



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 116/G/20 10/PTUN- JKT

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, memutuskan sebagai berikut, dalam sengketa antara :- -----

1. Haji Mudili Bin Haji Muhamad, Warganegara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, Alamat / tempat tinggal di Jl. Mesjid An Nur Rt. 009 / 010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, disebut sebagai PENGGUGAT I; -----

2. Haji Suplih Bin Haji Muhamad, Warganegara Indonesia, Wiraswasta, Alamat / tempat tinggal di Kp. Poncol Rt. 02 / 04 Kelurahan Cipadu, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, disebut sebagai PENGGUGAT II; -----

3. Hajjah MUNIROH Binti Haji MUHAMAD, Warganegara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, Alamat / tempat tinggal di Kebon Nanas Rt. 005 / 010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, disebut sebagai PENGGUGAT III; -----

4. Hajjah SOPIAH Binti Haji MUHAMAD, Warganegara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, Alamat / tempat tinggal di
Hal 1 dari 58 hal Put. No. 116/G/20 10/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl.H.Muchtar Raya Rt. 007 / 011 Kelurahan
Petungkungan Utara, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta
Selatan, sebagai PENGGUGAT

IV;- -----

5. MUKRI Bin Haji MUHAMAD, Warganegara Indonesia,
Wiraswasta, Alamat / tempat tinggal di Jl. PLN
Pondok Aren No.70, Rt. 12 / 01 Kelurahan Pondok
Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang
Selatan,- -- sebagai PENGGUGAT

V;- -----

6. SAHRIL Bin Haji MUHAMAD, Warganegara Indonesia, Dagang,
Alamat / tempat tinggal di Jl. Warga II / 12 Rt.
04 / 01, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan
Pasanggrahan, Jakarta Selatan, sebagai PENGGUGAT

VI;- -----

7. MURNI Binti Haji MUHAMAD, Warganegara Indonesia. Ibu
Rumah Tangga, Alamat / tempat tinggal di Jl. Haji
Ali Rt. 001 / 01 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan
Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sebagai PENGGUGAT

VII;- -----

PARA AHLI WARIS YANG SAH dari H. MUHAMAD ALI SAIMAN atas
pernikahan dengan ALMARHUMAH HJ. AISAH (ibu kandung dari
Para Penggugat) berdasarkan surat keterangan ahli waris
yang tercatat/ dibukukan pada register Kelurahan Grogol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara tertanggal 12 Juni 2008 serta diketahui oleh Camat Kecamatan Kebayoran Lama, dengan No. 238/ 1.755.25 Tanggal 16 Juni 2008. Dalam hal ini memberi kuasa kepada KUSNADI, SH, M. CHOLIL SALEH, SH dan DAMAI HARI LUBIS, SH.,MH. ketiga- tiganya Warganegara Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "KUSNADI HAMID & REKAN", beralamat di Jl. Nuh I / 40 Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 Juni 2010, untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT ;-----

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT;- -----

Berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :- -----

1. JAKWAN HADINATA, S.H., : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;-----

2. HIKMATULLAH, A.Ptnh., S.H. : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;-----

Hal 3 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. DJOKO TAUFIK, S.H. : Staf Subsidi Perkara

Pertanahan.-----

4. MUZAINI CHAIR : Staf Subsidi Perkara

Pertanahan.-----

Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2234/600- 31.73/VIII/2010, tanggal 26 Agustus 2010, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
tersebut.-----

Telah

membaca :------

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 116/PEN-DIS/2010/PTUN-JKT, tertanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 116/PEN/2010/PTUN-JKT, tertanggal 20 Agustus 2010 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ;-----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 116/PEN-HS/2010/PTUN-JKT, tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Agustus 2010 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan

Persiapan.- -----

--

- Berkas perkara dan surat-surat bukti yang diajukan oleh

Para Pihak.- -----

Telah mendengarkan keterangan kedua belah pihak dan Saksi

Pihak Para Penggugat di

persidangan.- -----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 9 Agustus 2010 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Agustus 2010 dengan Register Perkara Nomor : 116/G/2010/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 30 September 2010, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :-

OBJEK SENGKETA :

1. Sertifikat Hak Milik No. 375 / Kelapa Dua, atas nama DENNY HERIAWAN, yang diterbitkan pada tanggal 6 Agustus 2008, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494 M2 terletak di Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (Bukti P-II);- -----
2. Sertifikat Hak Milik No. 376 / Kelapa Dua, atas nama DENNY HERIAWAN, yang diterbitkan pada tanggal 6 Agustus
Hal 5 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 /
1978 seluas 495 M2 terletak di Kelurahan Kelapa Dua,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (Bukti P-
III) ; - - - - -

Selanjutnya ke dua buah sertifikat tersebut disebut Objek
Sengketa ; - - - - -

Adapun POSITA/ dasar-dasar dan alasan-alasan diajukannya
gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah menerbitkan surat tertanggal 22-7-
2010 Nomor : 1909 / 800-3173 / 2010 Perihal :
Informasi Status Tanah, yang berisi antara lain :
- - - - -
- - - - -

1.1. Hak Milik No. 375 / Kelapa Dua,

- Bahwa Hak Milik No.375 / Kelapa Dua diterbitkan
tanggal 25 Maret 1997, sesuai Gambar Situasi
tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494
M2 terletak di Kepala Dua RT.006 / 01 Kelurahan
Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat,
saat ini tercatat atas nama DENNY HERIAWAN
(20/05/1968) ; - - - - -
- Bahwa bidang tanah ini dibebani dengan Hak
Tanggungan atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK
CIMB NIAGA Tbk, berkedudukan di
Jakarta ; - - - - -
- - - - -
- Bahwa pada buku tanah Hak Milik No.376 / Kelapa

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

Dua terdapat catatan pemblokiran berdasarkan surat dari SIR & PARTNERS LAW OFFICE, Advokat & Legal Consultans dengan surat No.199/SK/SIR/VII/2009 tanggal 22 Juli 2009;-

1.2. Hak Milik No. 376 / Kelapa Dua.

- Bahwa Hak Milik No.376 / Kelapa Dua diterbitkan tanggal 26 Maret 1997, sesuai Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978 seluas 495 M2 terletak di Kepala Dua RT.006 / 01 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, saat ini tercatat atas nama DENNY HERIAWAN (20/05/1968) ;-

- Bahwa bidang tanah ini dibebani dengan Hak Tanggungan atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK CIMB NIAGA Tbk, berkedudukan di Jakarta ;-

- Bahwa pada buku tanah Hak Milik No.376 / Kelapa Dua terdapat catatan pemblokiran berdasarkan surat dari SIR & PARTNERS LAW OFFICE, Advokat & Legal Consultans dengan surat No.199/SK/SIR/VII/2009 tanggal 22 Juli 2009.
.....
..... (Bukti P- IV);

2. Bahwa Objek Sengketa sebelum dibalik nama ke atas nama

Hal 7 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENNY HERIAWAN,(yang semula beralamat / tempat tinggal di Taman Palem Lestari Blok B II / 22 Rt. 002 / 013 Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat,dan sekarang tidak diketahui lagi alamat / tempat tinggalnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Objek Sengketa / kedua buah Sertifikat Hak Milik tersebut tercatat atas nama Para Ahli Waris (Para Penggugat Prinsipal) sejak tanggal 6 Agustus 2008 berdasarkan PEWARISAN dari HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN (almarhum Ayah kandung Para Penggugat) berdasarkan surat keterangan ahli waris yang tercatat/ dibukukan pada register Kelurahan Grogol Utara tertanggal 12 Juni 2008 serta diketahui oleh Camat Kecamatan Kebayoran Lama, dengan No. 238/ 1.755.25 Tanggal 16 Juni 2008.

----- (Vide Bukti P-I Dan P-II);

3. Bahwa surat Tergugat perihal Informasi Status Tanah tersebut diterbitkan pada tanggal 27 Juli 2010, oleh karenanya pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu kurang dari 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya surat Informasi Status Tanah tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang No. 9 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; - - - - -

----- (Vide Bukti P-IV);

4. Bahwa kronologis terbitnya Objek Sengketa adalah ; sekitar awal bulan Juni 2008 Saudara DENNY HERIAWAN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menemui Penggugat I, untuk negosiasi harga 2 (Dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978 seluas 495 M2, dan akhirnya harga 2 (dua) bidang tanah tersebut telah disepakati sebesar Rp 2.013.000.000,- (Dua milyar tiga belas juta rupiah), dan pembayarannya akan dilakukan dengan cara : pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh saudara DENNY HERIAWAN akan dibayar sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sedangkan sisanya akan dibayar lunas paling lambat 21 (dua puluh satu) hari, dengan alasan karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sudah dimohon oleh saudara DENNY HERIAWAN akan mendapat persetujuan dalam waktu 7 (tujuh) hari lagi dan uangnya sudah dapat diambil oleh Para Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah persetujuan kredit tersebut ;-----

5. Bahwa untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris maka Para Penggugat telah memberi Surat Kuasa kepada salah seorang dari Para Penggugat yakni Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD/ Penggugat I, surat kuasa mana dibuat secara dibawah tangan di Jakarta, Juni 2008 (tidak ada tertera tanggal surat kuasa dibuat

Hal 9 dari 58 hal Put. No. 116/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

) serta bentuk surat kuasa adalah UMUM bukan KHUSUS, karena surat kuasa tidak menyebutkan ke khususan lazimnya kuasa khusus, akan tetapi umum yakni untuk menghadap 2 (dua) pejabat umum Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) serta salah seorang (almh. H.j. Aisyah / orang tua Para Penggugat) menandatangani dengan cara cap jempol .-----

(Bukti P-V);

6. Bahwa atas undangan dari saudara DENNY HERIAWAN maka untuk pertama dan terakhir kalinya pada tanggal 27 Juni 2008 Penggugat Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD Selaku Pemegang Kuasa Umum Dibawah Tangan dari Para Penggugat lainnya telah datang ke kantor H.UYUN YUDIBRATA,SH, Notaris di Jakarta, berkedudukan di Apartemen Menara Marina, Gedung Atlantik, Lantai Mezzanine Unit AM 3, Jalan Pluit Samudera II, Pantai Mutiara, Pluit, Jakarta Utara;-----

--

7. Bahwa sesampainya Penggugat I Prinsipal/ Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD di kantor Notaris H.UYUN YUDIBRATA,SH tersebut, yakni pada tanggal 27 Juni 2008 tersebut,Penggugat I Prinsipal/ Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD diminta untuk menyerahkan Surat Kuasa Umum Dibawah Tangan, lalu kemudian diminta menandatangani AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.1 tanggal 1 Juli 2008 tanpa diberi kesempatan untuk membaca naskah Akte

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ,(padahal pada saat penanda tangan adalah tanggal 27 Juni 2008) yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh Notaris. Akan tetapi Penggugat I, Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD saat itu setelah penandatanganan serta setelah meninggalkan Kantor Notaris UYUN SUBRATA ,SH. Penggugat I Prinsipal tidak mendapat salinan maupun photo copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 tersebut, baik dari H.UYUN YUDIBRATA, SH, Notaris di Jakarta, maupun dari saudara DENNY HERIAWAN, sehingga Pengugat I principal/ Haji MUDILI Bin Haji MUHAMAD maupun Para Penggugat lainnya tidak mengetahui isi Akta tersebut, bahwa belakang hari sekitar bulan September 2008 ketika pelunasan tidak dilaksanakan serta sdr DENNY HERIAWAN menghilang ,barulah Notaris UYUN SUBRATA memberikan kepada Penggugat I Poto Copi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 1 Juli 2008 atas Permintaan serta desakan Para Penggugat melalui Putra Penggugat I----- (Bukti P- VI);

8. Bahwa pada hari dan tanggal 27 Juni 2008 tersebut, setelah penanda tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris H. UYUN YUDIBRATA,SH meminta Penggugat I Prinsipal untuk menitipkan kepada dirinya Sertifikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494 M2 SERTA Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978

Hal 11 dari 58 hal Put. No. 116/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

seluas 495 M2 ,akan tetapi tanda terima sertifikat tertanggal 27 Juni 2008 dari Notaris UYUN YUDIBRATA tersebut , telah diminta oleh DENNY HERIAWAN, agar dapat mengambil Sertifikat di Notaris UYUN YUDIBRATA, SH untuk dipindahkan ke Notaris lain yang lebih baik sekaligus Pelunasan Harga Tanah, akan tetapi DENNY HERIAWAN tidak memberikan tanda terima kepada Penggugat I Prinsipal dari pengambilan tanda terima yang dikeluarkan oleh Notaris UYUN YUDIBRATA ,SH.-----

- (BUKTI P- VII);

9. Bahwa setelah Para Penggugat lama mencari keberadaan sdr. DENNY HERIAWAN yang diketahui beralamat dan bertempat tinggal di Taman Palem Lestari Blok B. II/22 RT.002 RW.13 Kel. Cengkareng ,Kec. Cengkareng Jakarta Barat, hingga saat gugatan ini diajukan Para Penggugat tidak dapat menemuinya, termasuk tidak tahu lagi keberadaan kedua buah Sertifikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, atas nama HAJI MUHAMAD ALI SAIMAN, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978 seluas 495 M2-----

10. Bahwa akan tetapi saudara DENNY HERIAWAN telah menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Juli 2008 tersebut sebagai kuasa untuk melakukan jual- beli atas dua bidang tanah tersebut kepada dirinya sendiri, dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH sebagai PPAT Kotamadya Jakarta Barat, berkantor di Jl. Duri Tol No.56 B, Duri Kepa, Jakarta Barat, yaitu :

- Akta Jual Beli No : 1140 / 2008, tanggal 29 Juli 2008, obyek : Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-6-1978 No.6411001978 seluas 494 M2- -----

Penjual : DENNY HERIAWAN, yang menurut keterangan- nya selaku kuasa berdasarkan pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Haji UYUN YUDIBRATA, SH, selaku Notaris di Jakarta ;-----

Pembeli : DENNY HERIAWAN sendiri ;-----

- Akta Jual Beli No : 1141 / 2008, tanggal 29 Juli 2008, obyek : Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-6-1978 No.65/1101/1978 seluas 495 M2- -----

Penjual : DENNY HERIAWAN, yang menurut keterangan- nya selaku kuasa

Hal 13 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



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

berdasarkan pasal 7 Akta Pengikatan
Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008
yang dibuat dihadapan Haji UYUN
YUDIBRATA, SH, selaku Notaris di
Jakarta ; - -----

Pembeli : DENNY HERIAWAN
sendiri .-----
----- (Bukti
P- VIII dan P- I X);

11. Bahwa padahal Para Penggugat melalui Penggugat I/ Haji
MUDILI Bin Haji Muhamad (termasuk diri Penggugat I),
tidak pernah memberi kuasa kepada DENNY HERIAWAN dalam
Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli
2008 yang dibuat dihadapan H.UYUN YUDIBRATA,SH, Notaris
di Jakarta
tersebut ;-----

a. Bahwa nama DENNY HERIAWAN tidak terdapat
didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1
tanggal 1 Juli 2008 PASAL 7, yang dibuat dihadapan
H.UYUN YUDIBRATA,SH, Notaris di Jakarta tersebut, akan
tetapi nama-nama yang ada adalah nama Penggugat Haji
MUDILI Bin Haji MUHAMAD yang bertindak untuk diri
sendiri dan selaku kuasa dari para Penggugat lainnya
berdasarkan surat kuasa dibawah tangan tanggal Juni
2008, sebagai Pihak
Kedua;- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa oleh karena nama DENNY HERIAWAN tidak sebagai penerima kuasa didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 PASAL 7, yang dibuat dihadapan H.UYUN YUDIBRATA,SH, Notaris di Jakarta tersebut, maka Saudara DENNY HERIAWAN tidak mempunyai hak untuk melakukan jual- beli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 375 / Kelapa Dua dan Sertifikat Hak Milik No. 376 / Kelapa Dua, milik Para Penggugat tersebut ; - - - - -

12. Bahwa oleh karena demikian jual beli yang dilakukan oleh saudara DENNY HERIAWAN dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH sebagai PPAT Kotamadya Jakarta Barat berdasarkan Akta Jual Beli No : 1140 / 2008 tanggal 29 Juli 2008 dan Akta Jual Beli No : 1141 / 2008 tanggal 29 Juli 2008 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya kedua buah Akta Jual Beli tersebut cacat hukum ; - - - - -

13. Bahwa selanjutnya atas permohonan dari saudara DENNY HERIAWAN, maka Tergugat telah Membalik Nama kedua buah Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama DENNY HERIAWAN - - - - -

14. Bahwa tentunya permohonan balik nama yang diajukan oleh saudara DENNY HERIAWAN disertai dengan asli Sertifikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua dan Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, juga disertai asli Akta Jual Beli Hal 15 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No : 1140 / 2008 tanggal 29 Juli 2008 dan Akta Jual Beli

No : 1141 / 2008 tanggal 29 Juli 2008 yang dibuat

dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH sebagai PPAT Kotamadya

Jakarta dan asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

No.1 tanggal 1 Juli 2008 yang dibuat dihadapan H.UYUN

YUDIBRATA, SH, Notaris di Jakarta tersebut, seharusnya

Tergugat mencermatinya dengan teliti atau meneliti

secara cermat apakah saudara DENNY HERIAWAN benar atau

tidak sebagai kuasa berdasarkan Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 yang

dibuat dihadapan H.UYUN YUDIBRATA, SH, Notaris di

Jakarta tersebut, dan apakah sudah sesuai atau tidak

menyalahi/ bertentangan dengan peraturan yang melekat?

Utamanya Peraturan Pemerintah Tentang Peralihan Hak /PP

24 Tahun 1997 . Serta dalam rangka mencegah kerugian

bagi pihak lain, serta hubungannya dengan prinsip tertib

administrasi dalam hal ini sebagai Lembaga Eksekutif

atau intitusi Pemerintahan yang harus melindungi

kepentingan masyarakatnya tanpa pandang bulu, seharusnya

selain Tergugat meneliti dengan memeriksa berkas- berkas

prinsip yang melekat pada PP.nomor 24 Tahun 1997,

Tergugat juga wajib mencermati dan meneliti secara

benar apakah Permohonan Peralihan Hak dari SDR. DENNY

HERIAWAN sudah melalui proses secara halal , terang dan

tunai/ 1320 BW, apakah pihak Pemohon/ Pembeli

mendapatkan Peralihan Hakya melalui perbuatan hukum yang

beritikad baik sesuai/ 1328 BW, atau telah sesuai dengan

peraturan dan atau perundang- undangan lainnya yang

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur ?;

15. Bahwa secara otomatis karena akte Jual beli tersebut berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud berdasarkan Surat Kuasa di Bawah Tangan dari Para Penggugat, sehingga seharusnya Salinan Akta Jual Beli dimaksud tentunya dilampiri Perjanjian Pengikatan Jual beli serta Surat Kuasa di Bawah Tangan, maka secara hukum sesuai Peraturan yang mengatur / PP. 24 Tahun 1997, tentunya Akte- Akte tersebut telah diterima oleh Tergugat sebagai berkas pengajuan permohonan Balik nama dari DENNY HERIAWAN, sehingga Tergugat pasti mengetahui bahwa saudara DENNY HERIAWAN bukanlah sebagai kuasa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 yang dibuat dihadapan H.UYUN YUDIBRATA, SH, Notaris di Jakarta. Begitu pun secara Peraturan Tentang Jabatan PPAT, bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta Jual Beli yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Belinya berdasarkan Kuasa di Bawah Tangan;- -----

“ Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika: -----

c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

atau

Hal 17 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. “

selanjutnya Pasal 40

“ (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

16. Bahwa setelah terbitnya balik nama Sertifikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978 seluas 494 M2, dan Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978 seluas 495 M2 ke atas nama DENNY HERIAWAN, maka kedua buah Sertifikat Hak Milik tersebut telah diagunkan dan telah dibebani hak tanggungan atas nama PT.BANK CIMB NIAGA;- - - - -

17. Bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu gugatan Para Penggugat telah mempunyai dasar hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.9 tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara. pasal 53 ayat (2) huruf a dan c, untuk itu Gugatan Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat untuk dikabulkan ; - - - - -

PETITUM

Berdasarkan dalil- dalil hukum yang telah terurai diatas,
mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberi
putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk
seluruhnya ; - - - - -

2. Menyatakan batal atau tidak sah :

2.1. Sertipikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, Gambar
Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978
seluas 494 M2, atas nama DENNY HERIAWAN tertanggal 6
Agustus
2008 ; - - - - -

2.2. Sertipikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua,
Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 /
1978 seluas 495 M2, atas nama DENNY HERIAWAN
tertanggal 6 Agustus
2008 ; - - - - -

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :

3.1. Sertipikat Hak Milik No.375 / Kelapa Dua, Gambar
Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 / 1100 / 1978
seluas 494 M2, atas nama DENNY HERIAWAN tertanggal 6
Agustus
2008 ; - - - - -

Hal 19 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2. Sertipikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua,
Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 /
1978 seluas 495 M2, atas nama DENNY HERIAWAN
tertanggal 6 Agustus
2008;-

4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret pendaftaran balik nama
atas nama DENNY HERIAWAN pada Sertifikat Hak Milik No.375
/ Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978 No. 64 /
1100 / 1978 seluas 494 M2, tertanggal 6 Agustus 2008 dan
Sertifikat Hak Milik No.376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi
tanggal 20-06-1978 No. 65 / 1101 / 1978 seluas 495 M2,
tertanggal 6 Agustus 2008 serta menerbitkan kembali atas
nama Para Penggugat selaku ahli waris ALMARHUM Haji
MUHAMAD ALI
SAIMAN;-

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya
perkara ;-

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Pihak
Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan
tanggal 21 Oktober 2010, dan telah menyampaikan hal- hal
sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

I. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Para Penggugat mendalilkan gugatannya pada
halaman 6 angka 13 menyatakan : “Bahwa oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian jual beli yang dilakukan oleh saudara DENNY HERIAWAN dihadapan ZAINAL ABIDIN, S.H. sebagai PPAT Kotamadya Jakarta Barat berdasarkan Akte Jual Beli No.1140/2008 tanggal 29 Juli 2008 dan Akta Jual No.1141/2008 tanggal 29 Juli 2008 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya kedua buah Akta Jual Beli tersebut cacat hukum";- -----

Berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut diatas, sesungguhnya materi gugatan *a quo* adalah mengenai wan prestasi dan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan penerbitan Akta Jual Beli No.1140/2008 dan Akta Jual Beli No.1141/2008 tanggal 29 Juli 2008, dan sama sekali tidak ada kaitannya dengan Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 seharusnya gugatan *a quo* tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri karena sudah menjadi ranah hukum perdata, bukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini didukung oleh dalil- dalil Penggugat angka 4 s/d 11 halaman 3 s/d 6 yang intinya diduga telah terjadi wan prestasi yang dilakukan oleh Sdr. DENNY HERIAWAN terhadap Para Penggugat atas bidang tanah *a quo*;

Bahwa oleh karena permasalahan atas bidang tanah *a quo* berkaitan dengan lingkup keperdataan yang MEMERLUKAN PEMBUKTIAN terlebih dahulu, maka kewenangan untuk

Hal 21 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* buka wewenang
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi
merupakan wewenang Pengadilan Negeri;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah
Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 No.88
K/TUN/1993 yang menyatakan :

“Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya Surat
Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut
menyangkut PEMBUKTIAN hak kepemilikan atas tanah, maka
gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke
Pengadilan Umum karena merupakan sengketa
perdata”;- -----

Oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim
yang terhormat agar gugatan Penggugat ditolak atau
setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
Selain itu Tergugat juga memohon kepada Majelis Hakim
agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa
Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk
memeriksa dan mengadili perkara
ini;- -----

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (Salah Pihak)

Bahwa dalil Para Penggugat yang ditujukan pada Tergugat
adalah salah Pihak (ERROR IN PERSONA) karena dalil-
dalil Para Penggugat baik dalam Posita maupun
Petitumnya sama sekali tidak menunjukkan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan kesalahan-kesalahan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat yang menimbulkan kerugian pada Para Penggugat;- -----

Bahwa seluruh dalil- dalil Para Penggugat tersebut intinya hanya menceritakan adanya perbuatan melawan hukum atau wan prestasi yang diduga telah dilakukan oleh Saudara DENNY HERIAWAN (posita angka 4 pada halaman 3), Notarais UYUN YUDIBRATA, S.H. yang telah menerbitkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No.1 tanggal 1 Juli 2008 (posita angka 6, 7, 8, 10, 11, 14 dan 15 pada halaman 4 s/d 6), dan ZAENAL ABIDIN, S.H., sebagai PPAT Kotamadya Jakarta Barat yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No.1140/2008 tanggal 29 Juli 2008 dan Akta Jual Beli No.1141/2008 tanggal 29 Juli 2008 (posita angka 12 halaman 6);- -----

Berdasarkan dalil- dalil Para Penggugat tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditujukan pada pihak- pihak yang telah Tergugat sebutkan diatas, karena atas perbuatan pihak- pihak tersebut telah merugikan kepentingan Para Penggugat, namun hal itu harus diuji terlebih dahulu kebenarannya secara hukum;- -----

--

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan bahwa kedua

Hal 23 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat tersebut telah diagunkan dan telah dibebani

Hak Tanggungan atas nama PT. BANK CIMB NIAGA

sebagaimana dalil Para Penggugat angka 17 halaman

7;- -----

Bahwa sesuai Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo.

Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51

Tahun 2009. Tergugat mohon kepada yang terhormat

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar

mengikut sertakan PT. BANK CIMB NIAGA selaku pemegang

hak dengan Hak Tanggungan No.6595/2008 sebagai salah

satu pihak dalam perkara ini untuk membela dan

mempertahankan haknya ; - - -

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas,

TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim

Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima seluruh eksepsi

TERGUGAT dan menolak gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat

diterima;- -----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruhnya dalil- dalil

gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang

secara tegas diakui oleh

TERGUGAT;- -----

2. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang

diuraikan dalam eksepsi merupakan yang tidak

terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok

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

perkara ; - - - - -

- - - - -

3. Bahwa bidang-bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah :

1) Sertipikat Hak Milik No.375/Kelapa Dua diterbitkan pada tanggal 25 Maret 1997, semula tercatat atas nama HAJI MUHAMMAD BIN ALI SAIMAN, yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Juni 1978 No.64/1100/1978 seluas 494 M2, saat ini tercatat atas nama DENNY HERIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No.1141/2008 tanggal 29-07-2008 yang dibuat dihadapan ZAENAL ABIDIN, S.H., selaku PPAT, terletak di Kelurahan Kelapa Dua RT.006/014, Kecamatan Kebon Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat;

- - - - -

2) Sertipikat Hak Milik No.376/Kelapa Dua diterbitkan pada tanggal 25 Maret 1997, semula tercatat atas nama HAJI MUHAMMAD BIN ALI SAIMAN, yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 Juni 1978 No.64/1100/1978 seluas 495 M2, saat ini tercatat atas nama DENNY HERIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No.1140/2008 tanggal 29-07-2008 yang dibuat dihadapan ZAENAL ABIDIN, S.H., selaku PPAT, terletak di Kelurahan Kelapa Dua RT.006/014, Kecamatan Kebon Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat;

- - - - -

Bahwa kedua Sertipikat *a quo* saat ini telah dilekatkan

Hal 25 dari 58 hal Put. No. 116/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

Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.6595/2008 pada
Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA Tbk berkedudukan
di Jakarta;- -----

4. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan, membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil gugatan Para Penggugat halaman 3 s/d 6 dan angka 4 s/d 12 yang ditujukan pada Tergugat, karena dalil- dalil Para Penggugat tersebut tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat,

namun Tergugat dapat menarik kesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat sebenarnya masuk dalam ranah hukum perdata karena pokok gugatannya adalah mengenai wan prestasi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak- pihak lain, namin perbuatan tersebut oleh Para Penggugat dibebankan kepada Tergugat, sehingga jelas gugatan tidak berdasarkan hukum yang benar;- -----

5. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat halaman 6 angka 13 s/d 15 karena dalil Para Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum serta tidak didukung dengan bukti yang kuat sehingga dalil Para Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan mohon dikesampingkan;- -----

Perlu Tergugat jelaskan bahwa :

- 1) Bahwa Tergugat telah mencatat peralihan kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat *a quo* menjadi atas nama Sdr. DENNY HERIAWAN telah sesuai dengan ketentuan hukum karena permohonan yang diajukan kepada Tergugat telah memenuhi persyaratan serta prosedur yang berlaku, adapun data yang dilampirkan adalah :

- a) Sertipikat Asli Hak Milik No.375 dan 376/Kelapa Dua
 - b) Akta Jual Beli No.1140/2008 dan No.1141/2008 tanggal 27 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Zaenal Abidin, S.H., selaku PPAT
 - c) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tahun 2008 tanggal 0-07-2008 yang dibuat oleh Haji UYUN YUDIBRATA, S.H., Notaris di Jakarta
 - d) Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 10 Juni 2008
 - e) Fotocopy Identitas dan Kartu Keluarga Pemohon
- 2) Bahwa tindakan Tergugat yang telah mencatat peralihan sertipikat *a quo* tersebut menjadi atas Sdr. DENNY HERIAWAN telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu UU No.5 Tahun 1960 Tentang ketentuan dasar pokok-pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Psal 37 ayat (1) menyatakan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, Hal 27 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;- -----

3) Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 4 menyatakan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;- -----

4) Sehingga dalil- dalil diatas menghilangkan keraguan dari Para Penggugat terhadap tindakan Tergugat sebagaimana yang didalilkan pada halaman 14 dan 15 yang intinya menyatakan seharusnya Tergugat mencermati dengan teliti secara cermat apakah saudara DENNY HERIAWAN benar atau tidak sebagai kuasa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 dan seharusnya Salinan Akta Jual Beli dimaksud tentunya dilampiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli;- -----



Secara fakta hukum sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bali No.1 tanggal 1 Juli 2008 (pada lembar kedua) disebutkan Sdr. DENNY HERIAWAN sebagai Pihak Kedua yang menerima kuasa dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 1 Juli 2008 tersebut dilampirkan dalam permohonan pencatatan peralihan sertipikat *a quo*;

6. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat halaman 7 angka 17 yang pada intinya menyatakan : "Bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik dst." karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar;- -----

Bahwa tindakan Tergugat mencatat peralihan Hak atas sertipikat *a quo* menjadi atas nama Sdr. DENNY HERIAWAN telah sesuai dengan Undang-Undang dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Hal ini telah Tergugat pertimbangkan karena sebelum dilakukan pencatatan peralihannya, oleh Tergugat terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas permohonan yang diajukan kepada Tergugat serta warkah-warkah yang ada pada Tergugat dan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan maka proses pencatatan dapat dilaksanakann dan tidak terdapat alasan yang cukup untuk menolak permohonan tersebut;- -----

Hal 29 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Dengan demikian maka tindakan yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah tindakan yang bertentangan dengan Undang-Undang atau melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) melainkan semata-mata hanyalah menjalankan perintah undang-undang yang menjadi tanggung jawab Tergugat selaku instansi yang diberi kewenangan khusus untuk menangani bidang pertanahan dan memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan pertanahan.- -----

Berdasarkan uraian diatas, sekali lagi Tergugat sampaikan bahwa penerbitan atau pencatatan peralihan kedua sertifikat *a quo* menjadi atas

Sdr. DENNY HERIAWAN telah dilakukan dengan baik, dimana Tergugat terlebih dahulu meneliti secara cermat data berkaitan dengan kepemilikan Para Pihak atas tanah *a quo* dan meneliti data warkah yang ada pada Tergugat, sehingga penerbitan/pencatatan peralihannya telah dilakukan dengan sah menurut hukum dan tidak alasan yang kuat untuk menyatakan batal atau melakukan pembatalan atas sertifikat *a quo*;- -----

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis berkenan memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh eksepsi

TERGUGAT;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat;-----

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Pihak Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 11 Nopember 2010 dan atas Replik Para Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 25 Nopember 2010, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat cukup menunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan, namun merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ;-----

Hal 31 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya, Pihak Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah dimeterai kan cukup, yang diberi tanda P-I sampai dengan P-XIII , adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-I : Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum H. Muhammad Ali Saiman tertanggal 10 Juni 2008.
(Fotocopy sesuai dengan asli);
2. Bukti P-I a: Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No.40/1.755.03/ 2010 tertanggal 17-6-2010 atas nama Hj. Aisah. (Fotocopy sesuai dengan asli);
3. Bukti P-II : Buku Tanah Hak Milik No.375/Kelapa Dua tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 64/1100/1978 tertanggal 20 Juni 1978, seluas 494 M2, atas nama Denny Heriawan. (Fotocopy dari fotocopy);
4. Bukti P-III : Buku Tanah Hak Milik No.376/Kelapa Dua tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 65/1101/1978 tertanggal 20 Juni 1978, seluas 495 M2, atas nama Denny Heriawan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Fotocopy dari fotocopy);- -----

5. Bukti P-IV : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Sdr. Kusnadi Hamid & Rekan Nomor : 1909/300- 3173/2010, tanggal 22-7-2010, Perihal Informasi Status Tanah. (Fotocopy sesuai dengan asli);- -----

6. Bukti P-V : Surat Kuasa dibawah tangan dari Para Ahli Waris Almarhum H. Muhammad Ali Saiman tertanggal Juni 2008. (Fotocopy dari fotocopy);- -----

7. Bukti P-VI : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 1, tanggal 01 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Uyun Yudibrata, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy dari fotocopy);- -----

8. Bukti P-VII : Buku Tanah Hak Milik No.375/Kelapa Dua tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 64/1100/1978 tertanggal 20 Juni 1978, seluas 494 M2, atas nama Haji Muhamad Ali Saiman. (Fotocopy dari fotocopy);- -----

Hal 33 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-VIII : Buku Tanah Hak Milik No.376/Kelapa
Dua tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi
Nomor : 65/1101/1978 tertanggal 20 Juni 1978,
seluas 495 M2, atas nama Haji Muhamad Ali
Saiman. (Fotocopy dari
fotocopy);- -----

10. Bukti P-IX : Akta Jual Beli Nomor :
1140/2008, tanggal 29 Juli 2008 yang dibuat
oleh dan dihadapan Zainal Abidin, S.H., Pejabat
Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy dari
fotocopy);- -----

11. Bukti P-X : Akta Jual Beli Nomor :
1141/2008, tanggal 29 Juli 2008 yang dibuat
oleh dan dihadapan Zainal Abidin, S.H., Pejabat
Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy dari
fotocopy);- -----

12. Bukti P-XI : Tanda Terima dari H.Uyun
Yudibrata, S.H., tanggal 27 Juni 2008, perihal
Penitipan Sertipikat Tanah (Asli), Surat Izin
Mendirikan Bangunan (Asli) dan Denah
Bangunan/Blue Print (Asli) milik Almarhum H.
Muhamad Ali Saiman tertanggal 27 Juni 2008.
(Fotocopy dari
fotocopy);- -----

13. Bukti P-XII : Surat Keterangan dari Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.003, RW.01 No : 065/XI/RT/ 2010, tanggal 18

Nopember 2010. (Fotocopy sesuai dengan

asli);- -----

14. Bukti P-XIII : Instruksi Menteri Dalam Negeri
Nomor : 14 Tahun 1982 tentang Larangan
Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak
Atas Tanah. (Fotocopy dari
fotocopy);- -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil
Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa
fotocopy surat- surat yang telah dimeterai kan cukup dan
diberi tanda T -1 sampai dengan T -10, adalah sebagai
berikut : -----

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No.375/Kelapa Dua
tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi
Nomor : 64/1100/1978 tertanggal 20 Juni 1978,
seluas 494 M2, atas nama Denny Heriawan.
(Fotocopy sesuai dengan
asli);- -----

2. Bukti T-2 : Sertipikat Sementara Hak Milik No.29/Kelapa Dua
tertanggal 10 Oktober 1978, Gambar Situasi
Nomor : 64/1100/1978 tertanggal 20 Juni 1978,
seluas 494 M2, atas nama Haji Muhamad Ali
Saiman. (Fotocopy sesuai dengan
asli);- -----

Hal 35 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3 : Akta Jual Beli No. 710/Kebon Jeruk/1996, tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Imam Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan asli);- -----

4. Bukti T-4 : Akta Jual Beli No. 709/Kebon Jeruk/1996, tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Imam Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan asli);- -----

5. Bukti T-5 : Akta Perjanjian Jual Beli No.1, tanggal 1 Juli 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Uyun Yudibrata, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan asli);- -----
6. Bukti T-6 : Akta Jual Beli No. 1140/2008, tanggal 29 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Zainal Abidin, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan asli);- -----
7. Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Milik No.376/Kelapa Dua tertanggal 6 Agustus 2009, Gambar Situasi Nomor : 65/1101/1978 tertanggal 20 Juni 1978, seluas 495 M2, atas nama Denny Heriawan. (Fotocopy sesuai dengan

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

asli);- -----

8. Bukti T-8 : Sertipikat Sementara Hak Milik No.30/Kelapa Dua
tertanggal 10 Oktober 1978, Gambar Situasi
Nomor : 65/1101/1978 tertanggal 20 Juni 1978,
seluas 495 M2, atas nama Haji Muhamad Ali
Saiman. (Fotocopy sesuai dengan
asli);- -----

9. Bukti T-9 : Akta Jual Beli No. 1141/2008, tanggal 29 Juli
2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Zainal
Abidin, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di
Jakarta. (Fotocopy sesuai dengan
asli);- -----

10. Bukti T-10 : Surat Keterangan Ahli Waris
tertanggal 10 Juni 2008 yang diketahui Lurah
Grogol Utara tanggal 12 Juni 2008
No.040/1.755.2 dan Camat Kebayoran Lama tanggal
16 Juni 2008 No.238/1.755.25. (Fotocopy sesuai
dengan asli);- -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis,
Pihak Para Penggugat mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang
yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut
agama yang dianutnya untuk memberikan keterangan yang benar,
tidak lain dari yang sebenarnya, yang pada pokoknya
memberikan keterangan sebagai berikut :

1. NASRUDIN NASUKI :

Hal 37 dari 58 hal Put. No. 116/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

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat terutama Pak Haji Mudili, tetapi tidak pernah ketemu dengan Para Penggugat yang lain ;-----
- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat ;-----
- Bahwa Saksi tahu tentang surat keputusan obyek sengketa hanya sebatas karena Pak Haji Mudili akan menjual tanahnya tersebut ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Munzir dan menghubungi Pak Haji Mudili kemudian diperkenalkan kepada orang dari Pihak Pembeli, setelah itu semuanya diurus oleh Munzir;-----
- Bahwa Saksi ikut juga ke Kantor Notaris di daerah Jakarta Utara, tetapi tidak masuk dalam kantornya;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dibicarakan oleh Notaris dan orang-orang yang didalam kantor;-----
- Bahwa harga tanah yang dijual tersebut adalah kurang lebih Rp.2,7 M, dan Saksi, hanya tahu bahwa Para Penggugat telah dibayar sebanyak Rp.50 juta ;-----

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya diberi Rp.1 juta, janjinya mau diberi Rp.200 juta ;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pembelinya, hanya melihat dari jauh saja;
- Bahwa Saksi tahu dari orang-orang kalau sampai sekarang belum selesai pembayarannya ;-----
- Bahwa lokasi surat keputusan obyek sengketa ditempati oleh keluarga Pak Haji Mudili dari dulu sampai sekarang;-----

2. MUNZIR :

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Haji Mudili dan saudara-saudaranya;-----
- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat ;-----
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah Para Penggugat mau dijual dengan melihat plang dan Saksi menghubungi Pak Nasrudin yang katanya ada yang mencari tanah;-----
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut laku dengan harga

Hal 39 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2,7 M dan baru dibayar Rp.50 juta oleh pembelinya, sampai sekarang tidak pernah nambah-nambah, karena yang membeli tanah tersebut tidak pernah kelihatan lagi;-

- Bahwa yang menempati rumah dilokasi tersebut adalah saudara dari Pak Haji Mudili;-

- Bahwa Saksi ikut juga ke Kantor Notaris, tetapi hanya menunggu di ruang tamunya saja;-

- Bahwa yang masuk dalam kantornya adalah Pak Haji Mudili, Pak Deni dan ada orang lain yang Saksi tidak kenal;-

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Haji Mudili pernah mengeluhkan masalah ini kepada pihak Kelurahan atau pun pihak lain ;-

- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah tersebut yaitu di Jalan Raya Kelapa Dua dan Saksi tinggal tidak jauh dari lokasi tersebut ;-

- Bahwa lokasi tersebut terletak di RW.06, sedangkan Saksi tinggal di RW.01;-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu ada rumah dijual karena lihat ada plang terpasang disana;- -----
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Sertipikat Hak Milik tanah tersebut;- ---
- Bahwa Saksi tidak tahu kelanjutan jual beli tanah tersebut ; - -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Panitera Pengganti untuk memanggil dan memberitahukan tentang adanya sengketa ini kepada Pihak Ketiga yang berkepentingan yaitu Denny Heriawan sebagai Pemegang Sertipikat -sertipikat Obyek Sengketa melalui Surat Panggilan sebanyak 3 kali yaitu pada tanggal 21 September 2010, tanggal 30 September 2010 dan tanggal 13 Oktober 2010, ketiga Surat Panggilan tersebut telah kembali dengan alasan Penerima tidak dikenal dan sudah dipindah tanpa kabar;- -----

Menimbang, bahwa Pihak Para Penggugat telah menyerahkan Kesimpulannya pada tanggal 16 Desember 2010, sedangkan Pihak Tergugat tidak menyerahkan kesimpulan. Untuk mempersingkat uraian putusan ini, kesimpulan Para Penggugat tersebut cukup menunjuk dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan, namun merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi

Hal 41 dari 58 hal Put. No. 116/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

dipersidangkan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dalam perkara ini adalah merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dengan uraian putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya Kedua Belah Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat selengkapnya adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk perkaranya tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah : -----

1. Serti pikat Hak Milik Nomor 375 / Kelapa Dua atas nama DENNY HERIAWAN Tanggal 6 Agustus 2008 Gambar Situ asi tanggal 20-06-1978 Nomor 64/1100/1978 seluas 494 M2 terletak di Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kebonjeruk Jakarta Barat (bukti P-II=T- 1) ; -----

2. Serti pikat Hak Milik Nomor 376 / Kelapa Dua atas nama DENNY HERIAWAN Tanggal 6 Agustus 2008 Gambar Situasi Tanggal 20-06-1978 Nomor 65/1101/1978 seluas 495 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Kelapa dua, Kecamatan Kebon Jeruk

Jakarta

Barat

(bukti

P-III=T-

7);- -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga mengakibatkan kerugian bagi

Penggugat; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, maka Tergugat membantah melalui surat jawabannya tertanggal 21 Oktober 2010 dan sebelum memberi jawaban terhadap pokok perkaranya Tergugat telah mengajukan eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat; -----

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mendalilkan sebagai

berikut :-----

1. Kompetensi absolut karena materi gugatan *a quo* adalah

Hal 43 dari 58 hal Put. No. 116/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

mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 1140/2008 tanggal 29 Juli 2008 dan akta Jual Beli Nomor : 1141/2008 tanggal 29 Juli 2008 yang seharusnya gugatan *a quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri karena merupakan ranah hukum perdata; -----

2. Gugatan Penggugat *Error in Persona* (salah pihak) karena dalil dari Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya sama sekali tidak menunjukkan kesalahan-kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat akan tetapi hanya menceritakan adanya perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang diduga dilakukan oleh Denny Heriawan, Notaris Uyun Yudibrata, S.H., yang menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Zaenal Abidin, S.H., sebagai PPAT yang telah menerbitkan Akta Jual Beli; -----

3. Gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat mendalilkan bahwa kedua serti pikat tersebut telah diagunkan oleh pemegang hak in casu Denny Heriawan dan telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Cimb Niaga oleh karena itu agar mengikutsertakan PT. Bank Cimb Niaga selaku pemegang hak sebagai salah satu pihak dalam perkara ini untuk membela dan mempertahankan haknya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Para Penggugat telah membantah dalam Repliknya tertanggal 11 Nopember 2010, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan bantahan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang pertama, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Penggugat menyebutkan tentang perbuatan melawan hukum dan wanprestasi yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli akan tetapi sesungguhnya yang disengketakan oleh Para Penggugat adalah mengenai balik nama dari atas nama Para Penggugat menjadi atas nama Denny Heriawan sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 375 dan Sertipikat Hak Milik No. 376 (sertipikat obyek sengketa); -----

Menimbang, bahwa ternyata yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No.375 dan Sertipikat Hak Milik No.376 yang diterbitkan oleh Tergugat dan bukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli, maka oleh karena yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat adalah kedua Sertipikat

Hal 45 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik tersebut di atas maka Sertipikat Hak Milik obyek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor

51 Tahun 2009. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa memutus menyelesaikannya. Oleh karena itu terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat patut untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang kedua yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat salah pihak karena didalam gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menunjukkan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sudah benar karena yang disengketakan adalah peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik No. 375 dan Sertipikat Hak Milik No. 376 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena kedua serti pikat obyek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan demikian gugatan Penggugat tidak salah pihak, oleh karenanya terhadap eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat patut dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ketiga yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, mengenai eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sesungguhnya Majelis Hakim telah memberitahukan dengan surat panggilan secara patut sampai 3 kali berturut-turut kepada pemegang hak yaitu Denny Heriawan sebagaimana namanya tercantum dalam kedua serti pikat tersebut dengan alamat sebagaimana tersebut dalam warkah permohonan balik nama, namun surat panggilan tersebut tidak ada yang sampai ditujukan karena selalu kembali ke pengirim. Dengan demikian Majelis Hakim menganggap bahwa Denny Heriawan selaku pemegang hak dianggap tidak menggunakan haknya. Bahwa walaupun kedua serti pikat obyek sengketa tersebut telah diagunkan oleh Denny Heriawan kepada PT. Bank Cimb Niaga, namun secara formal tidak dapat diartikan telah beralihnya hak atas sertipikat *a quo* kepada PT. Bank Cimb Niaga, oleh karena itu Majelis Hakim tidak memanggil PT. Bank Cimb Niaga tersebut karena yang berhak masuk sebagai pihak adalah Denny Heriawan selaku pihak atas nama kedua sertipikat obyek sengketa. Oleh karena itu terhadap eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat dinyatakan tidak berdasar hukum dan harus ditolak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat tersebut di atas harus dinyatakan

Hal 47 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkaranya; ----

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat selengkapny adalah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatannya; -----

Menimbang, bahwa pada gugatan tersebut, Para Penggugat mohon pembatalan terhadap Serti pikat obyek sengketa *a quo* karena telah diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan menguraikan beberapa peraturan yang seharusnya dipatuhi oleh Tergugat, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan bahwa Tergugat sebelum mengeluarkan serti pikat obyek sengketa telah ditempuh prosedur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan menguji dalil-dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan dan dari fakta-fakta tersebut akan dicocokkan apakah ketentuan peraturannya sudah diterapkan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menyangkut penilaian terhadap penerapan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut maka sesuai dengan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnyanya pembuktian sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim, maka berdasarkan ketentuan tersebut Hakim berperan aktif dalam menyelesaikan perkara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa Surat keputusan Tata Usaha Negara dapat dikatakan sebagai produk Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang atau keputusan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial; -----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dalil-dalil gugatan Para Penggugat, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti, saksi-saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah apakah serti pikat obyek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditinjau dari segi kewenangan, prosedur dan substansi; -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguji keabsahan surat keputusan obyek sengketa *a quo* dari segi kewenangan; -----

Hal 49 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dengan demikian tindakan Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang telah menerbitkan serti pikat obyek sengketa *a quo* telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai prosedur maupun substansi terhadap proses penerbitan surat keputusan obyek sengketa, yaitu apakah terdapat ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial dilanggar oleh Tergugat atau tidak, pada saat mempersiapkan/menerbitkan keputusan obyek sengketa, sehingga surat keputusan obyek sengketa *a quo* menjadi cacad yuridis atau tidak ; -----

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa peralihan balik nama yang tercantum dalam kedua sertipikat obyek sengketa adalah cacad hukum karena didasarkan pada surat kuasa mutlak ; -----

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, PPAT menolak untuk membuat akta, jika “salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. Bahwa selanjutnya dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, pada instruksi bagian ketiga menentukan sebagai berikut, “Melarang Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah” ; - - - - -

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas maka Tergugat wajib menolak apabila menemukan penggunaan surat kuasa mutlak dalam permohonan

peralihan hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa namun demikian dalam ketentuan diatas tidak terdapat pengertian atau definisi tentang surat kuasa mutlak. Bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim akan menguraikan dari ketentuan Pasal 1792 KUH

Perdata, bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian

Hal 51 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Dan pada Pasal 1813 KUH Perdata, bahwa "Pemberian Kuasa akan berakhir : dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa : dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa : dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa : dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa". Dan pada Pasal 1814 KUH Perdata, bahwa "Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya". Bahwa dari ketentuan pasal-pasal perdata di atas, dapat disimpulkan bahwa surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali merupakan bentuk kuasa mutlak yang tidak diperbolehkan ;-----

Menimbang, bahwa peralihan balik nama sesuai catatan pada Serti pikat Hak Milik Nomor 375 (bukti P-II=T-1) adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1141/2008 tanggal 29 Juli 2008. Bahwa dari bukti P-X=T-9 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 1141/2008 tanggal 29 Juli 2008 bertindak selaku kuasa Penjual maupun pembeli adalah nama yang sama yaitu Tuan Denny Heriawan, didasarkan pada Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Juli 2008. Bahwa dari bukti P-VI=T-5 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Juli 2008, pada Pasal 7 menguraikan bahwa pemberian kuasa kepada Tuan Denny Heriawan tidak dapat dicabut kembali



Menimbang, bahwa selanjutnya peralihan balik nama sesuai catatan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 376 (bukti P-III=T-7) adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1140/2008 tanggal 29 Juli 2008. Bahwa dari bukti P-IX=T-6 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 1140/2008 tanggal 29 Juli 2008 bertindak selaku kuasa Penjual maupun Pembeli adalah nama yang sama yaitu Tuan Denny Heriawan, didasarkan pada Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1 tanggal 1 Juli 2008. Bahwa dari bukti P-VI=T-5 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 1 tanggal 1 Juli 2008, pada Pasal 7 menguraikan bahwa pemberian kuasa kepada Tuan Denny Heriawan tidak dapat dicabut kembali ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian bukti di atas terbukti bahwa peralihan balik nama pada kedua sertipikat obyek sengketa didasarkan pada surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali yang merupakan bentuk kuasa mutlak yang tidak diperbolehkan. Dengan demikian tindakan Tergugat dalam melakukan peralihan balik nama pada kedua sertipikat obyek sengketa terbukti bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 yang melarang Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak

Hal 53 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas

tanah ; - - - - -

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang telah menerbitkan kedua serti pikat obyek sengketa a quo baik secara prosedur maupun substansi terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah diuraikan diatas dan terbukti melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan dan asas profesionalitas oleh karena itu serti pikat-sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat patut dinyatakan cacad yuridis, sehingga harus dinyatakan batal. Dengan demikian terdapat cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut kedua serti pikat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, serta mewajibkan Tergugat untuk mencoret pendaftaran balik nama atas nama Denny Heriawan pada serti pikat Hak Milik No. 375 dan Serti pikat Hak Milik No. 376 obyek sengketa untuk diterbitkan kembali atas nama Para Penggugat selaku ahli waris Almarhum Haji Muhammad Ali Saiman; - - - - -

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Para Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka biaya yang timbul dalam sengketa ini dibebankan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada

Tergugat; -----

Menimbang, bahwa segala bukti yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini dipandang tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan dikesampingkan, akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini; -----

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

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya

;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat

seluruhnya; -----

2. Menyatakan bat al :

- Serti pikat Hak Milik Nomor 375 / Kelapa Dua, Gambar Situ asi tanggal 20-06-1978, Nomor 64/1100/1978, seluas 494 M2, atas nama DENNY HERIAWAN, tanggal 6

Hal 55 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus

2008 ; - - - - -

- Serti pikat Hak Milik Nomor 376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978, Nomor 65/1101/1978, seluas 495 M2, atas nama DENNY HERIAWAN tanggal 6 Agustus

2008 ; - - - - -

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

- Serti pikat Hak Milik Nomor 375 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978, Nomor 64/1100/1978, seluas 494 M2, atas nama DENNY HERIAWAN tanggal 6 Agustus

2008 ; - - - - -

- Serti pikat Hak Milik Nomor 376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978, Nomor 65/1101/1978, seluas 495 M2, atas nama DENNY HERIAWAN tanggal 6 Agustus

2008 ; - - - - -

- ### 4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Pendaftaran Balik Nama atas nama Denny Heriawan pada Serti pikat Hak Milik Nomor 375 / Kelapa Dua, Gambar Situasi tanggal 20-06-1978, Nomor 64/1100/1978, seluas 494 M2, Tanggal 6 Agustus 2008 dan Serti pikat Hak Milik Nomor 376 / Kelapa Dua, Gambar Situasi Tanggal 20-06-1978, Nomor 65/1101/1978, seluas 495 M2, Tanggal 6 Agustus 2008 untuk diterbitkan kembali atas nama Para Penggugat selaku ahli waris Almarhum Haji Muhamad Ali Saiman ;

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. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp.434.000,- (Empat ratus tiga puluh empat ribu
rupiah);- -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis
Hakim pada Hari KAMIS, tanggal 13 JANUARI 2011 oleh
JUMANTO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis bersama-sama
dengan ANDRI MOSEPA, S.H., M.H., dan BONNYARTI KALA LANDE,
S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota .
Putusan

tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada
Hari SENIN, tanggal 17 JANUARI 2011, oleh Majelis Hakim
tersebut dan dibantu oleh DIAH KUMALA DEWI, S.H., sebagai
Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum
Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasa
Hukumnya;

Hakim Ketua Majelis,
Hakim-Hakim Anggota,

t . t . d

t . t . d

Jumanto, S.H.
ANDRI MOSEPA, S.H., M.H.

t . t . d

BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H.

Pengganti

Panitera

t . t . d

Hal 57 dari 58 hal Put. No. 116/G/2010/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIAH KUMALA

DEWI, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp.
30.000,-	
2. A T K	Rp.
50.000,-	
3. Panggilan- panggilan	Rp. 340.000,-
4. Meterai	Rp.
6.000,-	
5. Redaksi	Rp.
5.000,-	
6. Leges	Rp.
3.000,-	
----- +	
Jumlah	Rp.
434.000,-	

(Empat ratus tiga puluh empat ribu
rupiah)