



**PUTUSAN**

Nomor : 176/G/2010/PTUN-JKT

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MUHAMMAD AZIS WELLANG** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Puri Kemayoran Apartemen Tower 2 PHB, RT/RW. 009/010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai  
.....**PENGGUGAT**,

L a w a n :

- **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, tempat kedudukan di Jalan Tanah Abang 11 No.1 Jakarta Pusat, dalam perkara ini telah memberi kuasa kepada :

1. **ANTHONY TARIGAN S.H.,**

-----

Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;

-----

2. **BUDI HARSONO, S.H.,**

-----

----

Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan:

Hlm. 1 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



-----  
3. **SYARIFUDDIN,** S.H.,

-----  
-----  
Staf seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;

-----  
4. **SUGANDI,** S.H.,

-----  
-----  
Staf seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;

-----  
Keempatnya Warga Negara Indonesia memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2506/13- 31.71- 600/XII/2010 tanggal 20 Desember 2010, selanjutnya disebut sebagai ....**TERGUGAT**,

- **HERMAN DJAYA** , Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Pulo Mas VI C/10 RT.008 Rw. 01, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya yang disebut di bawah ini dan selanjutnya menerangkan bahwa dengan ini memberi kuasa penuh kepada **PITER SIRINGO RINGO, S.H., TOMY SIREGAR, S.H.,** dan **KHAIRUNNISYA, S.H.,** Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum yang bertindak baik- sendiri sendiri maupun secara bersama-sama berkantor di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. K.H. Abdullah Syafei No.30 Casablanca, Tebet  
Jakarta Selatan 12870, selanjutnya disebut  
sebagai .....

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

-----  
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 176/PEN-DIS/2010/PTUN.JKT.,  
tanggal 30 Nopember 2010 tentang Penetapan pemeriksaan  
perkara dengan Acara Biasa; -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 176/PEN/2010/PTUN.JKT., tanggal  
30 Nopember 2010 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang  
memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;  
-----  
-----

- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 176/PEN-  
HS/PTUN.JKT/2010 tanggal 4 Desember 2010 tentang  
Penetapan hari Sidang Pemeriksaan Persiapan;  
-----

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan serta  
mendengarkan keterangan para pihak di persidangan;  
-----

- Telah mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh  
pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi di

Hlm. 3 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan;

-----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 29 Nopember 2010 yang didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Nopember 2010 dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 16 Desember 2010, Penggugat telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

## TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas bidang tanah terletak di Jalan Kebon Kacang Raya No. 49, RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2 a/n pertama MUHAMMAD AZIS WELLANG (**Penggugat**) kali diterbitkan oleh **Tergugat** pada tanggal 30-10-2003 berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Surjadi, S.H., tanggal 5-11-2003 No.42/Tanah Abang/2003 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Jakarta Pusat Tanggal 16-1-2004 No. 1.711.2/12/ 09.01/P/2004; -----
2. Bahwa hak atas sertipikat **Penggugat** sebagai mana tersebut dalam angka 1 diatas sampai saat ini **Penggugat** tidak pernah menjual/mengalihkan atau semacam apapun namanya. Tiba-tiba pada tanggal 16-09-2010 Sertipikat

### 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

Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang tersebut tanpa sepengetahuan **Penggugat**, oleh **Tergugat** telah dialihkan ke a/n HERMAN DJAYA berdasarkan Akta Jual Beli PPAT REFIZAL, S.H., tanggal 10-08-2010 No.62/2010 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Jakarta Pusat Tanggal 03-09-2010 (Yang tidak pernah dilakukan oleh Penggugat secara hukum apapun dan kepada siapapun juga, bahkan tidak mengenal dan tidak pernah bertemu baik Sdr. Herman Djaya maupun dengan Notaris/PPAT Refizal, S.H.);

-----

3. Bahwa Obyek Sengketa tersebut baru diketahui pada tanggal 29 Oktober 2010, setelah **Penggugat** mengecek langsung kebenaran Peralihan Sertipikat tersebut pada **Tergugat**, dan **Tergugat** membenarkan telah terjadi peralihan ke a/n Herman Djaya. Lalu pada keesokan harinya pada tanggal 1 November 2010 **Penggugat** mengajukan permohonan blokir pada **Tergugat**;
- 
- 

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU No.5 tahun 1986 tentang Peralihan Tata Usaha Negara, gugatan diajukan oleh **Penggugat** masih dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterbitkan Keputusan Obyek Sengketa oleh **Tergugat**. Maka **Penggugat** mengajukan gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta;

-----

Hlm. 5 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



**ALASAN DIAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang atas bidang tanah terletak di Jalan Kebon Kacang Raya No. 49, RT/RW.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2 a/n MUHAMMAD AZIS WELLANG (**Penggugat**) dengan Tanggal Pendaftaran 30-01-2004, Daftar Isian 307: No. 1575/2004 dan Daftar Isian 208: No. 1591/2004- diterbitkan- oleh **Tergugat** berdasarkan;

1.1. Akta Jual Beli No. 42/Tanah Abang/2003 tanggal 5 Nopember 2003 dibuat oleh/dihadapan Surjadi, S.H., PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat;

1.2. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak PBB Tahun 2003 a/n NANY KUMARYANI (Penjual) tanggal 28 Agsutus, sebesar Rp. 501.250,- ;

1.3. Surat Setoran Pajak (SSP) a/n NANY KUMARYANI tertanggal 23 Oktober 2003 uang sebesar Rp. 18.646.500,-

1.4. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SSB) a/n MUHAMMAD AZIS WELLANG nomor  
008711 tertanggal 23 Oktober 2003 uang sebesar Rp.  
18.146.500; -----

1.5. Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertahanan Nasional Propinsi DKI Jakarta tanggal  
16 Januari 2004 No. 1.711.2/12/09.01/P/2004;

-----  
-----

1.6. Peralihan Hak atas bidang tanah sertipikat hak  
pakai no.125/Kebon Kacang a/n MUHAMMAD AZIS  
WELLANG; -----

1.7. Tanda terima Surat-surat asli yang tersebut  
dalam angka 1.1- 1.6 diatas, berdasarkan tanda  
penerimaan dari Kantor Notaris/PPAT Drs. Andi A.  
Agus, SH (Yang mengurus peralihan hak dari penjual  
NANY KUMARYANI kepada pembeli MUHAMMAD AZIS  
WELLANG);

-----  
-----

2. Bahwa dengan dasar sebagaimana yang dimaksud tersebut  
dalam angka 1 diatas/sejak **Penggugat** memperoleh hak  
atas bidang tanah atas Sertipikat Hak Pakai  
No.125/Kebon Kacang tersebut, Penggugat menguasai dan  
pergunakan untuk usaha sejak November 2003 hingga saat  
ini;

-----

Hlm. 7 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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)



- 
3. Bahwa selanjutnya Penggugat berkeinginan meningkatkan ASLI Sertipikat hak pakai Nomor 125/Kebon Kacang tersebut di atas menjadi Sertipikat Hak Milik dan untuk mewujudkan keinginan **Penggugat** tersebut, maka **Penggugat** meminta bantuan kepada kepada **Sdr. Andi WK S.H., bersama rekannya** bernama **Arif Herlambang**, Penasehat dan Konsultan Hukum berkantor di Law Firm “Andi- Doddy & Rekan”, Gedung Arthaloka Lantai 17 Jl. Jend. Sudirman Kav. No.2 Jakarta; -----
4. Bahwa kemudian Sdr. Andi WK S.H., dan Sdr. Arif Herlambang menyanggupi untuk memenuhi keinginan **Penggugat** yaitu mengurus Proses Peningkatan ASLI Sertipikat Hak Pakai menjadi Sertipikat Hak Milik a/n **Penggugat** dan untuk itu **Penggugat** pada tanggal 6 Mei 2009 telah memberikan Surat Kuasa dimana Sdr. Andi WK, S.H., dan Arif Herlambang sebagai Penerima Kuasa; -----
5. Bahwa untuk memperlancar pengurusan peningkatan ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang atas nama **Penggugat** tersebut menjadi Hak Milik, Pengugat telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang serta identitas Penggugat dan dokumen lainnya yang diperlukan, berikut biaya pengurusan secara keseluruhan berjumlah Rp. 70.854.000,- (tujuh puluh juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr. Andi WK,S.H., dan Sdr. Arif Herlambang;

-----

6. Bahwa sebagaimana yang dimaksud pada angka 4 dan angka 5 diatas, dengan berdasarkan Surat Kuasa serta **Asli Sertipikat Hak Pakai No. 125 a.n. Penggugat beserta sejumlah biaya tersebut, Sdr. Andi WK,S.H., dan Sdr. Arif Herlambang** telah menyerahkan hasil pengurusan kepada **Penggugat** antara lain:

6.1. **Surat Peta Bidang Tanah No. 09433/2009 NIB: 09.01.06.05.00645** tanggal 27 Mei 2009 atas bidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

-----  
-----

6.2. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 371/JP/Kpt/V/2009 N.I.B. 08.01.06.0500645** atas bidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tertanggal 27 Mei 2009;

-----

6.3. **Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor : 53.520.6/09.01/HM/2009** tentang Pemberian Hak Milik atas Bidang-bidang Tanah Seluas 829 M2 Terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat a/n

Hlm. 9 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMAD AZIS WELLANG tertanggal 10 Juni 2009;

-----

6.4. Pembayaran PBB Tahun 2008 a/n Muhammad Azis Wellang sebesar Rp. 2.310.276,- (Dua Juta Tiga Ratus Sepuluh Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah);

-----

6.5. Pembayaran PBB Tahun 2009 a/n Muhammad Azis Wellang sebesar Rp. 2.310.276,- (Dua Juta Tiga Ratus Sepuluh Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Rupiah);

-----

6.6. Surat Tanda Bukti Setoran Uang Pemasukan Kas Negara sebesar Rp. 25.854.000,- (Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah);

-----

-----

6.7. Sertipikat Hak Milik No. 04725 a/n Muhammad Azis Wellang. (Hasil pengurusan peningkatan semula dari Sertipikat Hak Pakai no.125/Kebon Kacang a/n Muhammad Azis Wellang);

7. Bahwa sebagaimana yang dimaksud tersebut dalam angka 6 diatas, dengan adanya hasil pengurusan peningkatan dari ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125 a/n Muhammad Azis Wellang tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik no.04725.

#### 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

**Penggugat** berasumsi bahwa ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125 a/n Penggugat tersebut telah ditingkatkan dan berada pada

**Tergugat ;**

7.1 Bahwa pada **tanggal 21 Oktober 2010**, Sdr. Lukman melaporkan kepada **Penggugat** bahwa datang 2 (dua) orang ke

lokasi tanah **Penggugat**, bernama: Sdr. **DOMINGOS** HP.08129617109 dan Sdr. **MAKARAU** HP. 081511462885 mengaku aparat Polisi dari Polda Metro Jaya, memberitahukan kepada Sdr. Lukman untuk mengosongkan tanah tersebut atas perintah bos nya. Karena sertifikatnya telah beralih ke a/n Herman Djaya;

7.2 Bahwa berdasarkan laporan Sdr. Lukman tersebut pada angka 7.1 diatas, maka pada tanggal **25 Oktober 2010**, Penggugat memberikan Kuasa Khusus kepada Sdr. Andi W.K. SH., untuk mengecek kebenaran laporan Sdr. Lukman;

Hlm. 11 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



8. Bahwa pada tanggal **29 Oktober 2010** Sdr. **ANDI W.K, SH** melaporkan kepada **Penggugat** tentang hasil pengecekan pada Kantor **Tergugat** yaitu:

8.1. Bahwa **ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang** a/n Muhammad Aziz Wellang (Penggugat) yang diserahkan kepada **Sdr. Arif Herlambang** dan **Sdr. Andi WK. S.H.** dimana pada waktu penyerahan disaksikan oleh **Ibu Shifa Aziz** (Istri Penggugat) serta **Sdr. Lukman** sebagaimana yang dimaksud pada angka 5 yang seharusnya untuk diserahkan ke Kantor Tergugat guna pengurusan peningkatan dari **ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang** a/n Penggugat ditingkatkan menjadi **Sertifikat Hak Milik** a/n Muhammad Aziz Wellang, ternyata telah disalahgunakan/ digelapkan sehingga secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan telah beralih menjadi ke atas nama **HERMAN DJAYA** dengan menggunakan alas hak fiktif/direkayasa (Cacat Substansi);

8.2. Bahwa **Sertifikat Hak Milik No.04725 a/n Muhammad Aziz Wellang** yang menurut Sdr. Arif Herlambang adalah peningkatan dari **ASLI Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang** a/n Penggugat ternyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No.04725 tersebut adalah Sertifikat Fiktif, hal ini sejalan dengan pernyataan **Tergugat** pada waktu diadakan pengecekan. Pernyataan **Tergugat** adalah dalam bentuk cap yang bertuliskan "SERTIFIKAT INI TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA PUSAT".

9. Bahwa hasil pengecekan yang telah merugikan **Penggugat**, selanjutnya **Penggugat** telah melaporkan ke POLDA METRO JAYA sesuai dengan **SURAT TANDA BUKTI LAPOR dengan Nomor: TBL/3731/X/2010/PMJ/Dit. Reskrim- UM**, pada tanggal 29 Oktober 2010, melaporkan tentang tindak pidana pemalsuan dan penggelapan dan penipuan pasal: 263, 372 dan 378 KUHP;

10. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 04725/Kebon Kacang adalah melalui proses penuh rekayasa dan bukan dilakukan serta diterbitkan Kantor Tergugat melainkan dilakukan oknum yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan serta secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dilihat dari dokumen berupa:

- 10.1. **Surat Peta Bidang Tanah No. 09433/2009 NIB: 09.01.06.05.00645** tanggal 27 Mei 2009 atas bidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Hlm. 13 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



-----  
-----  
10.2. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.**

**371/JP/ Kpt/V/2009 N.I.B. 08.01.06.0500645** atas bidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tertanggal 27 Mei 2009;

-----  
10.3. **Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan**

Jakarta Pusat Nomor: 53.520.6/09.01/HM/2009 tentang Pemberian Hak Milik atas Bidang Tanah Seluas 829 M2 Terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat Atas Nama MUHAMAD AZIS WELLANG tertanggal 10 Juni 2009;

-----  
10.4. **Surat Tanda Bukti Setoran Uang Pemasukan Kas**

Negara yang telah diketik, selanjutnya Saudara Arif Herlambang meminta uang dalam bentuk TUNAI/CASH kepada Ibu Shifa (**Istri Penggugat**) sebesar Rp. 25.854.000,- (Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah);

-----  
**Bahwa ke empat dokumen tersebut adalah dokumen fiktif (illegal) ; ----**

11. Bahwa secara hukum apapun **Penggugat** sampai saat ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah mengalihkan dengan cara apapun atau kepada siapapun juga atas ASLI Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2 tertulis a/n Muhammad Azis Wellang (**Penggugat**) kepada pihak manapun juga sehingga dengan adanya peralihan Sertipikat Hak Pakai / **Obyek Sengketa** tersebut sangat merugikan kepentingan **Penggugat**, oleh karenanya sesuai dengan pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara **Penggugat** mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

-----  
-----

12. Bahwa prosedur dan proses peralihan Sertifikat Hak Pakai antara lain diatur dalam:

12.1. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Paragraf 3. Pelaksanaan Pembuatan Akta Pasal 101, 102 dan 103. Peraturan ini adalah sebagai Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

-----

12.2. Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 54;

13. Bahwa tentang persyaratan peralihan hak pakai yang

*Hlm. 15 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dipenuhi oleh pihak yang akan mengalihkan haknya menurut ketentuan pasal 101 dan 103 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

13.1. Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan Surat Kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan (periksa ayat (1) pasal 101); -----

13.2. PPAT wajib menyerahkan dokumen untuk keperluan pendaftaran peralihan hak ke Kantor pertanahan selambat-lambatnya dalam 7 hari kerja sejak ditanda tangani akte yang bersangkutan (Periksa pasal 103) antara lain terdiri dari:

- Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan Akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; -----
- Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; -----
- Sertifikat Hak atas tanah;



-----  
-----  
- Bukti pelunasan pembayaran pajak;

-----  
-----  
13.3. Sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (8) peralihan hak pakai yang berasal dari tanah Negara harus mendapat ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta;

-----  
-----  
14. Bahwa peralihan ASLI Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang semula a/n **Penggugat beralih** ke a/n Herman Djaya dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum / penuh rekayasa menggunakan dokumen fiktif antara lain:

14.1. Kartu Tanda Penduduk NIK: 09.5003.160162.0615 (fiktif) memakai nama **Penggugat**, dimana orang / Pas photo wajah Arif Herlambang tertempel di KTP (bukan penggugat), maupun NIK, KTP tempat / tgl lahir serta alamat maupun tanda tangan semuanya **berbeda** dengan identitas diri **Penggugat**;

-----  
-----  
14.2. Kartu Tanda Penduduk NIK 09.5003.500765.0617 (fiktif) seolah-oleh **Istri Penggugat**, dimana baik orang/Pas photo wajah tertempel di KTP, maupun

Hlm. 17 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



NIK.KTP tempat / tanggal lahir serta alamat maupun tanda tangan semuanya **berbeda** dengan identitas **Istri Penggugat**, (Tidak di kenal oleh Penggugat & istri Penggugat);

14.3. Surat Nikah dan Kartu Keluarga fiktif (bukan identitas Penggugat dan Istri Penggugat);

-----  
-----

14.4. Bahwa sebagai penegasan sebagaimana yang dimaksud dalam angka 14 diatas, dengan dasar identitas / KTP Suami & Istri fiktif dan dokumen fiktif lainnya seolah-olah a/n **Penggugat** dan a/n istri **Penggugat** serta Surat Nikah dan juga Kartu Keluarga fiktif (**bukan** Identitas Penggugat dan Istri Penggugat) digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan:

-----  
-----

a. Akta Kuasa untuk menjual No. 16, dan ;-----

b. Akta Pengikatan Jual Beli No. 17, kedua akta tersebut tertanggal 11 Januari 2010 dibuat dihadapan / oleh Haryono Moekiran, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Timur dilakukan secara tidak sah / penuh rekayasa dan cacat hukum (dilakukan oleh orang lain, bukan Penggugat);



-----

c. Bahwa sebagai penegasan **point** a dan b diatas dengan dasar Akta Kuasa untuk menjual dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 dan 17 (cacat substansi) dilakukan secara tidak sah / penuh rekayasa dan digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan Akta Jual Beli No. 62/2010 tanggal 18 Agustus 2010 dibuat dihadapan/oleh Refizal, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Pusat, dan dengan sendirinya Akta Jual Beli tersebut Cacat Substansi (Penggugat tidak pernah lakukan, bahkan tidak kenal dan tidak pernah bertemu baik oleh Haryono Moekiran, S.H., Notaris/PPAT Jakarta Timur maupun oleh Refizal, S.H., Notaris/PPAT Jakarta Pusat begitu juga dengan Sdr. Herman Djaya);

-----

d. Surat Setoran Pajak a.n. **Penggugat** (yang **penggugat** sama sekali tidak tau dan tidak pernah lakukan); -----

15. Bahwa adanya dokumen-dokumen sebagaimana tersebut pada **angka 14** adalah sebagai upaya (pihak yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan perbuatannya) pemenuhan terhadap Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Paragraf 3.

Hlm. 19 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Pembuatan Akta Pasal 101, 102 dan 103. Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Namun substansi dari dokumen-dokumen tersebut adalah cacat, sehingga penerbitan Keputusan Tergugat berupa peralihan Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang semula a/n **Penggugat** menjadi a/n Herman Djaya adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

-----

16. Bahwa sebagai penegasan terhadap uraian pada angka 14 dan angka 15 tersebut di atas bahwa Penggugat terbukti tidak pernah melakukan tindakan hukum secara apapun dan kepada siapapun juga untuk :

16.1. Memohon penerbitan/menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual No 16 tanggal 11-01-2010 dihadapan/oleh Harjono Moekiran, SH., Notaris / PPAT di Jakarta;

-----

----

16.2. Memohon penerbitan/menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No 17 tgl 11-01-2010 dihadapan Harjono Moekiran, SH., Notaris/PPAT di Jakarta;

-----

-----

16.3. Memohon penerbitan/menandatangani Akta Jual Beli No 62/2010 tgl 18-08-2010 dihadapan Refizal,

#### 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

SH., Notaris/PPAT di Jakarta; -----

16.4. Membayar pajak berdasarkan Surat Setoran Pajak (SSP) a/n **Penggugat** untuk peralihan hak;

-----  
16.5. Memberikan kuasa/menandatangani Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi DKI melalui Tergugat untuk memberikan ijin persetujuan pengalihan hak atas Sertifikat Hak Pakai No 125/Kebon Kacang a/n Muhammad Aziz Wellang (**Penggugat**) untuk dapat dialihkan kepada Sdr. Herman Djaya; -----

16.6. Memberikan kuasa/menandatangani Surat permohonan untuk peralihan hak atas Sertifikat Hak Pakai No 125/Kebon Kacang a.n Muhammad Aziz Wellang (**Penggugat**) untuk dialihkan kepada Sdr. Herman Djaya;

-----  
-----  
16.7. Bahwa **Penggugat** tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu/menghadap baik kepada: Notaris/PPAT HARJONO MOEKIRAN, SH, maupun Notaris/PPAT REFIZAL, SH begitu juga dengan Sdr. HERMAN DJAYA;

-----  
17. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa, penerbitan Keputusan

Hlm. 21 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tergugat** berupa peralihan Sertifikat Hak Pakai No. 125 / Kebon Kacang menjadi a/n Herman Djaya terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan **Tergugat** tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

18. Bahwa selanjutnya apabila dicermati, ternyata peralihan hak dari Hak Pakai No. 125/Kebon Kacang semula a/n **Penggugat** menjadi a/n Herman Djaya (dilakukan secara tidak sah / penuh rekayasa) dan juga terdapat kejanggalan- kejanggalan yaitu:

18.1 Bahwa di dalam kolom 1 tertulis "Jo. Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta tgl 03-09-2010 No.3 Tahun 1997 Pasal 98 dan 99;

18.2. Bahwa seharusnya ada Nomor Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta, sedangkan tertulis "No.3 Tahun 1997 Pasal 98 dan 99" adalah bukan Nomor Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Prop DKI Jakarta, melainkan Nomor dari "Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997";

18.3. Bahwa di dalam kolom 2 tidak memuat Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daftar Isian 307, No Daftar Isian 208 dan No.  
Warkah;

-----  
Bahwa sebagai mana uraian pada angka 16, 17, dan 18 dengan adanya kejanggalan-kejanggalan tersebut, maka peralihan ASLI Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang semula a/n **Penggugat** beralih ke a/n Herman Djaya dilakukan secara tidak sah, penuh rekayasa dan menggunakan identitas fiktif **menjadi cacat substansi** ;  
-----

19. Bahwa tindakan **Tergugat** dalam melaksanakan proses peralihan hak tersebut pada angka 17 dan angka 18 diatas nyata-nyata cacat substansi dan juga terbukti tidak cermat, karena dalam WARKAH Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a/n MUHAMMAD AZIS WELLANG sudah ada identitas **Penggugat**. Seharusnya ketika ada permohonan peralihan hak atas Sertifikat Hak Pakai No. 125/Kebon Kacang dari a/n **Penggugat peralihan ke a/n Herman Djaya**, Tergugat terlebih dahulu meneliti identitas **Penggugat** yang sudah ada dalam WARKAH/Buku Tanah kemudian dicocokkan dengan identitas **Penggugat** yang diajukan bersamaan dengan permohonan peralihan hak yang diajukan oleh pihak yang tidak dapat dipertanggung jawabkan perbuatannya dan tidak dikenal **Penggugat**. **Bahwa oleh karena Tergugat nyata-nyata telah tidak cermat**, maka tindakan **Tergugat** dalam menerbitkan Keputusan berupa peralihan atas Sertipikat Hak Pakai

Hlm. 23 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 125/Kebon Kacang telah melanggar dan bertentangan dengan Azas Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Azas Kecermatan & Ketelitian ;

-----

20. Bahwa perbuatan **Tergugat** yang tidak teliti serta tidak cermat merupakan perbuatan **Tergugat** yang melanggar **Azas Profesionalitas** adalah azas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

-----

21. Bahwa tindakan **Tergugat** yang melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah **tindakan sewenang-wenang** dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

-----

## DALAM PERMOHONAN PENETAPAN PENUNDAAN

22. Bahwa penerbitan/peralihan hak atas Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang ke atas nama HERMAN DJAYA diterbitkan oleh Tergugat yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga sangat merugikan kepentingan Peggugat;

-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa dengan beralihnya Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang yang semula a.n. **Penggugat** menjadi a/n HERMAN DJAYA, menimbulkan kekhawatiran bagi **Penggugat** apabila atas peralihan dimaksud pemegang Sertipikat Hak Pakai yang sekarang melakukan tindakan hukum dengan alas hak sertipikat tersebut antara lain: dijadikan jaminan pinjaman pada lembaga-lembaga keuangan atau dialihkan lagi kepada pihak lain. Keadaan yang demikian Akan menimbulkan kerugian yang lebih besar dan semakin menyulitkan **Penggugat** dalam menyelesaikan proses pemulihan hak **Penggugat**;

-----  
-----

24. Bahwa sekalipun **Penggugat** telah melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a/n HERMAN DJAYA pada Kantor **Tergugat**, oleh karena ketentuan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (sebagai Peraturan Pelaksana PP No.24 Tahun 1997) pemblokiran hanya berlaku 30 hari sejak diblokirnya sertifikat dimaksud maka sudah layak secara hukum dan sesuai dengan pasal 67 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menanggukkan pelaksanaan lebih lanjut terhadap proses administrasi atas Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang ke atas nama HERMAN DJAYA Tanggal Pendaftaran 16

Hlm. 25 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010, atas bidang tanah terletak di Jalan Kebon Kacang Raya No. 49, RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2;

-----  
-----

Berdasarkan uraian-uraian di atas, **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PENETAPAN PENUNDAAN

- Memerintahkan kepada **Tergugat** untuk menangguhkan pelaksanaan lebih lanjut terhadap proses administrasi atas Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang ke a/n HERMAN DJAYA Tanggal Pendaftaran 16 September 2010, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2 yang diterbitkan oleh **Penggugat**;

-----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.  
-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat berupa Peralihan Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang ke atas nama HERMAN DJAYA, Tanggal Pendaftaran 16 September 2019, atas bidang tanah terletak di Jalan

### 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

Kebon Kacang Raya No. 29, RT. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2;

-----

3. Mewajibkan **Tergugat** untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Peralihan Sertipikat Hak Pakai No.125 / Kebon Kacang atas nama HERMAN DJAYA, Tanggal Pendaftaran 16 September 2010, atas bidang tanah terletak di Jalan Kebon Kacang Raya RT. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2;
- 

4. Mewajibkan Tergugat untuk memulihkan Sertipikat Hak Pakai No.125 / Kebon Kacang kepada keadaan semula yaitu berupa Sertipikat Hak Pakai No.125 / Kebon Kacang atas bidang tanah terletak di Jalan Kebon Kacang Raya RT. 001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465 M2 atas nama **MUHAMMAD AZIZ WELLANG** (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/Tanah Abang/2003 dibuat oleh Surjadi, S.H., PPAT di Jakarta Pusat dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta tanggal 16 Januari 2004 No. 1.711.2/12/09.01/P/2004 dengan Tanggal Pendaftaran 30-01-2004, Daftar Isian 307 : No. 1575/2004 dan Daftar Isian 2008 : No. 1591/2004;
- 

Hlm. 27 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 
5. Menghukum **Tergugat** membayar biaya perkara menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap sendiri menerangkan bernama **MUHAMMAD AZIS WELLANG**, dan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya bernama **SYARIFUDDIN, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2506/13- 31.71-600/XII/2010 tanggal 20 Desember 2010;

-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 23 Desember 2010, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang, Surat Ukur tanggal 13-12-2001, No.56/2001, NIB 09.01.06.05.00645, tercatat atas nama HERMAN DJAYA, seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kebon Kacang Rara RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat; -----
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.62/2010, tanggal 18-8-2010, yang dibuat di hadapan Refrizal S.H., PPAT di Jakarta, diterangkan Tuan HERMAN DJAYA yang dalam

#### 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

hal ini menurut keterangannya bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.16/2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli No.17/2010, masing-masing tertanggal 11-1-2010, yang keduanya dibuat dihadapan Haji Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tuan Muhammad Azis Wellang, telah mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya Hajjah Yuyun Lomariah telah menjual sebidang tanah sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang, seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kebon Kacang Rara RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada **diri sendiri** ;

-----  
-----

3. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No.42/TANAH ABANG/2003, tanggal 5-11-2003, yang dibuat dihadapan Surjadi, SH., PPAT di Jakarta, diterangkan Nyonya Nani Kumaryani, telah menjual sebidang tanah sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang, seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kebon Kacang Rara RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada Tuan Muhammad Azis Wellang; -----
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah dan Bangunan tanggal 18 Januari 1994, yang dibenarkan Lurah Kebon Kacang tanggal 18-11-1994,

Hlm. 29 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.01, dan dibenarkan oleh Camat Tanah Abang tanggal 20-1-1994, No. 001/TA/KC/1994, dijelaskan bahwa ASMAWI, SH. Yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama "Pendiri/Pengurus Yayasan Perguruan Pendidikan Miflahuddin" sebagai pemakai Tanah Negara dan bangunan serta benda-benda yang berada di atasnya seluas  $\pm 552M2$ , setempat dikenal sebagai Jln. Kebon kacang Raya No. 49, Rt. 001/08, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat telah melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanah, bangunan dan benda-benda lainnya yang ada di atasnya kepada NANI KUNMARY;

-----  
-----

5. Bahwa proses peralihan Hak dari nama MUHAMMAD AZIS WELLANG (Penggugat) ke atas nama HERMAN DJAYA telah memenuhi persyaratan dan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, pasal 98 ayat 1 dan pasal 99, tentang Ijin pemindahan atau pembebanan Hak Pakai Atas tanah Negara, dimana pada ayat 1 disebutkan:
- -----

*"Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, KECUALI dalam hal sebagai berikut:*



*Pemindahan atau pembeban hak atas tanah atau hak Milik atas Rumah Susun yang didalam sertifikatnya tercantum tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah dapat izin dari Instansi yang berwenang;*

*Pemindahan atau Pembebanan Hak Pakai atas tanah Negara”;*

6. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jakarta No. 64/31- 500/IX/2010, pemohon tersebut diatas di Ijinkan dengan syarat bahwa jika ternyata keterangan-keterangan dalam ruang A,C,D dan E, tersebut diatas tidak benar, maka Ijin ini menjadi batal dengan sendirinya dengan tidak mengurangi kemungkinan dilaksanakannya tuntutan terhadap Pemohon;

-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan Putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono);

-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 23 Desember 2010 dan atas Replik Para Penggugat tersebut pihak Tergugat telah menyatakan tidak mengajukan Duplik dan tetap berpegang pada dalail- dalil dalam Jawaban dan

Hlm. 31 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mempersingkat uraian putusan maka Replik Penggugat tidak diuraikan pada Putusan namun ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 23 Desember 2010 Majelis Hakim telah menerima permohonan intervensi yang diajukan oleh **HERMAN DJAYA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Pulo Mas VI C/10 RT.008 Rw. 01, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya yang disebut di bawah ini dan selanjutnya menerangkan bahwa dengan ini member kuasa penuh kepada **PITER SIRINGO RINGO, S.H., TOMY SIREGAR, S.H.,** dan **KHAIRUNNISYA, S.H.,** Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum yang bertindak baik-sendiri sendiri maupun secara bersama-sama berkantor di Jl. K.H. Abdullah Syafei No.30 Casablanca, Tebet, Jakarta Selatan 12870;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menentukan sikapnya dalam Putusan Sela Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT tanggal 6 Januari 2011 yang amarnya adalah sebagai berikut:

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

- Mengabulkan permohonan Intervensi dari **HERMAN DJAYA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut; -----

- Menetapkan kedudukan Pemohon Intervensi yaitu HERMAN DJAYA sebagai Tergugat II Intervensi, dalam perkara Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT;

- Menangguhkan biaya perkara yang timbul oleh adanya permohonan Intervensi ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dan Replik Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Tanggapan / Jawaban dalam persidangan tanggal 13 Januari 2011 dengan mengemukakan alasan-alasan yang isi selengkapnya adalah sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

**Gugatan Penggugat Prematur :**

1. Bahwa apabila diteliti secara cermat dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat lebih mempermasalahkan mengenai adanya pemalsuan Identitas dan adanya surat-surat yang fiktif;
2. Bahwa dengan adanya Pemalsuan Identitas dan adanya surat-surat fiktif Sehingga Penggugat membuat laporan di Kepolisian Daerah ( POLDA ) Metro Jaya tentang adanya tindak Pidana Pemalsuan Penggelapan dan

Hlm. 33 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penipuan yaitu Pasal 263, 372 dan 378 KUHP;

- 
3. Bahwa dengan demikian berdasarkan laporan tersebut diatas seyogianya Penggugat terlebih dahulu membuktikan adanya **Pemalsuan, Penggelapan dan Penipuan** dan laporan tersebut diikuti dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang siapa yang memalsukan, siapa yang menggelapkan dan menipu, barulah diajukan gugatan untuk menjaga Putusan Pengadilan tidak bertentangan satu sama lain dengan objek yang sama;
- 

## Dalam Pokok Perkara

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara jelas dan tegas; -----
5. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas secara mufatis mutandis dianggap termasuk dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
- 
- 

**Mengenai Historys Sertifikat Hak Pakai No. 125 beralih menjadi atas nama Tergugat II Intervensi**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada awalnya Tergugat II Intervensi sekitar awal bulan Januari 2010 didatangi orang yang bernama AGUS SETYANTO dkk, hendak meminjam uang dengan alasan untuk modal membangun Ruko di Jl. Kebon Kacang Raya, Kel. Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat sambil menunjukkan **Akta Perjanjian Kerjasama No. 46, tanggal 31 Juni tahun 2009 yang dibuat dihadapan Notaris BONAR SIHOMBING, SH.**(Bukti T II - 1);

7. Bahwa dalam Akta Perjanjian No. 46 yang dibuat di hadapan Notaris BONAR SIHOMBING, SH tersebut diatas ternyata antara pemilik tanah Muhammad Azis Wellang (Penggugat) dengan Ir. AGUS SEBYANTO telah sepakat akan membangun Ruko diatas tanah milik Penggugat;

8. Bahwa tidak lama setelah itu Ir. Agus Setyanto dkk masih mendatangi Tergugat II Intervensi hampir tiap hari dan kemudian secara diam – diam T II Intervensi meninjau lokasi tanah dan menanyakan warga setempat apa benar tanah ini milik Penggugat dan dijawab **ya benar** disamping itu Tergugat II Intervensi juga mendatangi Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menanyakan kebenaran Sertifikat atas nama Penggugat dan di jawab **ya benar** akhirnya Tergugat II Intervensi bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000 ( Lima Ratus Juta Rupiah ) sesuai dengan harga tanah seluas 465 m tapi dengan syarat :

Hlm. 35 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli Sertifikat Hak Pakai No. 125 harus berada ditangan Tergugat II

Intervensi;

-----  
-----

- Adanya Akta Pengikatan antara Tergugat II Intervensi dengan Pemilik tanah (Penggugat);

-----  
-----

- Kompensasi pinjaman sebesar 10% setiap bulannya;

-----

- Jangka waktu pengembalian paling lama 2 (dua) bulan;

-----

9. Bahwa selanjutnya Karena syarat yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi di atas di sepakati maka Tergugat II Intervensi menyerahkan sepenuhnya Kepada Notaris H. HARJONO MOEKIRAN, SH untuk membuat Akta bagaimana supaya uang Tergugat II Intervensi aman dan menjaga apabila pemilik tanah sebagai pihak yang meminjam uang tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan sehingga Notaris H. HARJONO MOEKIRAN, SH menyarankan untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli;

10. Bahwa Kemudian pada tanggal 11 Januari Notaris H. HARJONO MOEKIRAN,SH., membuat Akta **Pengakuan Hutang No.15** yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Istrinya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NY. HJ. YUYUN LOMARIEH dan dihadiri saksi Ir. AGUS SETYANTO dan MARCELLA dimana dalam Akta Pengakuan Hutang telah di sepakati Tergugat II Intervensi menyerahkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- ( Lima Ratus Juta Rupiah ) lamanya pengembalian 2 bulan dan Kompensasi 10% setiap bulan (Bukti TII - 2);

11. Bahwa selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama Notaris H. HARJONO MOEKIRAN, SH membuat **Akta Kuasa untuk menjual dengan No. 16** dimana pada Akta tersebut dinyatakan Tergugat II Intervensi di beri hak oleh Penggugat untuk menjual , melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain memindah tangankan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa (Tergugat II Intervensi) dan diteruskan dengan **Akta Pengikatan Jual Beli Dengan No. 17** yang pada pokoknya menerangkan Penggugat telah mengikatkan diri untuk nantinya menjual dan menyerahkan untuk dimiliki Tergugat II Intervensi (Bukti TII - 3 dan 4); ----

12. Bahwa Ketiga Akta tersebut diatas yaitu baik Akta Pengakuan Hutang No.15, Akta Kuasa untuk menjual No.16 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.17 ditandatangani oleh Penggugat yang disetujui Isteri Penggugat serta di hadiri saksi Ir.AGUS SETYANTO dan

Hlm. 37 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



MARCELLA;- -----

13. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu sesuai dengan jangka waktu pengembalian uang selama 2 bulan yaitu terhitung sejak 11 Januari 2010 s/d 11 Maret 2010 ditambah kewajiban Kompensasi 10% setiap bulan yang di perjanjikan Penggugat ternyata tidak pernah menjalankannya sampai akhirnya Tergugat II Intervensi mencari Penggugat ke lokasi tanah tapi tidak bertemu dan diatas tanah dimaksud Tergugat II Intervensi hanya bertemu dengan Penghuni yang membuka usaha dagang sebanyak 7 (tujuh) Kepala keluarga;- -----

14. Bahwa selama dalam kurun waktu  $\pm$  6 (enam) bulan terhitung sejak Maret 2010 s/d September 2010 Tergugat II Intervensi terus mencari tau dimana keberadaan Penggugat selaku pemilik tanah melalui Rekannya Ir.AGUS SETYANTO dan Penggugat selalu mengelak untuk ketemu;- -----

15. Bahwa mengingat waktu yang cukup lama Penggugat selaku pemilik tanah tidak mau ketemu dengan Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi akhirnya berpikiran Penggugat tidak ada etiked baik lagi untuk mengembalikan uang Tergugat II Intervensi sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta rupiah) maka sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hak yang ada pada Tergugat II Intervensi pada tanggal 18 Agustus 2010 Tergugat II Intervensi mendatangi Kantor Notaris/PPAT REFIZAL,SH untuk meningkatkan Ketiga Akta sebagaimana tersebut diatas menjadi Akta Jual Beli;- -----

16. Bahwa pada saat akan dibuatkan Akta Jual Beli No.62 di hadapan Notaris/PPAT REFIZAL,SH Tergugat II Intervensi diwajibkan terlebih dahulu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama  $\pm$  7 (tujuh) tahun yaitu sejak tahun 2004 s/d 2010 yang tercatat masih atas nama Nany Kurmayani sebesar  $\pm$  Rp.15.000,- (Bukti TII-5.A s/d 5.G);- -----

17. Bahwa berdasarkan akta- akta sebagaimana kami sebutkan diatas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melakukan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi karena telah sesuai dengan ketentuan hukum Pertanahan yang berlaku yaitu peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997, Pasal 98 ayat 1 dan Pasal 99; -----

18. Bahwa oleh karenanya Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan proses peralihan nama dalam Sertifikat Hak Pakai No.125 dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi adalah Cacat Subtansi tidak tepat karena proses peralihan telah sesuai dengan prosedur hukum dan hal ini telah diakui

Hlm. 39 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

oleh Tergugat sebagai instansi yang berwenang untuk  
itu;- .....

## ADANYA KONTRADIKSI DALAM DALIL- DALIL PENGGUGAT

19. Bahwa apabila di cermati gugatan Penggugat pada poin 3,4,5,6,6.1 s/d 6.7 dan poin 7,7.1 s/d 7.2 yang menyatakan pada bulan Mei 2009 telah menyerahkan pengurusan proses peningkatan Sertifikat Hak Pakai menjadi Hak Milik pada Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang Penasehat dan Konsultan Hukum di Law Firm “Andi – Doddy & Rekan” kemudian menyerahkan Asli Sertifikat Hak Pakai No.125 berikut biaya pengurusan sebesar Rp. 70.825.000; (Tujuh Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah) dan Sdr.Andi WK,SH dan Sdr. Arif Herlambang berhasil mendapatkan surat- surat sebagaimana yang terdapat pada point 6.1 s/d 6.7 yaitu :

6.1. Surat Peta Bidang Tanah No.09433/2009 NIB :  
09.01.06.05.00645 tanggal 27 Mei  
2009 atas bidang tanah yang terletak di jalan Kebon  
Kacang Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan  
Tanah Abang,  
Jakarta Pusat; .....

6.2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah  
No.321/JP/KPT/V/2009 NIB.08.01.06.0500645 atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bidang tanah yang terletak di Jalan Kebon Kacang  
Raya, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah  
Abang, Jakarta Pusat Tertanggal 27 Mei;*

-----

6.3. *Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Jakarta Pusat Nomor: 53.520.6/09.01/HM/2009 tentang  
Pemberian Hak Milik atas bidang-bidang tanah seluas  
829 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kebon Kacang,  
Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta a/n Muhammad  
Aziz Wellang tertanggal 10 Juni 2009;*

-----

-----

6.4. *Pembayaran PBB tahun 2008 a/n Muhammad Aziz  
Wellang sebesar Rp.2.310,276 (Dua juta tiga ratus  
sepuluh ribu dua ratus tujuh puluh enam  
rupiah) ;*-----

-----

6.5. *Pembayaran PBB tahun 2009 a/n Muhammad Aziz  
Wellang sebesar Rp.2.310,276,- (Dua juta tiga ratus  
sepuluh ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah) ;*

-----

-----

6.6. *Surat Tanda Bukti Setoran Uang Pemasukan Kas  
Negara sebesar Rp.25.854.000,- (Dua puluh lima juta  
delapan ratus lima puluh empat ribu  
rupiah) ;*-----

Hlm. 41 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



6.7. *Sertifikat Hak Milik No.04725 a/n Muhammad Azis Wellang (Hasil pengurusan peningkatan semula dari Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a/n Muhammad Azis Wellang)*; -----

20. Bahwa kemudian Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang menyerahkan surat-surat sebagaimana tersebut diatas kepada Penggugat yang ternyata di ketahui oleh Penggugat ternyata surat tersebut adalah palsu atau fiktif;- -

21. Bahwa pada poin 7.1 pada tanggal 21 Oktober 2010 Sdr. Lukman melaporkan kepada Penggugat bahwa ada 2 orang datang aparat polisi dari POLDA supaya Sdr Lukman untuk mengosongkan tanah atas perintah bosnya karena Sertifikatnya telah beralih ke a/n Herman Djaya dan selanjutnya pada poin 7.2 atas dasar laporan Sdr. Lukman pada tanggal 25 Oktober 2010 Penggugat memberi Surat Kuasa Khusus Kepada Sdr. Andi WK,SH untuk mengecek kebenaran Sdr. Lukman dan kemudian pada poin 8 yang menyatakan pada tanggal 29 Oktober 2010 Sdr. Andi WK,SH melaporkan bahwa Sertifikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a/n Muhammad Azis Wellang telah beralih menjadi atas nama Herman Djaya ;-----

22. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut pada angka 19,20



dan 21 diatas terdapat keadaan yang Kontradiksi yang menimbulkan pertanyaan yaitu:

22.1. Surat- surat yang telah didapat oleh Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang yaitu sebagaimana terdapat pada poin 6.1 s/d poin 6.7 dalam gugatan penggugat yang dinyatakan palsu atau fiktif, tapi kenapa pada saat itu (bulan Mei 2009) tidak dilaporkan pada pihak yang berwajib mengenai kepalsuan dari surat- surat tersebut ?? padahal salah satu dari surat yang diurus oleh Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang munculnya sertifikat Hak Milik No. 04725 a/n Muhammad Azis Wellang dan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat No. 53.520.6/09.01/HM/2009 tentang Pemberian Hak Milik menjadi seluas 829 m<sup>2</sup> atas nama Muhammad Azis Wellang, kenapa didiamkan oleh Penggugat ?? dan kemana Sertifikat No. 04725 yang dinyatakan palsu tersebut ??; -----

22.2. Asli Sertifikat Hak Pakai No. 125 a/n Muhammad Azis Wellang pada bulan Mei 2009 telah diserahkan pada Sdr.Andi WK,SH dan Arif Herlambang tapi kenapa ada ditangan Ir. Agus Setyanto dan sampai ketangan Tergugat II Intervensi; -----

22.3. Penggugat memberi Surat Kuasa Khusus Kepada Sdr. Andi WK,SH untuk mengecek kebenaran laporan

Hlm. 43 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



Sdr. Lukman dan dijawab oleh Sdr. Andi WK,SH benar telah beralih ke atas nama Sdr. Herman Djaya, **kok bisa ??** sedangkan Sertifikat asli ada pada Sdr. Andi WK,S;

-----  
 -----

22.4 Penggugat telah mengetahui hasil kerja Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang yang mengurus proses peningkatan Hak Pakai menjadi hak milik adalah fiktif, **tapi kenapa Penggugat masih menyuruh Sdr. Andi WK,SH untuk mengecek kebenaran Sdr. Lukman, Ada apa ??** dan apakah benar Penggugat menyerahkan Sertifikat asli pada Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang atau pada pihak lain ??;

-----  
 -----

**MENGENAI LAPORAN DI POLDA METRO JAYA**

23. Bahwa apabila dicermati uraian dalil Penggugat pada poin 9 yang menyatakan telah membuat laporan ke POLDA METRO JAYA berdasarkan Surat Tanda Bukti Laporan No. TBL/3731/X/2010/PMJ/Dit Reskrim – UM, pada tanggal 29 Oktober 2010, melaporkan tentang tindak pidana Pemalsuan, Penggelapan dan Penipuan sebagaimana diatur dalam pasal : 263, 372, dan 378 KUHP, hal ini pun tidak jelas karena tidak menyebutkan siapa-siapa yang dilaporkan sehingga terkesan laporan ini hanya sebagai



formalitas untuk menutupi keadaan yang  
sebenarnya;- -----

**DIDUGA ADANYA MODUS BARU**

24. Bahwa dari rangkaian uraian Tergugat II Intervensi diatas jelas terlihat adanya modus baru untuk mendapatkan uang dengan mengaburkan keadaan yang sebenarnya yang dapat di benarkan oleh hukum melalui gugatan yang seolah-olah keadaan itu (jual beli) tidak benar atau telah melanggar hukum;

-----  
-----

25. Bahwa hal ini sebagaimana terdapat di dalam perkara a quo dimana Tergugat II Intervensi telah terseret menjadi korban dalam modus baru ini yaitu dengan alasan meminjam uang dengan jaminan Sertifikat tanah dengan tidak memunculkan pemilik tanah asli dan setelah upaya mendapatkan uang berhasil maka muncullah pemilik tanah asli yang sebenarnya kemudian pemilik tanah yang asli akan berteriak” tanah tidak pernah saya jual lalu kemudian diikuti dengan gugatan;

-----

26. Bahwa uraian ini sangat berdasar melihat dalil gugatan Penggugat yang menyatakan; adanya surat fiktif atau palsu telah di ketahui pada bulan Mei 2009 yang

Hlm. 45 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



diurus oleh Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang, kenapa di diamkan ?? lalu kemudian pada bulan Oktober 2010 masih menyuruh Sdr. Andi WK,SH dan Arif Herlambang untuk mengecek kebenaran proses peralihan nama dalam Sertifikat Hak Pakai No. 125, ada apa ?? dan yang menjadi pertanyaan besar lagi, Kemana Sertifikat Hak Milik No. 04725 a/n Muhammad Azis Wellang seluas 829 m<sup>2</sup> ?? jangan-jangan dijadikan alat mencari pihak lain untuk menjadi korban sebagaimana yang dialami oleh Tergugat II Intervensi dalam perkara a quo;- -----

**MENGENAI PERMOHONAN PENETAPAN PENUNDAAN**

27. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan untuk memohon Penetapan Penundaan karena proses peralihan dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan mengenai laporan Penggugat di POLDA METRO JAYA perlu membuktikan terlebih dahulu mengenai kebenaran laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat tersebut melalui Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;- -----

28. Bahwa oleh karenanya Permohonan Penundaan tersebut harus ditolak, karena secara hukum tidak cukup alasan untuk memohonnya;- -----

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi mohon agar kiranya Majelis Hakim Terhormat berkenan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut:

-----

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat di terima** (Niet ontvankelijke verklard);- -----

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil- dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi

Hlm. 47 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda P-1 s/d P-54 adalah sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti P-1: Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a.n. Muhammad Azis Wellang Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 (Foto copy dari foto copy); -----

2. Bukti P-2 : Tanda Terima dokumen asli dari Kantor Notaris/PPAT (Foto Copy sesuai dengan asli); -----

3. Bukti P-3 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 31 Desember 1999 dibuat dihadapan Ilyas Zaini, SH., Notaris & PPAT di Jakarta (Foto copy sesuai dengan asli); -----

4. Bukti P-4: Akta Penyerahan Dan Kuasa Nomor 17 tanggal 29 Juni 2001 dibuat dihadapan Drs. Andi A. Agus Notaris di Jakarta (Foto copy sesuai dengan asli); -----

5. Bukti P-5: Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor 18 tanggal 29 Juni 2001 dibuat dihadapan Drs. Andi A. Agus Notaris di Jakarta (Foto copy sesuai



dengan ..... asli);

6. Bukti P-6: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 No. SPPT (NOP) 31.73.010. 006.018- 0032.0 atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai dengan asli);

7. Bukti P-7: Surat Setoran Pajak a.n. Nany Kumaryani tanggal 23 Oktober 2003 (Foto copy sesuai asli);

8. Bukti P-8: Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan a.n. Muhammad Azis Wellang tanggal 30 Oktober 2003 (Foto copy sesuai asli);

9. Bukti P-9: Akta Jual Beli Nomor : 42/Tanah Abang/2003 tanggal 5 Nopember 2003 dibuat dihadapan Surjadi, SH., Notaris & PPAT di Jakarta (Foto copy sesuai asli);

10. Bukti P-10 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat Nomor: 1368/31- 1-PPT, tanggal 8-12-2003 Perihal : Permohonan untuk mendapatkan Ijin

Hlm. 49 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan Hak Tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Pusat No.3 Tahun 1997 Pasal 98 (Foto copy foto copy);

-----  
-----

11. Bukti P-11: Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor: 791/08-530.1- 31.1- 2033 tentang Pemberian Hak Pakai Atas Nama Nany Kumaryani atas Tanah di Jakarta Pusat tanggal 06-2003 (Foto copy dari foto copy); -

12. Bukti P-12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2004 a.n. Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----

13. Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2005 a.n. Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----

14. Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2006 a.n. Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----



15. Bukti P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2007 a.n.  
Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

16. Bukti P-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2008 a.n.  
Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

17. Bukti P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2009 a.n.  
Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

18. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2010 a.n.  
Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

19. Bukti P-19 : Surat Kuasa tanggal 06 Mei 2009,  
Muhammad Azis Wellang sebagai Pemberi Kuasa  
dan Andi W.T. Kartoya, S.H., dan Arif  
Herlambang sebagai Penerima Kuasa (Foto

Hlm. 51 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



copy dari foto copy);

-----  
-----

20. Bukti P-20 : Kuitansi- kuitansi sebagai bukti pembayaran peningkatan Hak Milik a.n. Azis Wellang (Foto copy sesuai asli); -----

21. Bukti P-21 : Sertipikat Hak Pakai Nomor 125/Kebon Kacang a.n. Muhammad Azis Wellang sebagai bukti pada tanggal 22-05-2009 aslinya telah diserahkan kepada Andi W.K., dan Arif Herlambang (Foto copy dari foto copy yang telah dilegalisir);

-----  
-----

22. Bukti P-22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2009 a.n.Muhammad Aziz Wellang (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----

23. Bukti P-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2010 a.n.Muhammad Aziz Wellang (Foto copy sesuai asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
-----  
24. Bukti P-24 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah  
Nomor: 371/JP/KPT/ V/2009 tanggal 27 Mei  
2009 (Foto copy sesuai asli); -----

25. Bukti P-25 : Peta Bidang Tanah No. 09433/2009,  
NIB.: 09.01.06. 05.00645 tanggal 27-05-2009  
(Foto copy sesuai asli); -----

26. Bukti P-26 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan  
Jakarta Pusat Nomor: 53.520.6/09.01/HM/2009  
tanggal 2 Juni 2009 tentang Pemberian Hak  
Milik Atas Bidang Bidang Tanah Seluas 829  
M2 terletak Di Kelurahan Kebon Kacang  
Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat  
Atas Nama Muhamad Aziz Wellang (Foto copy  
sesuai asli); -----

27. Bukti P-27 : Surat Tanda Bukti Setoran Uang  
Pemasukan Kas Negara No. 59.09.01/2009  
dibukukan tanggal 505 Juni 2009 (Foto copy  
sesuai asli);  
-----  
-----

28. Bukti P-28 : Sertipikat Hak Milik No.04725/Kebon  
Kacang, a.n. Muhammad Aziz Wellang,

Hlm. 53 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

terletak di Kelurahan Kebon Kacang, Jl.  
Kebon Kacang Raya RT.001/08 tanggal 03-06-  
2009, tertulis dalam Sertipikat :  
"Sertipikat Ini Tidak Diterbitkan Oleh  
Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat".  
(Foto copy sesuai asli);

-----

----

29. Bukti P-29 : Tanda Bukti Laporan Nomor:  
TBL/3731/X/2010/PMJ/ Dit.Reskrim- UM tanggal  
29 Oktober 2010, Pelapor : Muhammad Aziz  
Wellang (Foto copy sesuai asli);

-----

30. Bukti P-30 : Bukti Pembayaran Pencatatan Blokir  
(SPOPP-3.38) HP.125 di Kantor Pertanahan  
Kota Administrasi Jakarta Pusat (Foto copy  
sesuai asli) dengan lampiran :

- ;Tanda Terima Dokumen tanggal 1 Nopember  
2010 (Foto copy sesuai asli);

-----

--

- Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/3731/X/2010/  
PMJ/Dit.Reskrim- UM tanggal 29 Oktober  
2010, Pelapor : Muhammad Aziz Wellang  
(Foto copy sesuai asli); ----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Muhammad Aziz Wellang tanggal 1 November 2010 Perihal: Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang a/n. Muhammad Aziz Wellang terletak di Jl. Kebon Kacang Raya RT.001/08 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Foto copy dari foto copy);

-----

-----

31. Bukti P-31 : KTP. N.I.K.: 09.5003.160162- 0815 tertulis a.n. Muhammad Azis Wellang (Foto copy dari foto copy);

-----

32. Bukti P-32 : KTP N.I.K.: 09.5003.500765.0617 tertulis a.n. Yuyun Lomariah (Foto copy dari foto copy);

-----

33. Bukti P-33 : Kartu Keluarga Nomor: 4603.050377 tanggal 22-01-2008 diterbitkan dan ditanda tangani oleh Lurah Sunter Agung (Foto copy dari foto copy);

-----

Hlm. 55 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

34. Bukti P-34 : Kutipan Akta Nikah a.n. M Azis Wellang  
(suami) dan Yuyun Lomariah (istri) No.  
1610/107/I/1980 menikah tanggal 21-01-1980  
(Foto copy dari foto copy);

35. Bukti P-35 : Surat Kepala Kantor Urusan Agama  
Kecamatan Tanjung Priok Nomor:  
KK.09.05.2/PW.01/23/2010 tanggal 24-01-11  
perihal : Keabsahan Surat Nikah No.  
1610/107/I/1980 (Foto copy sesuai asli);

36. Bukti P-36 : Surat Lurah Sunter Agung Nomor:  
63/1.755, tanggal 25 Januari 2011, Perihal:  
Pengecekan Kartu Tanda Penduduk (KTP) An.  
H.M.AZIS WELLANG (Foto copy sesuai asli);

37. Bukti P-37 : Surat Keterangan dari Notaris H.  
Harjono Moekiran, SH., Nomor:  
11/S.Not/I/2011 tanggal 26-01-2011 (Foto  
copy sesuai asli);

38. Bukti P-38 : Surat Permohonan untuk mendapatkan  
Izin Pemindahan Hak tertanggal 18-08-2010  
(Foto copy dari foto copy);

#### 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

39. Bukti P-39 : Surat Keterangan Lurah Kebon Kosong  
No. 1826/ 1.842.0/10 tanggal 23-12-2010  
(Foto copy sesuai dengan asli);  
-----  
-----

40. Bukti P-40 : KTP. N.I.K. No. 09.5003.181262.0615  
a.n. MUHAMMAD AZIZ WELLANG (Foto copy  
sesuai asli); -----  
-----

41. Bukti P-41 : KTP N.I.K. No.31710035808830002 a.n.  
Shifa Azis (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----

42. Bukti P-42 : Kartu Keluarga Nomor: 3171031401096629  
dikeluarkan oleh Lurah Kebon Kosng tanggal  
22-09-2010 (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----

43. Bukti P-43 : Kutipan Akta Nikah Nomor:  
45D/131/VII/88, nama Suami : M. AZIS  
WELLANG dan nama Istri : SARTI AGUSTINI  
(almarhumah), pencatatan Nikah tanggal 28-  
07-1988 (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----

44. Bukti P-44 : Kutipan Akta Nikah Nomor:

Hlm. 57 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

956/39/IX/2004, nama Suami : M Aziz Wellang  
dan nama istri : Shifa Aziz, pencatatan  
nikah tanggal 09-09-2004 (Foto copy sesuai  
asli); -----

45. Bukti P-45 : Surat Kuasa dari Muhammad Aziz Wellang  
kepada Andi W.T. Kartoya, SH., tanggal 25  
Oktober 2010 (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----

46. Bukti P-46 : Surat Tanda Penerimaan  
Laporan/Pengaduan No.Pol. : 1362/K/XI/  
2010/RES JP tanggal 16 Nopember 2010, Andi  
W.T. Kartoya, SH. Sebagai Pelapr (Foto copy  
sesuai asli);

47. Bukti P-47 : Surat Adri Rumapuk, SH., tanggal 8  
Nopember 2010 Nomor: 08.1-  
11/Som/Lfc/xi/2010 ditujukan kepada  
Pengelola/Penghuni Lokasi Tanah di  
Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah  
Abang, Jakarta Pusat (Foto copy sesuai  
asli);  
-----  
-----

48. Bukti P-48 : Surat Plt. Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor:  
2494/7- 31.71- 300/XII/2010 tanggal 17

#### 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

Desember 2010, perihal : Pemblokiran  
Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang  
atas nama Muhammad Azis Wellang (Foto copy  
sesuai asli);

49. Bukti P-49 : NPWP : 09.052.446.3- 027.000 a.n.  
Muhammad Azis Wellang (Foto copy sesuai  
asli);

50. Bukti P-50 : Pernyataan Bersama tanggal 4 Februari  
2011 (Foto copy sesuai asli);

51 Bukti P-51 : Surat Pernyataan No.01/SP/II- 2011  
tanggal 7 Februari 2011 ditanda tangani  
oleh Nasir Wadi H/Aceng (Foto copy sesuai  
asli);

52. Bukti P-52 : Surat Pernyataan No.07/SP/II- 2011  
tanggal 7 Februari 2011 ditanda tangani  
oleh Ny. Nany Kumaryani (Foto copy sesuai  
asli);

53. Bukti P-53 : Surat pernyataan No.02/SP/II- 2011

Hlm. 59 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

tanggal 15 Februari 2011 ditanda tangani  
oleh Nasir Wadi H/Aceng (Foto copy sesuai  
asli);

54. Bukti P-54 : Surat Keterangan Nomor:  
14/II/N.A3/2011 tanggal 16 Februari 2011  
ditandatangani oleh Drs. Andi Alhadis Agus,  
SH., Notaris di Jakarta (Foto copy sesuai  
asli); -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil- dalil  
sangkalannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah  
mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat- surat yang  
telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir sehingga  
dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dimana bukti-  
bukti Tergugat diberi tanda T-1 s/d T-7 dan bukti Tergugat  
II Intervensi diberi tanda T II Int- 1 s/d T II Int- 14  
adalah sebagai berikut :

#### **Bukti Tergugat :**

1. Bukti T- 1: Buku Tanah Sertipikat Hak pakai Nomor  
125/Kebon Kacang Surat Ukur tanggal 13-12-  
2001 No. 56/2001 atas nama Herman Djaya  
(Foto copy sesuai dengan asli); -----
2. Bukti T-2 : Keputusan Kepala Kantor Kotamadya Jakarta  
Pusat Nomor: 791/08- 530.1- 31.1- 2003 tanggal  
2-06-2003 tentang Pemberian Hak pakai atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nany Kumaryani atas tanah di Jakarta  
Pusat (Foto copy sesuai asli);

-----

3. Bukti T-3 : Akte Jual Beli No.62/2010 tanggal  
18-08-2010 a.n. Herman Jaya (Foto copy  
sesuai asli);

-----

4. Bukti T-4 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor  
17 tanggal 11-01-2010 dibuat oleh H.  
Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta  
(Foto copy sesuai asli);

-----

----

5. Bukti T-5 : Akta Kuasa Untuk Menjual  
Nomor 16 tanggal 11-01-2010 dibuat oleh H.  
Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta  
(Foto copy sesuai asli);

-----

----

6. Bukti T-6 : Akta Jual Beli Nomor :  
42/Tanah Abang/2003 tanggal 5 Nopember 2003  
dibuat dihadapan Surjadi, SH., Notaris &  
PPAT di Jakarta (Foto copy sesuai asli);

-----

7. Bukti T-7 : Surat Permohonan untuk  
Pemindahan Hak menurut Peraturan Menteri

Hlm. 61 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 98 dan 99  
(Foto copy sesuai asli);

-----

## Bukti Tergugat II Intervensi :

1. Bukti T II Int- 1 : Akta Perjanjian Kerjasama No.46  
tanggal 31 Juli 2009 dibuat  
dihadapan/oleh Bonar Sihombing,SH.,  
Notaris di Jakarta (Foto copy dari foto  
copy); -----
  2. Bukti T II Int- 2 : Akta Pengakuan Hutang No.15  
tanggal 11 Januari 2010 dibuat  
dihadapan/oleh H. Harjono Moekiran, SH.,  
Notaris di Jakarta (Foto copy sesuai  
asli); -----
  3. Bukti T II Int- 3 : Akta Kuasa Untuk Menjual No.16  
tanggal 11 Januari 2010 dibuat  
dihadapan/oleh H. Harjono Moekiran, SH.,  
Notaris di Jakarta (Foto copy sesuai  
asli); -----
  4. Bukti T II Int- 4 : Akta Jual Beli Nomor 17 tanggal  
11 Januari 2010 dibuat dihadapan/oleh H.  
Harjono Moekiran, SH., Notaris di Jakarta  
(Foto copy sesuai asli);
- 

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T II Int- 5A : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----
6. Bukti T II Int- 5B : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005 atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----
7. Bukti T II Int- 5C : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006 atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----
8. Bukti T II Int- 5D : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----
9. Bukti T II Int- 5E : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Nany Kumaryani (Foto copy sesuai asli);  
-----  
-----
10. Bukti T II Int- 5F : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan

Hlm. 63 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Tahun 2009 atas nama Nany  
Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----

11. Bukti T II Int- 5G : Bukti Pembayaran pajak Bumi Dan  
Bangunan Tahun 2010 atas nama Nany  
Kumaryani (Foto copy sesuai asli);

-----  
-----

12. Bukti T II Int- 6 : Akta Jual Beli No. 62/2010  
tanggal 18-08-2010 a.n. Herman Jaya (Foto  
copy sesuai asli);

-----

13. Bukti T II Int- 7 : Sertipikat Hak Pakai  
No.125/Kebon Kacang a.n. Herman Djaya  
Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001  
(Foto copy sesuai asli);

-----

14. Bukti T II Int- 8 : Surat Keterangan dari Kantor  
Notaris H. Harjono Moekiran, SH.,  
No.13/S.Not/I/2011 (Foto copy sesuai  
asli);

-----  
-----

15. Bukti T II Int- 9 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa  
dari Kepala Kelurahan Kebon Kacang No.

#### 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

475.1/SPTS-SA/VIII/2009 tanggal 12-08-2009 (Foto copy dari foto copy);

-----

16. Bukti T II Int- 10 : Surat Keterangan Pernyataan dari Pedagang yang menempati lahan di atas Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang (Foto copy dari foto copy);

-----

17. Bukti T II Int- 10A : Kartu Tanda Pengenal / KTP atas nama Ny. Vera Magdalena (Foto copy dari foto copy); -----

18. Bukti T II Int- 10B : Kartu Tanda Pengenal / KTP atas nama Ny. H. Marhaya (Foto copy dari foto copy); -----

19. Bukti T II Int- 10C: Kartu Tanda Pengenal / KTP atas nama Bpk. Bajumi Wahab (Foto copy dari foto copy); -----

20. Bukti T II Int- 10D: Kartu Tanda Pengenal / KTP atas nama Bpk. H.Abdul Madih (Foto copy dari foto copy); -----

21. Bukti T II Int- 10E : Kartu Tanda Pengenal / KTP atas nama Bpk. Tohari (Foto copy dari foto copy); -----

22. Bukti T II Int- 11 : Surat Keterangan

Hlm. 65 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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

No.45/PPATXII/2009 tanggal 28 Desember  
2009 yang dikeluarkan oleh Setiawan,SH.,  
PPAT di Jakarta (Foto copy sesuai asli);

-----  
23. Bukti T II Int- 12a : Setoran Pajak NPWP No.  
351175112048.000 an. Herman Djaya QQ  
Muhammad Azis Wellang(Foto copy sesuai  
asli);

-----  
24. Bukti T II Int- 12b : Bukti Penerimaan Negara Surat  
Setoran Pajak (SSP) a.n. Muhammad Azis  
Wellang tanggal 16-08-2010 (Foto copy  
sesuai asli);

-----  
25. Bukti T II Int- 13a : Surat Setoran Bea Perolehan Hak  
(SSB) a.n. Herman Djaya; (Foto copy  
sesuai asli);

-----  
26. Bukti T II Int- 13b : Bukti Penerimaan Negara Setoran  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan  
(BPHTB) an. Herman Djaya(Foto copy sesuai  
asli);

-----  
27. Bukti T II Int- 14 : Bukti Pembayaran dari Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta  
Pusat untuk pengambilan Sertipikat Hak  
Pakai No.125/Kebon Kacang (Foto copy  
sesuai asli);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat disamping mengajukan bukti tertulis juga mengajukan dua saksi masing-masing bernama **ANDI WAHYUDIN KARTOYA, SH.**, dan **LUKMAN** dimana dalam persidangan para saksi telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi 1 : **ANDI WAHYUDIN KARTOYA, SH.**

- Bahwa saksi dan Sdr. Arif Herlambang menerima Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang atas tanah yang terletak di Jl. Kebon Kacang Raya No. 49, RT.001/08, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

- Bahwa saksi menerima penyerahan Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang, karena dimintai bantuan oleh Penggugat untuk pengurusan peningkatan dari Hak Pakai menjadi Hak Milik;

- Bahwa pada waktu saksi menerima asli Sertipikat Hak

Hlm. 67 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai No.125/Kebon Kacang dari Penggugat yang berada di situ adalah sdr. Arif, Penggugat, istri Penggugat bu Shifa dan sdr.Lukman;

-----  
- Bahwa selain sertipikat Hak Pakai, yang diserahkan oleh Penggugat kepada saksi adalah PBB, KTP Penggugat dan istri Penggugat dan KK Penggugat;

- Bahwa Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang adalah sertipikat asli tetapi peralihannya menggunakan dokumen palsu hal ini diketahui pada waktu dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan; -----

- Bahwa setelah saksi penerima Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang yang mengurus peningkatannya adalah Sdr. Arif dan pada hari- hari selanjutnya Sdr. Arif yang melaporkan kepada Penggugat karena saksi sering berada di luar kota;

-----  
-----  
- Bahwa ada Surat Keterangan dari Kantor Notaris yang menyatakan Penggugat tidak pernah berhadapan dengan Notaris untuk membuat Akta-akta dan hasil pengecekan terhadap KTP dan KK di Kantor Kelurahan Tanjung Priok ternyata KTP dan KK yang dipergunakan untuk peralihan hak tersebut tidak terdaftar;



Saksi 2 : LUKMAN

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2003 dan saat ini menempati tanah Penggugat dan melakukan usaha buka warung makanan;

- Bahwa ada yang datang menanyakan tentang tanah bernama Pak Dominggos, pak Makarai dan pak Herman Djaya;

- Bahwa saksi mengetahui ada Sertipikat Hak Pakai No.125 sejak tahun 2003 dan tahun 2009 di kantor pak Aziz sertipikat diserahkan kepada pak Andi dan pak Arif Herlambang untuk peningkatan status;

- Bahwa pak Herman Djaya datang ke lokasi tanah kira-kira bulan Oktober 2010, tetapi saksi tidak bertemu dengannya;

- Bahwa yang disampaikan pihak pak Herman Djaya kepada saksi adalah tanah sudah dijual oleh pak Azis, lalu dikatakan ada uang Rp. 200.000.000,- untuk dibagi-bagi kepada semua yang ada di tanah tersebut dan minta tanah dikosongkan;

Hlm. 69 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----

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

Saksi : **DASRIL SALEH**

-----

-----

- Bahwa dasar pemindahan Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang berawal dari pak Azis mendatangi saksi karena perlu uang dan bersedia menjaminkan Sertipikatnya selanjutnya oleh saksi diperkenalkan kepada pak Agus kemudian oleh pak Agus diperkenalkan kepada pak Herman Djaya;

-----

-----

- Bahwa setelah Sertipikat Hak Pakai diserahkan kepada pak Herman Djaya lalu diperiksa kebenarannya dan setelah diperiksa kebenarannya, pak Aziz diberi uang oleh pak Herman Djaya dengan perjanjian dalam dua bulan uang kembali dan untuk itu dibuat perjanjian;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Azis yang mendatangi saksi adalah orangnya tinggi besar dan kepalanya botak;

-----  
-----

- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah karena pernah datang ke lokasi tanah di Kebon Kacang dimana pertama kali datang bersama dengan pak Aziz dan selanjutnya datang lagi untuk mencari pak Aziz dan di lokasi bertemu dengan pak Aceng;

-----  
-----

- Bahwa pak Aziz yang mendatangi saksi bukan pak Aziz yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat dan saksi tidak kenal dengan Penggugat;

-----  
-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 24 Februari 2011 para pihak secara bersama-sama telah mengajukan Kesimpulan; -----

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

-----

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

Hlm. 71 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan putusan ini. -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana  
tersebut di atas;

-----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah  
memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Surat  
Keputusan Tergugat berupa Peralihan Sertipikat Hak Pakai  
No.125/Kebon Kacang, tanggal pendaftaran 16 September  
2010, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465M2  
an. HERMAN DJAYA;

-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut,  
Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23  
Desember 2010 dan tidak mengajukan eksepsi sedangkan  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya  
tertanggal 13 Januari 2011 dan memuat eksepsi sebagai  
berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apabila diteliti secara cermat dalil- dalil gugatan Penggugat, Penggugat lebih mempermasalahkan mengenai adanya Pemalsuan Identitas dan adanya surat-surat fiktif;

-----

2. Bahwa dengan adanya pemalsuan Identitas dan adanya surat- surat fiktif sehingga Penggugat membuat laporan di Kepolisian Daerah (POLDA) Metro Jaya tentang adanya tindak pidana Pemalsuan Penggelapan dan Penipuan yaitu pasal 263, 372 dan 378 KUHP;

-----

3. Bahwa dengan demikian berdasarkan laporan tersebut di atas seyogyanya Penggugat terlebih dahulu membuktikan adanya Pemalsuan, Penggelapan, dan Penipuan dan laporan tersebut diikuti dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tentang siapa yang memalsukan, siapa yang menggelapkan dan menipu, barulah diajukan gugatan untuk menjaga Putusan Pengadilan tidak bertentangan satu sama lain dengan obyek yang sama;

-----

--

Menimbang, bahwa Penggugat menyangkal Jawaban Tergugat dalam Replik tertanggal 06 Januari 2011 sedangkan Jawaban dan Eksepsi Tergugat II Intervensi dalam Replik tertanggal 20 Januari 2011;

-----

Hlm. 73 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan tentang pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Eksepsi Tergugat II Intervensi; --

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II Intervensi serta sanggahan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut; -

Menimbang, bahwa memperhatikan alasan-alasan eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan yang dijadikan eksepsi pada point 1, 2 dan 3 adalah merupakan satu kesatuan yang dijadikan sebagai alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah premature oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi tersebut secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

Ayat (1) :

*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ; -----*

Ayat (2) :

*Alasan- alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*

a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (yang bersifat Prosedur/ Formal maupun yang bersifat materiel/substansial);*  
-----

b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik; -----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, ruang lingkup pemeriksaan pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah menguji apakah suatu Keputusan Tata Usaha Negara telah diterbitkan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku baik secara prosedur / formal maupun materiel / substansial atau bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang berakibat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut Batal atau Tidak Sah;

-----  
-----

Hlm. 75 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa *aquo* dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tergugat berupa Peralihan Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang, tanggal pendaftaran 16 September 2010, Surat Ukur tanggal 13-12-2001 No. 56/2001 luas 465M2 an. HERMAN DJAYA;

-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana terdapat dalam posita gugatan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan bahwa Peralihan asli Sertipikat Hak Pakai No.125/Kebon Kacang semula an. Penggugat beralih ke atas nama Herman Djaya (Surat Keputusan Obyek Sengketa *aquo*) yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan identitas dan dokumen fiktif antara lain Akta Kuasa No.16 (Bukti T-5 = T II Int- 3) dan Akta Pengikatan Jual Beli No.17 (Bukti P-4=T II Int- 4), kedua Akta tersebut tertanggal 11 Januari 2010 dibuat dihadapan / oleh Haryono Moekiran, SH., Notaris / PPAT di Jakarta Timur yang digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan Akta Jual Beli No. 62/2010 tanggal 18 Agustus 2010 dibuat dihadapan / oleh Refizal, SH., Notaris / PPAT di Jakarta Pusat begitu juga dengan Sdr. Herman Djaya (Vide bukti T-3 = T II Int- 6);

-----

Menimbang, bahwa memperhatikan alasan gugatan Penggugat dihubungkan dengan ruang lingkup pemeriksaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara maka untuk dapat menilai apakah surat keputusan obyek sengketa *aquo* telah diterbitkan berdasarkan Identitas dan Dokumen fiktif hal tersebut bukanlah merupakan ruang lingkup Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilainya;

Menimbang, bahwa pembuktian tentang adanya Identitas Fiktif dan dokumen-dokumen fiktif adalah merupakan ruang lingkup Hukum Pidana, oleh karenanya untuk membuktikan apakah surat keputusan obyek sengketa *aquo* diterbitkan atas dasar adanya identitas dan dokumen fiktif adalah termasuk lingkup hukum pidana yang didasarkan atas adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Identitas dan Dokumen tersebut adalah palsu atau non identik atau setidaknya tidaknya terlebih dahulu harus dibuktikan terlebih dahulu harus dibuktikan melalui pemeriksaan Laboratorium Kriminologi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, bukti P-1 s/d bukti P-54 tidak terdapat bukti berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ataupun hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminologi yang membuktikan tentang kebenaran Identitas dan dokumen fiktif tersebut yang dapat dijadikan dasar oleh Penggugat

Hlm. 77 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam mengajukan gugatan pembatalan Surat Keputusan obyek sengketa *aquo*; -----

Menimbang, bahwa akan halnya bukti P-46 berupa Laporan / Pengadulan pada pihak Kepolisian Polres Metro Jakarta Pusat hal mana masih memerlukan proses hukum lebih lanjut;

-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat didasarkan atas kejadian materiel yang pembuktiannya dalam lingkup hukum pidana maka secara yuridis sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terlebih dahulu harus membuktikan akan kebenaran Identitas dan dokumen fiktif tersebut;

-----

Menimbang, bahwa meskipun sengketa *aquo* terjadi atas adanya Surat Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara akan tetapi oleh karena pembuktian dalam sengketa *aquo* adalah merupakan ruang lingkup Hukum Pidana dan dari upaya bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat adanya bukti tentang kebenaran Identitas dan dokumen fiktif yang mendasari terbitnya Surat Keputusan objek sengketa *aquo* yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya yaitu Putusan Peradilan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap ataupun hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminologi oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat secara hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat masih Prematur; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, menurut Hemat Majelis Hakim bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Prematur karena belum menempuh proses pembuktian secara Hukum Pidana, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf (e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum waktunya diajukan oleh Penggugat (PREMATUR), oleh karenanya menurut hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga telah beralasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Intervensi;

-----

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat Prematur telah beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk

Hlm. 79 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa *aquo* sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai hal ini cukup beralasan untuk diterima;

-----

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan diterima eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim tidak perlu untuk mempertimbangkan perihal pokok sengketa;

-----

## DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II Intervensi telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok sengketa dan terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

-----

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat tentang Penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Objek Sengketa *aquo*, Majelis Hakim tidak menemukan keyakinan untuk mengabulkan permohonan tersebut karena tidak ditemukannya alat bukti menyangkut keadaan yang sangat mendesak yang dapat mengakibatkan Kepentingan Penggugat sangat dirugikan apabila permohonan penangguhan tidak dikabulkan, oleh karenanya terhadap permohonan penangguhan pelaksanaan berlakunya Surat Keputusan Objek Sengketa *aquo*

### 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

haruslah

ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan akan tetapi ada relevansinya dalam sengketa *aquo* dianggap dipertimbangkan dan selebihnya dikesampingkan;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan hukum lain yang berkaitan.

**M E N G A D**

**I L I**

**DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;

Hlm. 81 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK SENGKETA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

-----

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 188.000,- (Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah); -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **RABU** tanggal 09 Maret 2011 oleh kami : **KASIM, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **JUMANTO, SH.**, dan **DRA. MARSINTA ULI SARAGIH, SH. MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **KAMIS** tanggal **10 Maret 2011** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **DRA. DIANA** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM KETUA MAJELIS,  
HAKIM HAKIM ANGGOTA:

**JUMANTO, S.H.**

**KASIM, S.H.**

**Dra. MARSINTA ULI SARAGIH, S.H.M.H.**

PANITERA PENGGANTI,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dra. DIANA

Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan- panggilan	Rp. 80.000,-
4. Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
5. Meterai Putusan	Rp. 6.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Leges	Rp. 3.000,-

----- +

J u m l a h

Rp. 188.000,-

Hlm. 83 dari 83 hlm. Putusan Nomor: 176/G/2010/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)