti bersalah dan meyakinkan menurut hukum melakukan tindak pidana dan membebaskan terdakwa serta menetapkan barang bukti berupa 1 (satu) asli HGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Wong Ivonne Emmy (sertipikat Pengganti) dikembalikan kepada Terdakwa, sehingga blokir oleh Tahir Ferdian tersebut telah hapus dengan sendirinya karena tidak diikuti dengan sita jaminan, bahwa berdasarkan surat pernyataan tanggal 29-01-2010, Wong Ivonne Emmy menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain, baik sengketa terhadap subyek pemegang hak dan objek hak (vide bukti T-6);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas Pengadilan menemukan keadaan hukum bahwa pada waktu Tergugat II Intervensi (Wong Ivonne Emmy) mengajukan permohonan pembaharuan HGB kepada Tergugat, hanya disampaikan berupa Putusan Pidana No. 335/Pid/B/2007/ PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 Jo. Putusan Kasasi No. 2407 K/Pid/2007 tanggal 06-01-2009 (vide bukti P-23, P-24, T.II.Inter-11, T.II.Inter-11.A, dan T.II.Inter-19) saja sebagai bahan pertimbangan Tergugat, faktanya ada beberapa putusan berkaitan dengan perkara pidana dan adanya permasalahan yang berkaitan dengan sengketa perdata terhadap objek tanah berdasarkan HGB No. 552/Pademangan Barat antara Penggugat (Tahir Ferdian) dan Tergugat II Intervensi (Wong Ivonne Emmy), yang masing-masing telah diputus berdasarkan putusan pengadilan antara lain:

- Putusan Pidana (vide bukti P-10, T.II.Inter-10, P-11, T.II.Inter-10.A, P-12, dan T.II.Inter-10.B);
- Putusan Perdata (vide bukti P-13, P-14, P-15, dan P-16);
- Putusan Perdata (vide bukti P-33, T.II.Inter-7, P-17, T.II.Inter-7.A, P-18, dan T.II.Inter-7.B);
- Putusan Perdata (vide bukti T.II.Inter-8, T.II.Inter-17, T.II.Inter-8.A, dan T.II.Inter-18);
- Putusan Perdata (vide bukti P-19, T.II.Inter-9);
- Penetapan Eksekusi (vide bukti P-20, T.II.Inter-7.C, dan T.II.Inter-7.D);
- Berita Acara Sita Eksekusi / Pemblokiran (vide bukti P-21, P-22, T.II.Inter-7.E, T.II.Inter-7.F, T.II.Inter-7.G, dan T.II.Inter-7.H);
- Putusan Perdata (vide bukti P-29);

Dan putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap serta keadaan hukum tersebut terjadi sebelum Tergugat II Intervensi (Wong Ivonne Emmy)

Halaman 94 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/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

mengajukan permohonan pembaharuan HGB kepada Tergugat pada tanggal 29 Januari 2010 (putusan-putusan dan keadaan hukum tersebut sebagaimana telah dipertimbangan dan terurai pada bagian fakta hukum di atas);

Menimbang, bahwa dengan tidak disampaikannya fakta-fakta yang lengkap oleh Wong Yvonne Emmy (Tergugat II Intervensi) pada waktu mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat, bahkan ada pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain, baik sengketa terhadap subyek pemegang hak dan objek hak, padahal faktanya tidaklah demikian, sehingga keputusan Tergugat tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan (vide bukti T-6) yang dijadikan dasar penerbitan keputusan objek sengketa menjadi kurang pertimbangan / atau tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam arti banyak aspek-aspek yang tidak dipertimbangkan (adanya kepentingan pihak lain), sehingga keputusan yang demikian tidaklah memenuhi pertimbangan yang lengkap berkaitan dengan data yuridis dan data fisik atas tanahnya, karena jika ada putusan-putusan Pengadilan adalah kewajiban pemohon untuk melampirkan dalam permohonannya, dan sebagaimana doktrin yang ada di dalam hukum administrasi negara bahwa pada prinsipnya badan atau pejabat tata usaha negara dalam mengeluarkan keputusan tata usaha negara tidak boleh ada kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*), sehingga yang terjadi Tergugat berpendapat data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*), sebagaimana diakui oleh pihak Tergugat dalam persidangan tanggal 17 Februari 2020;

Menimbang, bahwa dalam hal pemeriksaan tanah terhadap permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan data yuridis dan data fisiknya sudah jelas dan cukup untuk mengambil keputusan, memang tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah A namun cukup dituangkan dalam risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*), namun demikian dalam perkara ini terungkap fakta bahwa ada beberapa Putusan Pengadilan yang juga mengakui hak-hak keperdataan Penggugat di atas objek tanah sebagaimana dimaksud dalam keputusan objek sengketa, sehingga sesungguhnya keadaan objek bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi tersebut terbukti tidak *clear and clean*, seharusnya Tergugat juga berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan keputusan dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan, maupun semua kepentingan yang tersangkut, termasuk kepentingan

Halaman 95 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



pihak ketiga, sebelum Tergugat mengambil keputusan Pemberian Pembaharuan HGB yang dijadikan dasar dalam penerbitan keputusan objek sengketa, agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari, apalagi faktanya berdasarkan permohonan eksekusi kuasa Taher Ferdian telah dilakukan eksekusi dan telah diserahkan kepada kuasa pemohon eksekusi in casu Penggugat (vide bukti P-28 dan P-32), sebagaimana diakui oleh saksi pertama Tergugat II Intervensi RUDY WIJAYA yang menerangkan pada pokoknya bahwa sekarang bangunan hotel tersebut sudah dibongkar oleh Tahir Ferdian, dan saksi kedua Tergugat II Intervensi MULYADI HIRMAWAN, yang menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui pelaksanaan eksekusi atas tanah milik Wong Ivonne Emmi oleh Tahir Ferdian, dan tanah Sertifikat HGB Nomor: 2876 / Pademangan Barat tersebut sudah dibangun bangunan hotel, namun sekarang telah dibongkar oleh Tahir Ferdian, dengan demikian maka berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum di atas secara prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa telah cacat yuridis karena didasari oleh keputusan pemberian pembaharuan HGB yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat II Intervensi selebihnya yang berkaitan dengan kepemilikan, halmana merupakan kewenangan dan telah diputus oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, dan bukan kewenangan peradilan tata usaha negara untuk mengujinya, sedangkan berkaitan dengan adanya laporan pidana yang sedang berjalan halmana menunjukkan bahwa masih adanya persengketaan diantara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, maka dari aspek prosedural dan substansi, penerbitan keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 33 ayat (2) angka 2 huruf a, Pasal 34 angka 1 huruf b, Pasal 37 ayat (1), ayat (3) huruf a dan ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan selanjutnya Pengadilan berkesimpulan bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dan terhadap keputusan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25

Halaman 96 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy (vide bukti P-3 = T-1 dan T-2 = T.II.Inter-2), dinyatakan batal dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut keputusan objek sengketa sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang terkait (*relevan*), sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

#### MENGADILI

##### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

##### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan

Halaman 97 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 477.000,- (Empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 5 Maret 2020, oleh kami BAGUS DARMAWAN, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. MOCH. ARIEF PRATOMO, S.H.,M.H., dan DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh SRI HARTANTO, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat ataupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. MOCH. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.

DYAH WIDIASTUTI, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

SRI HARTANTO, S.H., M.Kn.

Perincian Biaya Perkara :

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| - Pendaftaran .....                | Rp. 30.000,-  |
| - Alat Tulis Kantor (ATK) .....    | Rp. 125.000,- |
| - Biaya Panggilan .....            | Rp. 270.000,- |
| - Biaya Materai Putusan Sela ..... | Rp. 6.000,-   |
| - Biaya Redaksi Putusan Sela ..... | Rp. 10.000,-  |

Halaman 98 dari 99 halaman, Putusan Nomor: 215 /G/2019/PTUN-JKT



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

- Biaya Leges Putusan Sela .....	Rp. 10.000,-
- Biaya Materai .....	Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi .....	Rp. 10.000,-
- Biaya Leges .....	Rp. 10.000,-

Jumlah ..... Rp. 477.000,-  
(Empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);