



P U T U S A N

Nomor : 131/G/2019/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan pemeriksaan acara biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

1. Hj. ELOK WAHIBA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jl. MASDJID RT/RW 004/002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan Petani;

2. MIFTAHUR ROIYAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jl. Pasar, RT/RW 006/002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya:

1. Hari Sumiarto, S.H.;

2. Wisnu Purnaedi, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum HD & ASSOCIATES, berkantor di Perum Kahuripan Nirwana Blok BB 1 No. 11 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT;**

M E L A W A N:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO, Tempat Kedudukan Jl. Lingkar Timur Komplek Pergudangan Safe n Lock Sidoarjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya:

1. Nama : Moch. Marzuki, A.Ptnh., M.H.;
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
2. Nama : Djoni Soeyono, A.Ptnh.;
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo ;
3. Nama : Widoyo, S.H., MM.;
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
4. Nama : Suko Harsono, S.Pi.;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
5. Nama : Marita Fitri Az Zahra, SP.;
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia dan memilih kedudukan pada kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo di Jl. Jaksa Agung R. Suprpto No. 7 Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 85/SK-35.15/X/2019, tanggal 22 Oktober 2019;

Dan penambahan Surat Kuasa, yang dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : Moch. Marzuki, A.Ptnh., M.H.;
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 2 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : Widoyo, S.H., M.H.;
- Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian
Pertanahan pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Sidoarjo;
3. Nama : Suko Harsono, S.Pi.;
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
4. Nama : Dian Prabawati, S.H., M.Kn.
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri
(PPNPN);
5. Nama : Eka Mitha Sandra Wati, S.H.;
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri
PPNPN);

Kesemuanya Warga Negara Indonesia memilih kedudukan
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Komplek
Pergudangan Safe n Lock Jl. Lingkar Timur, Desa Gebang,
Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Nomor:
20/SK-35.15/II/2020, tanggal 04 Februari 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

Dan

PT. KEJAYAN MAS, sebuah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang
didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
No. 61, tanggal 15 Juli 2008, yang dibuat oleh Choiriyah,
S.H, Notaris di Sidoarjo dan didaftarkan pada Kementerian
Hukum Dan Hak Asasi Manusia No. AHU-
63782.AH.01.01.Tahun 2008, tanggal 16 September 2008,
berkantor di Komplek Ruko Surya Inti Permata Juanda
A/17-18, Kabupaten Sidoarjo, diwakili oleh **RONALD
TAMTOMO KARLI**, Warga Negara Indonesia, bertempat

Halaman 3 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Perumahan Graha Famili Utara VI/D, No. 149, Surabaya, dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Kejayan Mas, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. KEJAYAN MAS" Nomor 78 tanggal 20 Agustus 2019 yang dibuat oleh Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo dan telah didaftarkan pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0057112.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 24 Agustus 2019;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:

1. **Dr. Abdul Salam, S.H., M.H.;**
2. **Muhammad Johari, S.H.;**
3. **Sanih Mafadi, S.H., M.H.;**
4. **Achter Saldy, S.H.;**
5. **Henry Reinaldy Ruitan, S.H.;**
6. **Rama Handaikusuma, S.H.**
7. **M. Royen Januarto Ahmad, S.H.;**
8. **Alizah Widyastuty, S.H.;**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada Kantor "ABDUL SALAM & ASSOCIATES" beralamat kantor di Rukan Grand Ketintang, Jl. Raya Ketintang Baru I No. 16-B, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 23 Oktober 2019;

Selanjutnya disebut sebagai -- **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca :

1. Surat gugatan Para Penggugat tertanggal 25 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2019, dibawah register Perkara Nomor:

Halaman 4 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



131/G/2019/PTUN.SBY., dan telah diterima perbaikannya secara formal pada tanggal 15 Oktober 2019;

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 131/PEN-MH/2019/PTUN.SBY, tanggal 26 September 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 131/PEN-PP/2019/PTUN.SBY., tanggal 26 September 2019, tentang Pemeriksaan Persiapan;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 131/PEN.HS/2019/PTUN.SBY., tanggal 15 Oktober 2019, tentang Hari Sidang Pertama;
5. Alat bukti surat yang diajukan para pihak dan mendengar keterangan saksi-saksi, ahli di persidangan;
6. Berkas perkara, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, serta telah pula mendengar keterangan dari pihak-pihak yang bersengketa;

----- **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA** -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2019 dalam register Perkara Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY., dan telah diterima perbaikannya secara formal pada pemeriksaan persiapan tanggal 15 Oktober 2019, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. OBYEK SENGKETA

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, (untuk selanjutnya disebut sebagai KTUN Obyek Sengketa I);
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS



berkedudukan di Sidoarjo,(untuk selanjutnya disebut sebagai KTUN Obyek Sengketa II);

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso , Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo,(untuk selanjutnya disebut sebagai KTUN Obyek Sengketa III);

II. KEWENANGAN MENGADILI

- Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1), Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi/atau direhabilitasi;
- Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa KTUN Obyek Sengketa I, II, III yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas, adalah KTUN yang bersifat Konkret, Individual dan Final, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa KTUN Obyek Sengketa I, II, III yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8, UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Tergugat adalah Badan yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk mengadili perkara ini;

III. TENGGANG WAKTU

- Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara Gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- Bahwa Objek Sengketa tersebut diterima /diketahui Penggugat sekira tanggal 15 Agustus 2019, yaitu diberitahu oleh Bapak Achemat Yunus, SH. Penasehat Hukum yang dahulu pernah membantu kepentingan Para Penggugat, dengan menunjukkan Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 7 Agustus 2019, Nomor Surat : 2281/35.15/VIII/2019 dan Nomor : 2282/35.15/VIII/2019, perihal Peralihan dan penurunan Hak Milik Para Penggugat;
- Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 25 September 2019;
- Bahwa oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan pasal 55 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga masih memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan dan Undang-undang yang berlaku;

IV. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah dari beberapa bidang tanah tambak tertuang dalam :

Halaman 7 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



- a. Sertifikat Hak Milik No.656, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00737, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 4.033 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA;
 - b. Sertifikat Hak Milik No.657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA;
 - c. Sertifikat Hak Milik No.931, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12101808.01427, Surat Ukur tanggal 23-01-2013, No. 00401/Tambakoso/2014, Luas \pm 57.741 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 11-03-2015, atas nama MIFTAHUR ROIYAN;
- Bahwa dengan diterbitkannya KTUN I, II, III, oleh Tergugat, maka Para Penggugat merasa dirugikan karena :
- Para Penggugat kehilangan Hak nya sebagai pemilik KTUN I, II, III;
 - Para Penggugat tidak bisa melakukan transaksi Jual Beli, sewa menyewa, gadai atau transaksi lainnya terhadap KTUN I, II, III;
 - Para Penggugat tidak bisa menikmati hasil /keuntungan dari KTUN I, II, III, yang seharusnya bisa dinikmatinya sebagai pemilik KTUN I, II, III, aquo;
 - Para Penggugat tersita waktunya untuk mengurus, menangani dan menghadapi permasalahan hukum yang sedang terjadi guna membela kepentingan tersebut, yang secara otomatis menimbulkan biaya besar pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan Undang Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 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 Negara yang disengketakkan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi/atau direhabilitasi, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini;

V. DUDUK PERKARA

1. Bahwa H. Musofaini adalah suami Elok Wahiba(Penggugat I) dan Miftahur Roiyan (Penggugat II) adalah anak kandung dari pasangan suami istri dari H Musofaini dan Elok Wahiba (Penggugat I);
2. Keluarga Para Penggugat mempunyai sahabat yang bernama H Kasmudi yang beralamat di Desa Dahanrejo RT. 002 RW. 004, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, persahabatan tersebut sudah lama terjalin dengan keluarga Para Penggugat, terutama dengan H Musofaini (suami Penggugat I) sehingga sudah seperti saudara kandung sendiri;
3. Bahwa pada awal tahun 2008 Hajjah Kafilah Supriati menawarkan beberapa bidang tanah tambak salah satunya adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama Hajjah Kafilah kepada Para Penggugat melalui H Musofaini dari tawaran tersebut Para Penggugat berminat untuk membelinya, oleh karena keuangan Para

Halaman 9 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Penggugat terbatas maka meminta bantuan keuangan sebagai bentuk kerjasama dengan H Kasmudi agar dapat membeli sebidang tanah milik Hajah Kafilah tersebut.

4. Bahwa kemudian pada tanggal 28-07-2008 Para Penggugat bisa membeli sebidang tanah tambak milik Hajah Kafilah Sertifikat Hak Milik No.657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, tersebut dengan Akta Jual Beli No. 62/2008 yang dibuat dihadapan Ny. Rosidah SH. selaku PPAT di Kabupaten Sidoarjo, kemudian dibalik nama menjadi atas nama Elok Wahiba (Penggugat I) dengan harga ketika itu Rp. 110.000,-/M2 (seratus sepuluh ribu rupiah per meter persegi);
5. Bahwa 3 (tiga) tahun kemudian pada tanggal 21-06-2011, Para Penggugat membeli lagi sebidang tanah tambak Sertifikat Hak Milik No.656, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00737, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 4.033 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama Hajah Kafilah tersebut dengan Akta Jual Beli No. 359/2011 yang dibuat dihadapan Soesilowati, SH. M. Hum. selaku PPAT di Kabupaten Sidoarjo, kemudian dibalik nama menjadi atas nama Elok Wahiba (Penggugat I) dengan harga ketika itu Rp. 110.000,-/M2 (seratus sepuluh ribu rupiah per meter persegi);
6. Bahwa pada tanggal 24-07-2015, Para Penggugat membeli lagi sebidang tanah tambak Sertifikat Hak Milik No.931, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB.

Halaman 10 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



12101808.01427, Surat Ukur tanggal 23-01-2013, No. 00401/Tambakoso/2014, Luas \pm 57.741 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 11-03-2015, atas nama Hajah Kafilah tersebut dengan Akta Jual Beli No. 30/2015 yang dibuat dihadapan Soesilowati, SH. M. Hum.selu PPAT di Kabupaten Sidoarjo, kemudian dibalik nama menjadi atas nama Miftahur Roiyan (Penggugat II) dengan harga ketika itu Rp. Rp. 125.000,-/M2 (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi);

7. Bahwa kemudian beberapa bidang tanah tambak tersebut dikuasai, dikelola dan dimiliki oleh Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tambak dengan :
 - a. Sertifikat Hak Milik No.656, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00737, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 4.033 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama Elok Wahiba (Penggugat I);
 - b. Sertifikat Hak Milik No.657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama Elok Wahiba (Penggugat I);
 - c. Sertifikat Hak Milik No.931, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12101808.01427, Surat Ukur tanggal 23-01-2013, No. 00401/Tambakoso/2014, Luas \pm 57.741 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 11-03-2015, atas nama MIFTAHUR ROIYAN (Penggugat II);

Halaman 11 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



8. Bahwa Para Penggugat dengan H. KASMUDI, SE, M.Ak., telah membuat kesepakatan secara lisan untuk bekerja sama dan membagi keuntungan pembelian tanah tambak aquo, baik dalam hasil panennya ataupun ketika suatu saat nanti dijual kepada pihak lain, sesuai dengan kebiasaan yang lazim dilakukan oleh Masyarakat setempat;
9. Bahwa kesepakatan antara Para Penggugat dengan H. KASMUDI, SE, M.Ak. dalam Jual Beli dan pengelolaan tanah tambak aquo adalah H. KASMUDI, SE, M.Ak. akan diberikan keuntungan 30% dari setiap hasil panennya dan juga apabila tanah tambak aquo diperjual belikan kepada pihak lain;
10. Bahwa setelah berjalan beberapa tahun terhadap tanah tambak milik Para Penggugat tersebut tidak ada masalah dan pengelolaan berjalan baik, lancar dan aman;
11. Bahwa oleh karena suatu hal adanya kebutuhan masalah keuangan, maka Para Penggugat bermaksud menjual tanah tambak miliknya yaitu: KTUN Obyek Sengketa I, II, III;
12. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2017, terjadi Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 60 dihadapan SRIWATI, SH. Notaris yang berkantor Jl.Raya Wadungasri No. 81 Waru Sidoarjo, antara ELOK WAHIBA dengan persetujuan H. MUSOFAINI yang berkedudukan sebagai Penjual dan ANTHONY HARTATO RUSLI, beralamat di Puncak Permai Utara 43-A RT. 001 RW. 007, Kelurahan Pradahkali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya yang berkedudukan sebagai Pembeli, terhadap tanah tambak :
 - a. Sertifikat Hak Milik No.656, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00737, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 4.033 M2, yang

Halaman 12 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA dan Sertifikat Hak Milik No.657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA, Rp. 18.700.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah);

13. Bahwa Pengikatan Jual beli tersebut disertai pula Akta Kuasa Menjual No : 61, tertanggal 13 Desember 2017, oleh SRIWATI, SH. Notaris yang berkantor Jl.Raya Wadungasri No. 81 Waru Sidoarjo;
14. Bahwa masih di tanggal 13 Desember 2017, terjadi Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 62 dihadapan SRIWATI, SH. Notaris yang berkantor Jl.Raya Wadungasri No. 81 Waru Sidoarjo, antara MIFTAHUR ROIYAN dengan persetujuan YULIANA yang berkedudukan sebagai Penjual dan MUHCHIN KARLI, beralamat di Jl. Raya Industri No. 678 RT.013 RW. 007, yang berkedudukan sebagai Pembeli, terhadap tanah tambak Sertifikat Hak Milik No.931, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12101808.01427, Surat Ukur tanggal 23-01-2013, No. 00401/Tambakoso/2014, Luas \pm 57.741 M2, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 11-03-2015, atas nama MIFTAHUR ROIYAN, dengan harga jual Rp. 26.300.000.000,- (dua puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah);
15. Bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut disertai pula dengan Akta Kuasa Menjual No : 63, tertanggal 13 Desember 2017, oleh SRIWATI, SH. Notaris yang berkantor Jl. Raya Wadungasri No. 81 Waru Sidoarjo;

Halaman 13 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



16. Bahwa ternyata setelah beberapa tahun berlalu Pihak Pembeli yaitu: ANTHONY HARTATO RUSLI dan MUHCHIN KARLI, tidak bisa membayar atau melunasi harga jual tanah tambak tersebut diatas alias gagal bayar, terhadap harga yang telah disepakati oleh Pihak Pembeli dan Penjual, sehingga Para Penggugat meminta pembatalan Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 60 dan Akta Kuasa Menjual No : 61 serta Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 62 dan Akta Kuasa Menjual No : 63, yang dibuat dihadapan SRIWATI, SH. Notaris yang berkantor Jl.Raya Wadungasri No. 81 Waru Sidoarjo;
17. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2019 terjadilah Akta Persetujuan Pembatalan No. 76, yang dibuat dihadapan SUJAYANTO, SH, MM. Notaris yang berkantor di Gedangan Sidoarjo, antara MIFTAHUR ROIYAN dengan persetujuan YULIIANA yang berkedudukan sebagai Penjual dan MUHCHIN KARLI yang berkedudukan sebagai Pembeli, dalam hal ini kedua belah pihak sepakat membatalkan Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 62 dan Akta Kuasa Menjual No : 63;
18. Bahwa masih di hari yang sama pada tanggal 10 Januari 2019 terjadilah Akta Persetujuan Pembatalan No. 77, yang dibuat dihadapan SUJAYANTO, SH, MM. Notaris yang berkantor di Gedangan Sidoarjo, antara ELOK WAHIBA dengan persetujuan H. MUSOFAINI, yang berkedudukan sebagai Penjual dan ANTHONY HARTATO RUSLI dan MUHCHIN KARLI, yang berkedudukan sebagai Pembeli, dalam hal ini kedua belah pihak sepakat membatalkan Pengikatan Jual beli dengan Akta Nomor : 60 dan Akta Kuasa Menjual No : 61;

Halaman 14 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



19. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut sekali setelah diberitahu oleh Bapak Achemat Yunus, SH. Penasehat Hukum yang dahulu pernah membantu kepentingan Para Penggugat, yang menunjukkan Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 7 Agustus 2019, Nomor Surat : 2281/35.15/VIII/2019 dan Nomor : 2282/35.15/VIII/2019, perihal Peralihan Hak dalam Sertifikat Hak Milik No.656 dan No. 657 dan No. 931/Desa Tambakoso Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo telah berubah menjadi milik PT. KEJAYAN MAS;

- Bahwa adapun isi surat dari Tergugat Nomor: 2281/35.15/VIII/2019, intinya sebagai berikut :
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Hak Milik No. 931/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso berlaku selama 30 tahun dan berakhir tanggal 24-09-2049;
- Bahwa Hak Guna Bangunan No. 413/ Desa Tambakoso telah didaftar perlihan haknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 91/2019 tanggal 27-03-2019, yang dibat oleh dan dihadapan SUJAYANTO, SH, MM, PPAT di Sidoarjo, yang semula atas nama MIFTAHUR ROIYAN menjadi atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS , berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian 61 tanggal 15-07-2008;
- Bahwa adapun isi surat dari Para Penggugat Nomor : 2282/35.15/VIII/2019, intinya sebagai berikut :
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Hak Milik No. 656/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso berlaku selama 30 tahun dan berakhir tanggal 24-09-2049;

Halaman 15 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



- Bahwa Hak Guna Bangunan No. 415/ Desa Tambakoso telah didaftar peralihan haknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 168/2019 tanggal 27-03-2019, yang dibuat oleh dan dihadapan SUJAYANTO, SH, MM, PPAT di Sidoarjo, yang semula atas nama Nyonya ELOK WAHIBA menjadi atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS, berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian 61 tanggal 15-07-2008;
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah Hak Milik No. 657/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso berlaku selama 30 tahun dan berakhir tanggal 24-09-2049;
- Bahwa Hak Guna Bangunan No. 414/ Desa Tambakoso telah didaftar peralihan haknya berdasarkan Akta Jual Beli No. 90/2019 tanggal 27-03-2019, yang dibuat oleh dan dihadapan SUJAYANTO, SH, MM, PPAT di Sidoarjo, yang semula atas nama Nyonya ELOK WAHIBA menjadi atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS, berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian 61 tanggal 15-07-2008;

20. Bahwa sejak adanya Akta Pembatalan No : 76 dan 77 yang dimaksud dalam posita nomor 16 dan 17, Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan Hak atas Sertifikat Hak Milik No. 656 dan No. 657 dan No. 931/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dalam bentuk apapun dan kepada siapapun;
21. Bahwa atas kejadian tersebut Para Penggugat telah bersurat untuk menyampaikan keberatan-keberatan yang ditujukan kepada Tergugat pada tanggal 4 September 2019;

Halaman 16 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan surat keberatan dari Para Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini;
23. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan terhadap KTUN Obyek Sengketa, II, III adalah tidak cermat, dikarenakan Tergugat tidak meneliti bidang-bidang tanahnya secara fisik, padahal seharusnya Tergugat mengetahui bahwa terhadap KTUN Obyek Sengketa, II, III, pernah terjadi peristiwa hukum yang cukup besar dengan skala nasional, sehingga beritanya tersebut menjadi berita nasional yang ditayangkan di televisi, Koran harian dll, yaitu kasus Penipuan yang dilakukan oleh Budi Santoso selaku Direktur Keuangan dan Klemens Sukarno Candra selaku Direktur Utama PT. SIPOA mengakibatkan kerugian dari 1.104 orang, karena merasa ditipu setelah menyetorkan uang kepada pengembang untuk membeli apartemen akan tetapi tidak kunjung mendapatkan apartemen yang telah dijanjikan itu, adapun rencananya apartemen tersebut akan dibangun diatas KTUN Obyek Sengketa I, II, III, oleh karena PT. SIPOA gagal bayar dalam pembelian tanah yang sekarang menjadi KTUN Obyek Sengketa, II, III, maka PT. SIPOA tidak dapat merelisasikan janjinya kepada ribuan warga yang akan membeli apartemen tersebut; (disadur dari berita Ditreskrim Polda Jatim tanggal 23 Mei 2018);
24. Bahwa Tergugat telah melanggar asas Kepastian Hukum, seharusnya Tergugat belajar dari pengalaman kasus tersebut diatas sehingga sebelum menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis secara konkret, riil, teliti, kelengkapan untuk memastikan fakta-fakta yang sesungguhnya terhadap KTUN Obyek Sengketa I, II, III, yaitu siapa

Halaman 17 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



yang menguasai Obyek tersebut, siapa Pemilik Obyek tersebut, bagaimana kondisi Obyek tersebut, supaya tercipta dan menjamin asas kepastian hukum, dan tidak ada lagi korban-korban yang berjatuhannya berikutnya;

25. Bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, sebab dalam menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, hanya dengan duduk di meja saja dan hanya membaca syarat-syarat saja kemudian berani menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, tanpa melihat fakta yang sesungguhnya, padahal fakta yang sesungguhnya Sertifikat Asli :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 656, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00737, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 4.033 M², yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA (Penggugat I);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 657, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.00738, Surat Ukur tanggal 04-03-2008, No. 00003/18.08/2008, Luas \pm 36.694 M², yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 05-03-2008, atas nama ELOK WAHIBA (Penggugat I);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 931, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, NIB. 12.10.18.08.01427, Surat Ukur tanggal 23-01-2013, No. 00401/Tambakoso/2014, Luas \pm 57.741 M², yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 11-03-2015, atas nama MIFTAHUR ROIYAN (Penggugat II), sedangkan Sertifikat Asli masih ditangan pemiliknya yaitu Para Penggugat, mana mungkin, bisa

Halaman 18 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



ditransaksikan oleh pihak lain, hal ini jelas-jelas telah melanggar
asar ketidak cermatan yang dilakukan oleh Tergugat;

26. Bahwa tergugat telah melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik, karena dalam menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, tidak melaksanakan asas kehati-hatian, asas kecermatan, asas kepastian hukum, yang seharusnya dijalankan dengan baik dan benar, sehingga tidak timbul masalah hukum dikemudian hari terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkannya;
27. Bahwa untuk mengurangi timbulnya masalah hukum dibelakang hari sudah seharusnya dalam menerbitkan suatu HAK Tergugat melakukan cek data fisik dan data yuridis di lapangan tidak hanya duduk di belakang meja saja, guna untuk mengetahui apakah benar data yuridisnya dan siapa yang menguasai fisik obyek tersebut, telah sesuai dengan Identitas Pemohon Hak tersebut atau TIDAK, sehingga tidak timbul konflik dan masalah hukum dikemudian hari, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Pasal 86 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut :
- “Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Badan Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau dilokasi tanah tersebut atas biaya Pemohon”
28. Bahwa penerbitan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, oleh Tergugat telah melanggar : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Pasal 86 ayat (3) tersebut diatas, hal ini dapat dibuktikan bahwa secara fisik

Halaman 19 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Obyeknya masih dikuasi oleh Para Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Asli juga masih dikuasi oleh Para Penggugat, dalam hal ini jelas-jelas tidak Terpenuhi asas kepastian hukum;

29. Bahwa atas kejadian tersebut diatas Para Penggugat telah melaporkan kejadian tersebut kepada POLDA JATIM yang tercatat dalam Tanda Bukti Lapor Nomor TBL / 688 /VIII / 2019 /UM / Jatim;

30. Bahwa Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II, III, telah melanggar :

➤ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Pasal 86 ayat (3), yaitu :

“Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Badan Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau dilokasi tanah tersebut atas biaya Pemohon”

➤ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah Pasal 1 Angka 12 yaitu :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian”;

➤ Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014,

Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 :

- Huruf a. Kepastian Hukum artinya asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan, peraturan

Halaman 20 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



perundang-undangan, keputusan, keajegan, keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah;

- Huruf d. Kecermatan artinya : asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasidan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

VI. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Surabaya agar berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso , Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;

Halaman 21 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :

- a. No. 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
- b. No. 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
- c. No. 413/Desa Tambakoso , Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15- 07- 2008;

4. Menghukum Tegugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menanggapi dalam Jawabannya yang disampaikan pada persidangan tanggal 29 Oktober 2019, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut).
 - a. Bahwa pendaftaran/pencatatan perubahan dan peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah sesuai dengan prosedur pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan peralihan hak atas tanah dan telah memenuhi ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010, tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997, tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai dan Peraturan Pemerintah No.128 Tahun 2015, tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pencatatan perubahan hak dan peralihak hak atas obyek perkara a quo yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi kaidah/ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas. Hal tersebut dilakukan Tergugat karena adanya perbuatan hukum mengalihkan (Jual Beli) yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Pembeli (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo), masing-masing berdasarkan:

- 1) Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 11-01-2019 No.78, Akta Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 No.79 dan Akta Jual Beli tanggal 27-06-2019 No. 168/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S,H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo terhadap Hak Guna

Halaman 23 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



Bangunan No.415/Desa Tambakoso yang semula Hak Milik No.656/Desa Tambakoso.

2) Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 11-01-2019 No.80, Akta Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 No.81 dan Akta Jual Beli tanggal 27-03-2019 No. 90/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S,H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo terhadap Hak Guna Bangunan No.414/Desa Tambakoso yang semula Hak Milik No.657/Desa Tambakoso.

3) Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 11-01-2019 No.82, Akta Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 No.83 dan Akta Jual Beli tanggal 27-03-2019 No. 91/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S,H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo terhadap Hak Guna Bangunan No.413/Desa Tambakoso yang semula Hak Milik No.931/Desa Tambakoso.

b. Bahwa berdasarkan penjelasan huruf a di atas, KTUN obyek sengketa I, II dan III (Sertipikat Hak Guna Bangunan No.415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.413/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang Hak PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) bersifat Konkret, Individual dan Final telah beralih penguasaan/kepemilikan dari semula atas nama pemegang hak Para Penggugat menjadi atas nama Pihak lain (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, lazimnya menjadi sengketa perdata dan seharusnya menjadi kewenangan mengadili Pengadilan Negeri.

Halaman 24 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



c. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan dasar untuk menggugat yang mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium, bila ada kepentingan maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action). Oleh karena itu harus ada pengujian mengenai kepemilikan atas tanah obyek sengketa terlebih dahulu sehingga dapat menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah obyek sengketa (yang merupakan masalah keperdataan) dan yang berwenang melakukan pengujian kepemilikan tersebut adalah Badan Peradilan Umum, bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Para Penggugat prematur dan Para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini.

Mengacu pada Yurisprudensi Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 9-9-1994 menyebutkan "meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum", dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat mohon Jawaban dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan



dengan Jawaban dalam Pokok Perkara, serta Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat, tanpa ada yang dikecualikan.

2. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil Para Penggugat yang intinya menyatakan dasar dari kepemilikan hak atas tanahnya adalah Para Penggugat selaku yang mengklaim berhak atas Hak Milik Obyek perkara a quo seyogyanya harus dibuktikan dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai cacatnya perbuatan hukum (Akta Jual Beli) yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Pihak Pembeli (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) dasar tersebut sehingga menjadi dasar bagi Tergugat untuk menyatakan ada kesalahan administrasi dalam pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan peralihan hak atas obyek perkara a quo.
3. Bahwa mengenai Posita Gugatan Para Penggugat angka 23 halaman 10 dan angka 25 halaman 11 yang menyatakan Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Surat Keputusan KTUN Obyek Sengketa I, II dan III dikarenakan Tergugat tidak meneliti bidang-bidang tanahnya secara fisik dan hanya dengan duduk di meja saja serta hanya membaca syarat-syarat saja adalah merupakan dalil-dalil/ Pernyataan yang sangat keliru dan sangat menyesatkan publik serta terkesan Para Penggugat tidak memahami ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah (terhadap prosedur pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan/ atau peralihan hak atas tanah tidak terdapat ketentuan yang mengatur tentang harus dilakukan penelitian bidang tanah secara fisik). Hal tersebut lebih-lebih sangat tidak logis apabila dikaitkan dengan kasus penipuan yang dilakukan oleh pihak lain (PT. SIPOA) yang tidak jelas hubungan hukumnya dengan KTUN Obyek Sengketa dikarenakan pada Buku Tanah KTUN Obyek Sengketa I, II dan III tidak terdapat catatan mengenai adanya peristiwa tersebut.

Halaman 26 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mengenai Posita Gugatan Para Penggugat angka 24 halaman 10 yang menyatakan Tergugat telah melanggar asas Kepastian Hukum dalam menerbitkan Surat Keputusan KTUN Obyek Sengketa I, II dan III dikarenakan Tergugat tidak melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis secara konkret, riil, teliti, ke lapangan terhadap KTUN Obyek Sengketa I, II dan III adalah dalil/ Pernyataan yang mengada-ada, sangat keliru dan tidak berdasar pada ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku sehingga sangat menyesatkan pemahaman publik.
5. Bahwa khusus terhadap pengakuan Para Penggugat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No.656, No.657 dan No.931/Desa Tambakoso sebagaimana posita angka 25 halaman 11, harus dapat dibuktikan oleh para Penggugat.
6. Bahwa mengenai Posita Gugatan Para Penggugat angka 26 dan angka 27 halaman 11 serta angka 28 dan angka 29 halaman 12 yang menyatakan Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang Baik karena dalam menerbitkan KTUN Obyek Sengketa I, II dan III tidak melaksanakan asas kehati-hatian, asas kecermatan, asas kepastian hukum yang seharusnya dijalankan dengan baik dan benar, sehingga tidak timbul masalah hukum dikemudian hari terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan adalah pernyataan yang sangat keliru, sangat mengada-ada, tidak berdasar pada ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku dan dapat menyesatkan pemahaman publik.
7. Bahwa tidak lazim dilakukan cek data fisik dan data yuridis di lapangan terhadap prosedur pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan/atau peralihan hak atas tanah terdaftar/bersertipikat karena tidak diatur dalam ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas.
8. Bahwa perlu dipahami oleh para Penggugat, terhadap kegiatan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang

Halaman 27 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon tidak berlaku terhadap pendaftaran/pencatatan perubahan hak dan/ atau peralihan hak atas tanah.

9. Bahwa Posita gugatan Para Penggugat mengenai pelanggaran terhadap Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Administrasi Negara, yang meliputi antara lain : Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, terutama Asas Ketidakberpihakan, Kecermatan, Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Keterbukaan, Kepentingan Umum dan Asas Kepastian Hukum) dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dituduhkan kepada Tergugat merupakan dalil-dalil yang tidak benar, karena semua tahapan yang berkaitan dengan pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan/atau peralihan hak obyek gugatan *a quo* telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan prosedur/tahapan dan telah memenuhi perundang-undangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

10. Bahwa untuk memperjelas pencatatan/pendaftaran perubahan hak dan/atau peralihan hak obyek sengketa *a quo*, maka Tergugat dapat memberikan penjelasan secara kronologis sebagai berikut :

a. Tanggal 08-06-2019, diterbitkan pencatatan/pendaftaran perubahan hak, semula Hak Milik No.656/Desa Tambakoso menjadi Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso, atas permohonan perubahan hak yang diajukan oleh Pemohon (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) berdasarkan penguasaan IJB tanggal 11-01-2019 dan Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 yang selanjutnya diterbitkan pencatatan/pendaftaran peralihan hak, semula atas nama ELOK WAHIBA menjadi atas atas nama PT. KEJAYAN MAS berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-06-2019

Halaman 28 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 168/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S.H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo.

- b. Tanggal 21-03-2019, diterbitkan pencatatan/pendaftaran perubahan hak, semula Hak Milik No.657/Desa Tambakoso menjadi Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, atas permohonan perubahan hak yang diajukan oleh Pemohon (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) berdasarkan penguasaan IJB tanggal 11-01-2019 dan Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 yang selanjutnya diterbitkan pencatatan/pendaftaran peralihan hak, semula atas nama ELOK WAHIBA menjadi atas nama PT. KEJAYAN MAS berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-03-2019 No. 90/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S.H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo.
- c. Tanggal 21-03-2019, diterbitkan pencatatan/pendaftaran perubahan hak, semula Hak Milik No.931/Desa Tambakoso menjadi Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso, atas permohonan perubahan hak yang diajukan oleh Pemohon (PT. KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo) berdasarkan penguasaan IJB tanggal 11-01-2019 dan Kuasa Menjual tanggal 11-01-2019 yang selanjutnya diterbitkan pencatatan/pendaftaran peralihan hak, semula atas nama MIFTAHUR ROIYAN menjadi atas nama PT. KEJAYAN MAS berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-03-2019 No. 91/2019, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Sujayanto, S.H., M.M. Notaris/PPAT di Sidoarjo.

Oleh karena di dalam penerbitan obyek perkara a quo telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi dasar penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka Tergugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum.

Halaman 29 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut telah sejalan dengan Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Td.TUN/XI/1993 Tanggal 14 Oktober 1993 Bagian V Angka 1 yang berbunyi :

"Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memberikan penilaian terhadap obyek sengketa dari aspek prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara apakah telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mendasari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dimaksud."

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan Majelis Hakim menerima Surat Permohonan Pemohon Intervensi atas nama PT. Kejayan Mas melalui kuasa hukumnya, tertanggal 24 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa atas permohonan pihak ketiga atas nama PT. Kejayan Mas, Majelis Hakim telah meminta tanggapan kuasa hukum Para Penggugat dan kuasa hukum Tergugat pada Persidangan tanggal 29 Oktober 2019, dan masing-masing menyatakan tidak keberatan terhadap adanya permohonan intervensi tersebut;

Halaman 30 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 atas permohonan pihak ketiga atas nama PT. Kejayan Mas, Majelis Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY., tanggal 29 Oktober 2019 dengan mendudukkan PT. Kejayan Mas sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Jawabannya yang disampaikan pada persidangan tanggal 5 November 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

• **DALAM EKSEPSI**

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat II – Intervensi adalah sengketa hak milik atas tanah merupakan sengketa yang objeknya adalah hak milik atas sebidang tanah terperkara yakni tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413, 414, 415/Tambakoso. Sengketa hak milik ini melibatkan dua pihak yang saling mengklaim sebagai pemilik sah atas sebidang tanah terperkara dimaksud.

Bahwa Para Penggugat telah menggugat Tergugat II – Intervensi di Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara Nomor : 245/Pdt.G/2019/PN.Sda, dimana para pihak yang berperkara dalam perkara tersebut adalah:

Pihak PENGGUGAT

1. H. MUSOFAINI (Penggugat I)
2. ELOK WAHIBA (Penggugat II)
3. MIFTAHUR ROIYAN (Penggugat III)
4. YULIANA (Penggugat IV)
5. H. KASMUDI (Penggugat V)

Pihak TERGUGAT

1. AGUNG WIBOWO (Tergugat I)
2. RONALD TAMTOMO KARLI (Tergugat II)
3. PT. KEJAYAN MAS (Tergugat III)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Notaris SUJAYANTO, SH, MM (Tergugat IV)

Pihak TURUT TERGUGAT

1. Notaris SUMARTINI, SH, M.Kn (Turut Tergugat I)

2. ANTHONY HARTATO KARLI (Turut Tergugat II)

3. MUHCHIN KARLI (Turut Tergugat III)

4. Notaris YOHANES LEMARDI SUNARJO, SH, M.Hum (Turut Tergugat IV)

5. Notaris SRIWATI, SH, M.Hum (Turut Tergugat V)

6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO (Turut Tergugat VI)

Bahwa sengketa hak milik atas tanah menurut para Penggugat termasuk dalam ranah hukum perdata. Hal ini dapat dipahami karena sengketa hak milik mencakup hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain maupun hubungan hukum antara orang dengan benda melalui penguasaan atau pemilikan. Karenanya, dapat disimpulkan bahwasengketa hak milik atas tanah merupakan sengketa keperdataan yang menjadi yurisdiksi peradilan perdata.

Bahwa sengketa hak milik atas tanah dalam tata hukum Indonesia merupakan domain atau kewenangan dari Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Dasar hukum kewenangan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum terdapat dalam Pasal 50 UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 8 Tahun 2004 dan terakhir dengan UU Nomor 49 Tahun 2009. Kewenangan penyelesaian sengketa hak milik pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum bersifat umum dalam arti menjangkau segala bentuk sengketa hak milik atas tanah. Pengecualian atas hal ini adalah terhadap sengketa hak milik atas tanah yang subjek hukumnya;

Halaman 32 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Bahwa esensi dari peradilan perdata pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah. Peradilan perdata akan memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa keperdataan, mencakup:

- 1) Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan seseorang atau badan hukum lainnya lainnya;
- 2) Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan beberapa orang atau badan hukum lainnya;
- 3) Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan objek (benda) tertentu;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*.

B. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN UNTUK MENGGUGAT

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan karena tidak mempunyai legal standing. Para Penggugat telah menjual tanahnya sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso kepada Tergugat II – Intervensi berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH dan KUASA MENJUAL:

- 1) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 78, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.Hum.
 - PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
 - OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso seluas 4.033 m2

Halaman 33 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HARGA : Rp. 1.791.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah).
- 2) KUASA MENJUAL NOMOR : 79, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,
 - PEMBERI KUASA : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)
- 3) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 80, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.
 - PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
 - OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso seluas 36.694 m2.
 - HARGA : Rp. 16.284.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah).
- 4) KUASA MENJUAL NOMOR : 81, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.
 - PEMBERI KUASA : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)
- 5) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 82, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.Hum.,

Halaman 34 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENJUAL : Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA
- PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
- OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso seluas 57.741 m2.
- HARGA : Rp. 25. 625.000.000,00 (dua puluh lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

6) KUASA MENJUAL NOMOR : 83, TANGGAL 11 JANUARI 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,

- PEMBERI KUASA : Sdr. ROIYAN (PENGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA
- PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)

Bahwa setelah dibuat PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82 dan KUASA MENJUAL NOMOR : 79, 81, 83, maka Tergugat II – Intervensi mengajukan penurunan status hak atas tanah obyek jual beli, dari awalnya Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, yakni:

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 931/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Tambakoso
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 657/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Tambakoso
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 656/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Tambakoso

Bahwa setelah dilakukan penurunan status hak atas tanah obyek jual beli, dari awalnya Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan,

Halaman 35 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

maka berdasarkan KUASA MENJUAL NOMOR : 79, 81, 83, dibuat Akta Jual

Beli yakni:

1. AKTA JUAL BELI NOMOR : 90/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,
PENJUAL : Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS) berdasarkan Kuasa Menjual
PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)
OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso seluas 36.6894 m²
HARGA : Rp. 16.284.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah).
2. AKTA JUAL BELI NOMOR : 91/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,
PENJUAL : Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA
PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)
OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso seluas 57.741 m²
HARGA : Rp. 25.625.000.000,00 (dua puluh lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).
3. AKTA JUAL BELI NOMOR : 168/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,
PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI

Halaman 36 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)

OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso seluas 4.033 m²

HARGA : Rp. 1.791.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah).

Bahwa berdasarkan akta Jual beli sebagaimana tersebut diatas, maka dilakukan balik nama terhadap Sertipikat menjadi atas nama Tergugat II – Intervensi.

Bahwa dengan berubahnya status Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, maka Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso sudah tidak berlaku lagi.

Bahwa Para Penggugat telah menjual tanahnya dan telah menerima pembayaran secara lunas sebesar Rp. 43.700.000.000,00 (empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82, maka Para Penggugat tidak lagi memiliki hak atas tanah sebagaimana sertipikat hak milik tersebut dan juga sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut karena hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat II – Intervensi yaitu ; PT.Kejayan Mas sebagai pihak pembeli. Dengan demikian Para Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dan kepentingan terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso;

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kepentingan maupun kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan TUN a quo, dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat II - Intervensi, mengenai Para

Halaman 37 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 tidak memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan adalah beralasan menurut hukum.

Bahwa masalah “kepentingan” adalah hal yang sangat krusial dalam praktek peradilan administrasi. Adanya “kepentingan” merupakan prasyarat untuk adanya “standing to thesue”, yaitu kedudukan minimal yang harus dipunyai seseorang atau badan hukum untuk mencapai kapasitas mengajukan “gugatan” ke badan peradilan administrasi. Dapat dikatakan, tanpa adanya “kepentingan” tidak akan ada “gugatan”. Sesuai dengan adagium yang sangat populer : “no interest, no action” atau “point d’interet - point d’action” atau geen processueel belang - geen rechtsingang.

Bahwa kepentingan hukum Para Penggugat telah hapus dengan adanya perjanjian jual beli yang mengalihkan hak atas tanahnya dan Para Penggugat juga telah menerima pembayaran. Telah terjadi pergantian pemegang hak atas tanah, dari semula Para Penggugat kemudian beralih kepada Tergugat II – Intervensi, sehingga berpindah juga rangkaian hak dan kewajiban terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso, sehingga berpengaruh terhadap kepentingan siapa yang berhak menggugat.

Bahwa dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat.

C. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KADALUWARSA

Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluarsa) karena pada Tanggal 11 Januari 2019 Para Penggugat telah menandatangani akta-akta dihadapan Notaris SUJAYANTO, SH, MM sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 78 tanggal 11 Januari 2019
- 2) Kuasa Menjual Nomor 79 tanggal 11 Januari 2019
- 3) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 80 tanggal 11 Januari 2019
- 4) Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 11 Januari 2019

Halaman 38 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 82 tanggal 11 Januari 2019

6) Kuasa Menjual Nomor 83 tanggal 11 Januari 2019

Bahwa pada KUASA MENJUAL TANGGAL 11 JANUARI 2019 tercantum isi kuasa sebagai berikut:

UNTUK

Menjual, mengoperkan, menghibahkan dan secara lain apapun memindahtangankan termasuk melepaskan hak atas tanah tersebut diatas, baik kepada diri pemegang kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain yang ditunjuk pemegang kuasa sendiri.

Untuk kepentingan tersebut, maka penerima kuasa berhak dan berwenang serta dapat melakukan tindakan apapun, yaitu antara lain sebagai berikut;

- Menghadap dan memberikan keterangan-keterangan kepada :Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan dan kepada Pejabat yang berwenang lainnya;
- Membuat atau meminta dibuatkan surat, akta dan lain surat yang diperlukan, untuk itu ikut menandatangani;
- Membuat, menandatangani, dan mengajukan surat-surat permohonan, daftar isian, formulir, model A, dan lain dokumen yang diperlukan;
- Menyerahkan surat-surat bukti atas tanah tadi, baik yang berupa sertifikat maupun surat apapun lainnya kepada yang berhak menerimanya, untuk itu minta tanda-terimanya;
- Membayar segala macam pajak, iuran dan lain pungutan yang ada hubungannya dengan tanah tadi, untuk itu minta kuitansinya;
- Menerima uang harga, uang sewa dan lain-lain pembayaran yang berhak diterimanya, untuk itu menyerahkan kuitansinya atau tanda pelunasannya;

Halaman 39 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya melakukan tindakan apapun yang dipandang perlu dan berfaedah oleh penerima kuasa dalam rangka melaksanakan maksud dan tujuan pemberian kuasa ini dengan baik;
- Semua dengan ketentuan, bahwa kuasa ini diberikan dengan hak substitusi, dan dengan ketentuan bahwa semua tindakan yang dilakukan penerima kuasa berdasarkan akta ini, menjadi tanggungan dan harus di bayar oleh penerima kuasa sendiri.

Bahwa dengan adanya KUASA MENJUAL TANGGAL 11 JANUARI 2019, maka secara hukum tidak terbantahkan Para Penggugat telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui jika sejak saat itu akan dilakukan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian Para Penggugat secara hukum sudah tidak patut lagi mengajukan gugatan ini karena sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Gugatan Para Penggugat sudah batas waktu 90 hari.

Bahwa Gugatan Penggugat juga telah lewat waktu sejak adanya penurunan Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, yakni:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso pada Tanggal 21 Maret 2019
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso pada Tanggal 21 Maret 2019
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso pada Tanggal 18 Juni 2019

Bahwa yang menyerahkan ke-3 Sertipikat Hak Milik adalah Para Penggugat sendiri karena akan dilakukan peralihan hak atas tanah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, apabila dihitung sejak adanya PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI & KUASA JUALTANGGAL 11 JANUARI 2019,

Halaman 40 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



serta penurunan status tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413, 414, 415/Tambakoso (obyek sengketa) yang diketahui oleh Para Penggugat yakni pada Tanggal 21 Maret 2019 dan Tanggal 18 Juni 2019, sampai dengan pengajuan gugatan dalam sengketa litis pada tanggal 26 September 2019, telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan dalam batas waktu 90 hari, sehingga melanggar ketentuan Pasal 55 UU PTUN yang menyatakan:

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

D. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

Bahwa yang dimaksud dengan eksepsi obscur libel adalah gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

Bahwa Objek Gugatan harus memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), sehingga dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Objek Gugatan adalah berupa suatu Penetapan Tertulis (*beschikking*);
- b. Bahwa Objek Gugatan dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 2 UU PTUN;

c. Bahwa Objek Gugatan telah bersifat Konkrit, Individual dan Final sebagaimana ditentukan menurut Pasal 1 angka 3 UUPTUN, dengan alasan:

- Bersifat Konkrit, karena dibuat tertulis dan dapat ditentukan apa wujud tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu menerbitkan Objek Gugatan.
- Bersifat Individual, karena Objek Gugatan ditujukan dan berlaku Khusus di Kawasan Hutan Sekaroh dan berakibat hukum bagi Penggugat.
- Bersifat Final, karena keputusan tersebut sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat karena dengan diterbitkannya Objek Gugatan telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat.

Bahwa Gugatan Para Penggugat sangat membingungkan karena tidak memisahkan 3 Obyek Gugatan, padahal pemegang hak-nya berbeda orangnya, yakni Penggugat I ELOK WAHIBAH dan Penggugat II MIFTAHUR ROIYAN, walaupun satu keluarga karena persifat perorangan bukan gugatan kolektif, yang bisa di ajukan di pengadilan umum,

Bahwa posita Gugatan Penggugat adalah sangat kabur dan tidak jelas (obscure libel), membingungkan, serta sangat kontradiktif/bertentangan antara satu dengan lainnya. Para Penggugat menggugat obyek sengketa yang tidak ada hubungannya lagi dengan Para Penggugat dan Para Penggugat tidak punya kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan Dan nihil,

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah kabur karena tidak menjelaskan riwayat peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 656,657,931/Desa Tambakoso, atas nama siapa dan kapan terjadi balik nama,

Halaman 42 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 karena sebagian besar isi dalam gugatan mendalilkan adanya suatu kesalahan atau kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga isi dalam posita menjadi kabur dan membingungkan siapa pihak yang dianggap merugikan para pihak Penggugat.

Bahwa dengan demikian Gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscuur Libel) harus dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

E. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat harus menyampaikan Keberatan secara tertulis kepada Tergugat I berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan:

Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.

Halaman 43 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Bahwa Keberatan tersebut juga harus diajukan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Pasal 2

(1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

(2) Pengadilan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintah menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di pengadilan kecuali ketentuan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya tidak menjelaskan apakah telah mengajukan Surat Keberatan dan tidak menjelaskan kapan Surat Keberatan tersebut diajukan. Para Penggugat juga tidak mengajukan upaya banding terhadap atasan Tergugat I, sehingga Gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah prematur.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II - Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II – Intervensi.

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:

Halaman 44 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



1. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat

Angka 1s/d Angka 11

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 1 s/d Angka 11 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa Tergugat II - Intervensi tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum dengan:

- H. KASMUDI
- HAJJAH KAFILAH SUPRIATI
- NY. ROSIDAH, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sidoarjo
- SOESILOWATI, SH, M.Hum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sidoarjo

Bahwa Tergugat II - Intervensi tidak mengetahui adanya kesepakatan antara Para Penggugat dengan H. KASMUDI, karena tidak pernah terlibat dalam kesepakatan tersebut.

Bahwa didalam uraian pada pokok perkaranya pada Pengadilan Tata Usaha Negara telah dijelaskan juga didalam perkara perdata dengan nomor perkara No. 245/Pdt.G/2019/PN.Sda di Pengadilan Negeri Sidoarjo yang seharusnya sedang disengketakan antara pengugat dengan tergugat intervensi II;

Bahwa Jual Beli antara para Pengugat dengan H. Kafilah tersebut adalah urusan Para Penggugat, yang jelas Tergugat Intervensi II tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Penggugat sebab beralih Haknya ke PT Kejayan Mas.

Bahwa Pengugat mendalilkan mengelola terhadap objek sengketa tersebut, di jawaban ini yaitu:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 656 atas nama ELOK WAHIBA
- Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 657 atas nama ELOK WAHIBA
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 931 atas nama MIFTAHUR ROIYAN

Adalah tidak benar dan membantah Terhadap dalil Para Penggugat, tersebut diatas sebagai berikut:



- Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 658 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 657 atas nama ELOK WAHIBAH (Penggugat I) sudah dijual kepada Tergugat II - Intervensi dan sudah diturunkan status Hak milik itu menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Kejayan Mas.

Bahwa kalau memang benar objek sengketa tersebut masih milik Para Penggugat maka ditunjukkan SHMnya yang asli kepada Tergugat II - Intervensi.

Bahwa Poin 8 dan 9 pada halaman menyatakan Para Penggugat telah melakukan kerjasama membagi keuntungan pembelian tanah tersebut. Hal tersebut adalah suatu kebohongan, suatu manipulasi, objek sengketa sudah menjadi milik Tergugat II (Intervensi) walaupun Tergugat II (Intervensi) tidak mau tahu dan tidak mengetahuinya, yang jelas sudah dua kali terjadi Transaksi jual beli objek sengketa tersebut.

2. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat Angka 12 s/d Angka 15

Bahwa Tergugat II – Intervensi adalah developer/perusahaan yang bergerak di bidang usaha properti sebagaimana termuat dalam Anggaran Dasarnya. Sebagai developer, maka Tergugat II – Intervensi adalah perusahaan yang bergerak dalam bisnis properti, menjadi pengembang serta pemasar properti itu sendiri baik berupa perumahan skala besar maupun skala kecil, sehingga Tergugat II – Intervensi membutuhkan tanah/lahan. Untuk menjadi developer properti, Pemerintah Republik Indonesia mewajibkan orang atau kelompok orang yang akan menjalankan bisnis sebagai developer properti di dalam satu wadah dengan legalitas penuh seperti PT (perseroan terbatas).

Bahwa awalnya Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) berniat membeli tanah untuk dan atas nama Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS) karena akan membangun perumahan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) mendapatkan penawaran dari seorang kepercayaan para Penggugat yang bernama AGUNG WIBOWO, dimana Sdr. AGUNG WIBOWO adalah orang kepercayaan/perantara Para Penggugat untuk mencari pembeli bagi tanah milik Para Penggugat yakni tanah:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso atas nama Penggugat I
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso atas nama Penggugat I
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso atas nama Penggugat II

Bahwa dengan perantara orang kepercayaan dari Para Penggugat Sdr. AGUNG WIBOWO, pada akhirnya tercapailah kesepakatan untuk melakukan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II – Intervensi, yang diwakili oleh Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas). Sebelum jual beli dilakukan Para Penggugat bertemu dengan Tergugat II – Intervensi, yang diwakili oleh Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) serta Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI dan melihat obyek yang akan dibeli.

Bahwa setelah tercapai kesepakatan, maka pada Hari Rabu, 13 Desember 2017 Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) datang ke kantor Notaris SRIWATI, SH, M.Hum untuk melakukan transaksi jual beli tanah, yakni:

- 1) Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) membeli tanah dari Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I), obyek jual beli:
 - i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso
 - ii. Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso

Halaman 47 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 dan KUASA MENJUAL NOMOR : 61. Harga jual beli tanah berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 adalah sebesar Rp. 18.700.000.000,00 (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah).

2) Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) membeli tanah dari Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II), obyek jual beli:

i. Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso

Yang dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 dan KUASA MENJUAL NOMOR : 63. Harga jual beli tanah berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 adalah sebesar Rp. 26.300.000.000,00 (dua puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah).

Bahwa status tanah yang menjadi objek jual beli adalah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II, dengan demikian maka tidak mungkin langsung dilakukan jual beli oleh PT. KEJAYAN MAS karena PT. KEJAYAN MAS bukan subyek hukum hak milik (vide Pasal 21 Ayat (1) UU Pokok Agraria : Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik).

Bahwa kehadiran Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas), bersama dengan orang kepercayaan para penggugat Sdr. AGUNG WIBOWO (makelar), Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) dan Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) di kantor Notaris SRIWATI, SH, M.Hum. adalah untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan itikad baik.

Bahwa pembuatan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 DAN KUASA MENJUAL NOMOR : 61 Tanggal 13 Desember 2017 dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 DAN KUASA MENJUAL NOMOR : 63 Tanggal 13 Desember 2017 adalah sudah sesuai dengan prosedur

Halaman 48 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



hukum. Isi akta-akta tersebut termasuk harga jual beli tanah telah dibacakan dihadapan para Penggugat dan diberitahukan kepada para pihak, sehingga para pihak sepakat dan membubuhkan tanda tangan dan cap jari dan jempol sebagai bentuk persetujuan.

3. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat Angka 16 s/d Angka 18

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 16 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa tidak benar jika Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) tidak bisa membayar atau melunasi harga pembelian.

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, jika tujuan Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) membeli tanah untuk dan atas nama Tergugat II – Intervensi adalah untuk membangun perumahan, sesuai dengan bisnis utama(*core business*) Tergugat II – Intervensi. Dalam perjalanannya kemudian Tergugat II – Intervensi harus mengurus izin lokasi beserta perizinan lainnya karena akan memanfaatkan tanah yang sudah dibelinya tersebut untuk membangun perumahan. Oleh karena izin lokasi adalah atas nama PT. KEJAYAN MAS (Tergugat II – Intervensi), maka direncanakan untuk melakukan perubahan status sertifikat tanah yang sudah dibeli Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) dari hak milik menjadi hak guna bangunan.

Bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan perusahaan tersebut untuk menjalankan kegiatan usahanya dalam rangka kegiatan penanaman modal. Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain. Pembebasan itu dilakukan dengan kesepakatan dengan



pemegang hakatau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut, yaitu misalnya dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, dan konsolidasi tanah;

Bahwa ketentuan tentang izin lokasi diatur dala PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 2018 TENTANG IZIN LOKASI, yang menyatakan:

Pasal 1:

1. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya.
2. Pelaku Usaha adalah perseorangan atau non perseorangan yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
3. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.

Pasal 5

- (3) Untuk menentukan luas areal yang ditunjuk dalam Izin Lokasi, Pelaku Usaha wajib menyampaikan pernyataan tertulis mengenai letak dan luas tanah yang sudah dikuasai dan/atau Pelaku Usaha lainnya yang merupakan 1 (satu) grup.

Pasal 22

Pemegang Izin Lokasi wajib melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakan berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

Pasal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat paling lama 1 (satu) tahun sejak berakhirnya masa berlaku Izin Lokasi.

Pasal 24

- (1) Tanah yang sudah diperoleh wajib dimanfaatkan/ digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Dalam hal di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pengembangan pemanfaatan tanah sepanjang sesuai dengan peruntukannya, tidak diperlukan Izin Lokasi baru.

Bahwa karena ada masalah terkait dengan izin lokasi, yang mengharuskan tanah harus atas nama Tergugat II – Intervensi, maka selanjutnya dibuatlah Akta Pembatalan oleh Notaris SUJAYANTO, SH, MM, yakni:

- 1) PERSETUJUAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 76, Tanggal 10 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M., antara Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI dengan Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI). Objek pembatalan adalah:
 - i) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62, TANGGAL 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum.
 - ii) KUASA NOMOR : 63 TANGGAL 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum.
- 2) PERSETUJUAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 77, Tanggal 10 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M., antara Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA dengan : Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas). Objek pembatalan adalah:

Halaman 51 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



- i) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60, TANGGAL 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum.
- ii) KUASA NOMOR : 61 TANGGAL 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum.

Bahwa yang perlu ketehui oleh para Penggugat tentang pembatalan yang dimaksud para penggugat, digarisbawahi terkait dibuatnya Akta persetujuan Pembatalan tersebut dan perjanjian pengikatan jual beli kembali antara lain adalah:

- 1) Akta Pembatalan Nomor 76 dan Akta Pembatalan 77 dibuat bukan untuk membatalkan jual beli secara keseluruhan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 & KUASA MENJUAL NOMOR : 61 dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 & KUASA MENJUAL NOMOR : 63, namun bertujuan untuk merubah identitas pembeli saja, yang awalnya sebagai pembeli adalah Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) dan Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas), nantinya yang akan menjadi pembeli dalam Akta Jual Beli adalah Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS).
- 2) Harga jual-beli yang telah disepakati diawal dalam sebagaimana PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 & KUASA MENJUAL NOMOR : 61 dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 & KUASA MENJUAL NOMOR : 63, pada prinsipnya tetap mengikat. Hanya berkurang dari awalnya Rp. 45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) menjadi Rp. 43.700.000.000,00 (empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), karena Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS) yang dibebani untuk membayar pajak penjual dan pembeli.



- 3) Para Penggugat bersedia melakukan pembatalan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60& KUASA MENJUAL NOMOR : 61 dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62& KUASA MENJUAL NOMOR : 63, yang dituangkan dalam Akta Pembatalan Nomor 76 dan Akta Pembatalan 77, untuk selanjutnya dibuat PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI BARU & KUASA MENJUAL YANG BARU, dimana yang bertindak sebagai Pembeli adalah Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS), yang diwakili oleh Direktur Utamanya yakni RONALD TAMTOMO KARLI.
- 4) Uang yang sudah diterima oleh Para Penggugat tidak dikembalikan, namun tetap diperhitungkan sebagai pembayaran berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI BARU & KUASA MENJUAL YANG BARU.

Bahwa setelah dibuat Akta PERSETUJUAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 76 & 77, TANGGAL 10 JANUARI 2019, maka untuk mengikat kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat II – Intervensi, maka pada Tanggal 11 Januari 2019, dibuat perjanjian ikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai berikut:

- 1) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 78, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.Hum.
- PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
 - OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso seluas 4.033 m2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HARGA : Rp. 1.791.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah).
- 2) KUASA MENJUAL NOMOR : 79, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,
 - PEMBERI KUASA : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)
- 3) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 80, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.
 - PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
 - OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso seluas 36.694 m2.
 - HARGA : Rp. 16.284.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah).
- 4) KUASA MENJUAL NOMOR : 81, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.
 - PEMBERI KUASA : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI
 - PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)
- 5) PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 82, TANGGAL 11 JANUARI 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.Hum.

Halaman 54 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

- PENJUAL : Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA;
- PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUHCHIN KARLI (KOMISARI PT. KEJAYAN MAS)
- OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso seluas 57.741 m2.
- HARGA : Rp. 25. 625.000.000,00 (dua puluh lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

6) KUASA MENJUAL NOMOR : 83, TANGGAL 11 JANUARI 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,

- PEMBERI KUASA : Sdr. ROIYAN (PENGGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA
- PENERIMA KUASA : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR UTAMA PT. KEJAYAN MAS)

Bahwa setelah dibuat PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82 dan KUASA MENJUAL NOMOR : 79, 81, 83, maka terhadap tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II – Intervensi dari Para Penggugat tidak bisa langsung dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat II – Intervensi karena masih berstatus Sertipikat Hak Milik, sedangkan Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS) bukan subyek hukum hak milik (vide Pasal 21 Ayat (1) UU Pokok Agraria : Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik).

Bahwa agar bisa dilakukan balik nama sertipikat menjadi atas nama Tergugat II - Intervensi, maka Tergugat II – Intervensi mengajukan penurunan status hak atas tanah obyek jual beli, dari awalnya Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, yakni:

- 4) Sertifikat Hak Milik No. 931/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Tambakoso

Halaman 55 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



5) Sertifikat Hak Milik No. 657/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Tambakoso

6) Sertifikat Hak Milik No. 656/Tambakoso diturunkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Tambakoso

Bahwa setelah dilakukan penurunan status hak atas tanah obyek jual beli, dari awalnya Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, maka berdasarkan KUASA MENJUAL NOMOR: 79, 81, 83, dibuat Akta Jual Beli yakni:

1) AKTA JUAL BELI NOMOR : 90/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,

PENJUAL : Tergugat II – Intervensi (PT. KEJAYAN MAS) berdasarkan Kuasa Menjual

PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)

OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso seluas 36.6894 m²

HARGA : Rp. 16.284.000.000,00 (enam belas milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah).

2) AKTA JUAL BELI NOMOR : 91/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,

PENJUAL : Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) atas persetujuan istrinya YULIANA

PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)

OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso seluas 57.741 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARGA : Rp. 25.625.000.000,00 (dua puluh lima milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

3) AKTA JUAL BELI NOMOR : 168/2019, TANGGAL 27 MARET 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.,

PENJUAL : Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) atas persetujuan suaminya H. MUSOFAINI;

PEMBELI : Sdr. RONALD TAMTOMO KARLI (DIREKTUR PT. KEJAYAN MAS) atas persetujuan Sdr. MUCHIN KARLI (KOMISARIS PT. KEJAYAN MAS)

OBJEK JUAL BELI : tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso seluas 4.033 m²

HARGA : Rp. 1.791.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah).

Bahwa berdasarkan akta Jual beli sebagaimana tersebut diatas, maka dilakukan balik nama terhadap Sertipikat menjadi atas nama Tergugat II – Intervensi.

Bahwa dengan berubahnya status Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, maka Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi.

Bahwa sebelumnya 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso atas nama Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I), Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso atas nama Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I), Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso atas nama Sdr. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) dari Notaris JOHANES LIMARDI SOENARJO, SH, M.Hum kepada Notaris SRIWATI, SH, M.Kn adalah diserahkan oleh Para Penggugat ke Notaris SRIWATI, SH, M.Kn dan selanjutnya dibuatah PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 DAN KUASA MENJUAL NOMOR : 61 Tanggal 13 Desember 2017 dan

Halaman 57 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 DAN KUASA MENJUAL
NOMOR : 63 Tanggal 13 Desember 2017 tentang jual beli tanah sebagaimana 3
(tiga) sertifikat tersebut diatas. Yang menyerahkan ke-3 Sertipikat Hak Milik
adalah Para Penggugat sendiri dan bukan dari Notaris yang dimaksud Para
Penggugat;

**4. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat
Angka 19**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 19 harus ditolak karena
tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa tidak benar jika Para Penggugat merasa kaget karena hak atas
tanahnya sudah berubah dari hak milik menjadi Hak Guna Bangunan, sebab
Para Penggugat telah menerima pembayaran berdasarkan apa yang tercantum
dalam akta jual beli.

Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas)
kepada Para Penggugat adalah sebagai berikut:

| No | WAKTU | PENERIMA/ PENJUAL | JUMLAH |
|----|-------------------------------------|---|-----------------------|
| 1 | Tanggal 14 Desember 2017 | H. Musofaini dengan No Rekening 429-7313354 Bank BCA (Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 6.700.000.000,00 |
| 2. | Tanggal 14 Desember 2017 | Miftahur Roiyan (Penggugat II) dengan No. Rekening 216.0732540 Bank BCA. | Rp. 10.000.000.000,00 |
| 3. | Tanggal 14 Desember 2017 Bank | H. Musofaini dengan No. Rekening 429-7313354 Bank BCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 10.000.000.000,00 |
| 4. | Tanggal 14 Desember 2017 | Miftahur Roiyan (Penggugat II) dengan No Rekening 216- 0732540 Bank BCA. | Rp. 5.000.000.000,00 |
| 5. | Tanggal 10 Januari 2018 | H. Musofaini dengan No. Rekening 429-7313354 Bank BCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 2.000.000.000,00 |
| 6. | Tanggal 10 Januari 2019 | H. Musofaini dengan No. Rekening 19-7313354 Bank BCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 5.000.000.000,00 |
| 7. | Tanggal 28 Januari 2019 | H. Musofaini dengan No. 429- 7313354 Bank BCA(Suami | Rp. 1.000.000.000,00 |



| | | | |
|-----|----------------------------|---|----------------------|
| | | Penggugat I Elok Wahiba) | |
| 8. | Tanggal 28 Januari 2019 | H. Musofaini dengan No. Rekening 425-7313354 Bank BCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 1.500.000.000,00 |
| 9. | Tanggal 8 April 2019 | H. Musofaini dengan No. Rekening 6670410500 BankBCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 1.500.000.000,00 |
| 10. | Tanggal 25 April 2019 | H. Musofaini dengan No. Rekening 429-7313354 Bank BCA(Suami Penggugat I Elok Wahiba) | Rp. 1.000.000.000,00 |
| | | JUMLAH | Rp.43.700.000.000,00 |

Bahwa Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas) bersedia melakukan pembayaran ke rekening BCA atas nama Sdr. H.MUSOFAINI selaku suami dari Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) dengan alasan sebagai berikut:

- Tanah yang dijual sebagaimana PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR: 78, 80, 82 adalah harta bersama antara Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) dan Sdr. H.MUSOFAINI
- Ketika dilakukan jual beli sebagaimana PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82, Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) sebagai penjual meminta persetujuan dari Sdr. H.MUSOFAINI selaku suaminya.
- Bahwa Sdr. H.MUSOFAINI sebagai suami Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) ikut tanda tangan di PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82.

Bahwa didalam proses jual beli tersebut, Para Penggugat datang ke kantor Notaris juga dengan didampingi oleh suaminya dan Istrinya, serta ikut bertanda tangan memberikan persetujuan.

**5. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat
Angka 20s/d Angka 22**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 20 s/d Angka 22 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan sejak adanya Akta Pembatalan Nomor : 76 dan 77 Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan lagi hak atas tanahnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 656/Tambakoso, Sertipikat Hak Milik No. 657/Tambakoso, Sertipikat Hak Milik No. 931/Tambakoso.

Bahwa faktanya Para Penggugat telah menjual hak atas miliknya berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI Nomor 90, 91 dan 168. Dari semula Para Penggugat menjual tanahnya kepada organ PT. Kejayan Mas, yakni menjual kepada Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI dan Komisaris PT. Kejayan Mas (Sdr. MUHCHIN KARLI), kemudian diperbarui dengan menjual kepada PT. Kejayan Mas selaku badan hukum perdata.

Bahwa uang pembelian telah diterima sepenuhnya oleh Para Penggugat, dan bahkan pembayaran terakhir sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagai pelunasan diterima sendiri oleh Sdr. H. MUSOFAINI dengan cek yang diambil di kantor Notaris SUJAYANTO, SH dan ada bukti tanda terimanya.

Bahwa Tergugat II Intervensi menilai Para Penggugat memiliki itikad buruk, karena jual beli telah dilakukan secara sah di depan Pejabat Notaris/PPAT, uang telah diterima, dan sertipikat telah dilakukan balik nama, atas nama PT. Kejayan Mas namun Para Penggugat ingin jual beli dibatalkan, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Para Penggugat datang ke Pejabat Notaris/PPAT SUJAYANTO, SH, MM atas kesepakatan bersama dan tanpa paksaan dari pihak manapun dibuktikan dengan Surat Persetujuan dan Kuasa Jual dari suami/istri masing-masing. Para Penggugat telah menandatangani PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI, PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL sehingga Para Penggugat sebelumnya jelas sudah sadar akan kehendaknya akan menjual tanahnya kepada Tergugat II - Intervensi. Jadi, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual

Halaman 60 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

tanahnya dan tidak pernah menerima pembayaran adalah tidak benar dan mengada-ngada, dan berbohong dan Para Penggugat mempunyai akibat hukum atas kebohongannya ini.

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI, PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA JUAL BELI cacat hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum. Akta Tersebut di buat oleh para Penggugat dan Tergugat III dihadapan Tergugat IV secara sadar dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun, mana mungkin ketiga SHM berada di Kantor Notaris tanpa ada persetujuan Para Penggugat.

Bahwa secara keseluruhan, akta-akta yang dibuat secara sah menurut hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II – Intervensi, Komisarisnya, maupun Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI, adalah sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 13 Desember 2017
- 2) Kuasa Menjual Nomor 61 tanggal 13 Desember 2017
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 62 tanggal 13 Desember 2017
- 4) Kuasa Menjual Nomor 63 tanggal 13 Desember 2017
- 5) Persetujuan Pembatalan Nomor 76 tanggal 10 Januari 2019
- 6) Persetujuan Pembatalan Nomor 77 tanggal 10 Januari 2019
- 7) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 78 tanggal 11 Januari 2019
- 8) Kuasa Menjual Nomor 79 tanggal 11 Januari 2019
- 9) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 80 tanggal 11 Januari 2019
- 10) Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 11 Januari 2019
- 11) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 82 tanggal 11 Januari 2019

Halaman 61 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



- 12) Kuasa Menjual Nomor 83 tanggal 11 Januari 2019
- 13) Akta Jual Beli Nomor 90/2019 tanggal 27 Maret 2019
- 14) Akta Jual Beli Nomor 91/2019 tanggal 27 Maret 2019
- 15) Akta Jual Beli Nomor 168/2019 tanggal 27 Juni 2019

**6. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat
Angka 23 s/d Angka 25**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 23 s/d Angka 25 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa Tergugat I telah melakukan proses penurunan hak atas tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/ Tambakoso menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413, 414, 415/Tambakoso sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Para Penggugat telah menjual/memindahtangankan hak atas tanahnya.

Bahwa Tergugat II - Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah membayar lunas pembelian tersebut.

Bahwa telah menjadi prinsip hukum, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang (hukum). Berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

Bahwa Tergugat II - Intervensi ketika membeli tanah obyek sengketa I, II dan III telah melalui prosedur sebagaimana ditentukan oleh Surat Edaran

Halaman 63 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan karena telah membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 90/2019 dan Akta Jual Beli Nomor : 91/2019 tanggal 27 Maret 2019 serta Akta Jual Beli Nomor : 168/2019 tanggal 27 Juni 2019, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan SUJAYANTO, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sidoarjo. Sebelumnya Penggugat I dengan persetujuan suaminya yaitu H. MUSOIFAINI menjual tanah tersebut kepada Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas) berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 78 & KUASA MENJUAL NOMOR : 79 dan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH NOMOR : 80 & KUASA MENJUAL NOMOR : 81, TANGGAL 11 JANUARI 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M.. Demikian pula Penggugat II dengan persetujuan istrinya yaitu NY. YULIANA menjual tanah tersebut kepada Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas) berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 82 & KUASA MENJUAL NOMOR : 83, TANGGAL 11 JANUARI 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M. Atas dasar itu tanah obyek sengketa tersebut statusnya diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan pada tanggal 21 Maret 2019.

Bahwa pada Tanggal 27 Maret 2019 dibuat Akta Jual Beli Nomor : 90/2019 dan pada Tanggal 22 April 2019 dilakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Tambakoso.

Bahwa pada Tanggal 27 Maret 2019 dibuat Akta Jual Beli Nomor : 91/2019 dan pada Tanggal 22 April 2019 dilakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Tambakoso.

Bahwa pada Tanggal 27 Juni 2019 dibuat Akta Jual Beli Nomor : 168/2019 dan pada Tanggal 5 Juli 2019 dilakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso, semuanya menjadi atas nama Tergugat II–Intervensi (PT. Kejayan Mas).

Halaman 64 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 pada butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

**7. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat
Angka 26 s/d Angka 28**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 26 s/d Angka 28 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa Tergugat II - Intervensi adalah pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso, kesemuanya atas nama PT. KEJAYAN MAS (Tergugat II - Intervensi). Berdasarkan Asas Presumptio Iustae Causa, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tetap berlaku dan sah menurut hukum. TERGUGAT II – Intervensi sebagai pemegang hak atas tanah berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari negara.

Bahwa konstruksi hukum Sertifikat yang lahir dari pendaftaran tanah yang berasal dari tanah yang berstatus Negara mempunyai karakter yang bersifat "konstitutif". Sifat karakter ini timbul sebagai akibat adanya suatu keputusan atau penetapan dari badan/pejabat tata Usaha Negara dalam hal ini BPN yang menetapkan pemberian hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum yang mengajukan permohonan suatu hak atas tanah yang berstatus tanah Negara. Fungsi dari surat keputusan pemberian hak tersebut adalah sebagai tanda bukti kepemilikan bahwa seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas suatu bidang tanah. Surat keputusan pemberian hak atas



tanah yang diterbitkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha berfungsi sebagai dasar atau alas hak pengakuan Negara terhadap seorang atau badan hukum atas sebidang tanah yang dikuasainya.

Bahwa dalam UUPA disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 UUPA). Sejalan dengan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk kepastian dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi.

Bahwa Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) menyatakan:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (2) PP No.24/1997:

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 413, 414, 415/Tambakoso cacat hukum adalah tidak benar dan penuh kebohongan.

Halaman 67 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 dasar Tergugat I melakukan penurunan status hak atas tanah menjadi SHGB dan melakukan balik nama adalah berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL DAN AKTA JUAL BELI, yang kesemuanya adalah akta notaris.

Bahwa didalam Akta Jual Beli Para Penggugat mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Pembeli (Tergugat II - Intervensi) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Sebagaimana diakui dalam Pasal 3 PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80 dan 82 yang dibuat dihadapan Notaris SUJAYANTO, SH, MM.

Bahwa Tergugat II-Intervensi adalah pemilik sah tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso dan sampai saat ini tidak dalam sitaan oleh Pengadilan. Atau pembelokiran dari pihak yang berwajib.

Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik atas ketiga obyek tanah yang dibelinya dan harus dilindungi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.323/K/Sip/1968 dinyatakan bahwa kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;

Bahwa kekuatan akta Pejabat Notaris sebagai alat bukti terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, yaitu Notaris sebagai Pejabat Umum yang secara khusus telah diberikan wewenang untuk membuat akta. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna merupakan bukti yang cukup untuk kedua belah pihak dan orang-orang yang mendapat hak dari pada akta otentik tersebut. Dengan bukti yang cukup atau sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan dianggap benar. Akta otentik mempunyai 3 nilai

Halaman 68 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



kekuatan pembuktian yaitu; Pembuktian secara Lahiriah, Formal dan Materil. Pembuktian Lahiriah membuktikan keotentikan suatu akta dilihat dari fisiknya atau dari luarnya. Pembuktian secara Formal membuktikan bahwa para pihak telah menjelaskan apa yang tertulis di dalam akta tersebut. Dan pembuktian secara Materil membuktikan bahwa peristiwa yang tercantum dalam akta itu benar-benar terjadi.

8. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat

Angka 29

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 29 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa Laporan Polisi yang dibuat oleh Para Penggugat berdasarkan Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/688/VIII/2019/Um/Jatim adalah melaporkan Sdr. AGUNG WIBOWO selaku pihak makelar/broker yang mengambil uang milik Para Penggugat yang telah dibayarkan oleh Tergugat II – Intervensi, dan Tergugat II – Intervensi telah membayar melalui transfer ke rekening H. MUSOFAINI (suami Penggugat I) atas persetujuan Penggugat I maupun ke rekening Penggugat II.

Bahwa dalil kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah dalil yang tidak beralasan menurut hukum. Bagaimana bisa Para Penggugat menyatakan rugi, sedangkan Tergugat II - Intervensi telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Para Penggugat dan justru para Penggugat telah menyerobot kembali tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat II - Intervensi dan membawa kerugian yang sangat besar bagi Tergugat II – Intervensi.

Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II - Intervensi karena Tergugat II - Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Bahwa hak atas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 413/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso telah menjadi atas nama Tergugat II - Intervensi karena Tergugat II Intervensi telah membeli tanah-tanah tersebut secara sah menurut hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 90/2019 tanggal 27 Maret 2019, Akta Jual Beli Nomor : 91/2019 tanggal 27 Maret 2019, Akta Jual Beli Nomor : 168/2019 tanggal 27 Juni 2019. Telah terjadi peralihan hak atas tanah secara legal formal menjadi atas nama Tergugat II Intervensi sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Tergugat I), sehingga Tergugat II Intervensi mempunyai hak atas tanah tersebut (sudah menjadi milik/aset PT. Kejayan Mas).

9. Jawaban Tergugat II - Intervensi Terhadap Gugatan Para Penggugat

Angka 30

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat Angka 30 harus ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum.

Bahwa tidak ada asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dilanggar oleh Tergugat I terkait penurunan status hak atas tanah obyek jual beli dan balik nama.

Bahwa secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso atas nama Sdr. Tua MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT III), Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso atas nama Sdri. nyonya ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT II) sudah tidak ada lagi karena sudah dicoret dari buku tanah dan diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, yakni:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso pada Tanggal 21 Maret 2019

Halaman 70 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso pada Tanggal 21 Maret 2019
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso diturunkan statusnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso pada Tanggal 18 Juni 2019

Bahwa adapun riwayat jual beli antara Tergugat II – Intervensi dengan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

I. TAHAP I

Pada Tahap I, Akta Notaris yang dibuat adalah:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 13 Desember 2017
- 2) Kuasa Menjual Nomor 61 tanggal 13 Desember 2017
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 62 tanggal 13 Desember 2017
- 4) Kuasa Menjual Nomor 63 tanggal 13 Desember 2017

Bahwa pada tahap ini dilakukan transaksi jual beli berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA MENJUAL antara Para Penggugat dengan organ PT. Kejayan Mas, yakni:

- 1) Sdr. ANTHONY HARTATO RUSLI (anak Sdr. MUHCHIN KARLI) membeli tanah dari Sdri. ELOK WAHIBAH (PENGGUGAT I) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso, yang dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 DAN KUASA MENJUAL NOMOR : 61. Harga jual beli tanah berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 60 adalah sebesar Rp. 18.700.000.000,00 (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah).
- 2) Sdr. MUHCHIN KARLI (Komisaris PT. Kejayan Mas) membeli tanah dari Sdri. MIFTAHUR ROIYAN (PENGGUGAT II) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/Desa Tambakoso, yang dituangkan dalam

Halaman 71 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 NOMOR : 62 DAN KUASA MENJUAL NOMOR : 63. Harga jual beli tanah berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 62 adalah sebesar Rp. 26.300.000.000,00 (dua puluh enam milyar tiga ratus juta rupiah).

II. TAHAP II

Pada Tahap II, Akta Notaris yang dibuat adalah:

- 1) Persetujuan Pembatalan Nomor 76 tanggal 10 Januari 2019
- 2) Persetujuan Pembatalan Nomor 77 tanggal 10 Januari 2019

Bahwa pada tahap ini dilakukan PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR: 60 & 62 DAN KUASA MENJUAL NOMOR 61 & 63 karena ada perubahan subyek pembeli tanah sehubungan dengan izin lokasi. Dari pembeli semula perorangan/organ PT. Kejayan Mas yakni Sdr. Anthony Hartato Rusli dan Komisaris PT. Kejayan Mas (MUHCHIN KARLI), maka nantinya yang pembeli adalah PT. Kejayan Mas karena izin lokasi perumahan adalah atas nama PT. Kejayan Mas (Tergugat II - Intervensi).

III. TAHAP III

Pada Tahap III, Akta Notaris yang dibuat adalah:

- 1) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 78 tanggal 11 Januari 2019
- 2) Kuasa Menjual Nomor 79 tanggal 11 Januari 2019
- 3) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 80 tanggal 11 Januari 2019
- 4) Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 11 Januari 2019
- 5) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 82 tanggal 11 Januari 2019
- 6) Kuasa Menjual Nomor 83 tanggal 11 Januari 2019

Bahwa pada tahap ini setelah adanya PERSETUJUAN PEMBATALAN, maka untuk mengikat para pihak dilakukan transaksi jual beli antara Tergugat II Intervensi selaku pembeli dan Para Penggugat selaku penjual berdasarkan PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NOMOR : 78, 80, 82 dan KUASA MENJUAL NOMOR : 79, 81, 83.

Halaman 72 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Bahwa oleh karena sudah ada PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI dan KUASA MENJUAL antara Tergugat II – Intervensi selaku pembeli dan Para Penggugat selaku penjual, maka dilakukan penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan agar bisa dilakukan balik nama atas nama PT. Kejayan Mas (Tergugat II – Intervensi) supaya sesuai dengan izin lokasi perumahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

IV. TAHAP IV

Pada Tahap IV, Akta Notaris yang dibuat adalah:

- 1) Akta Jual Beli Nomor 90/2019 tanggal 27 Maret 2019
- 2) Akta Jual Beli Nomor 91/2019 tanggal 27 Maret 2019
- 3) Akta Jual Beli Nomor 168/2019 tanggal 27 Juni 2019

Bahwa pada tahap ini dilakukan transaksi jual beli berdasarkan AKTA JUAL BELI dan oleh karena hak atas tanah objek jual beli sudah menjadi hak guna bangunan, maka berdasarkan AKTA JUAL BELI dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas).

Bahwa tindakan Tergugat II - Intervensi yang melakukan balik nama adalah sah secara hukum karena Tergugat II - Intervensi telah membayar lunas harga jual-beli dan diterima langsung oleh Para Penggugat. Balik nama tersebut dilakukan menjadi atas nama Tergugat II – Intervensi (PT. Kejayan Mas) karena terkait pengurusan izin lokasi dan perizinan lainnya;

Bahwa berdasarkan AKTA JUAL BELI, Para Penggugat harus menyerahkan dalam keadaan kosong karena telah dilakukan jual beli dan Para Penggugat telah menerima uang pembayaran secara lunas;

Bahwa tindakan Tergugat I melakukan balik nama dan menerbitkan obyek sengketa I, II, III adalah sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa substansi atau isi keputusan Obyek sengketa juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana diatur dalam :

- PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
- PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
- PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2010 TENTANG STANDAR PELAYANAN DAN PENGATURAN PERTANAHAN
- KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 16 TAHUN 1997 TENTANG PERUBAHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK PAKAI
- PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 128 TAHUN 2015 TENTANG JENIS DAN TARIF ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK YANG BERLAKU PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL;

Bahwa Obyek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat juga telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya C.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II – Intervensi untuk seluruhnya;

Halaman 74 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II - Intervensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima, dan atau
4. Menyatakan sengketa perkara a quo tidak dapat dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, pihak Para Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya pada persidangan tanggal 19 November 2019, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat dan dalil-dalil Tergugat II Intervensi, dan bertetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 26 November 2019 dan masing-masing bertetap pada dalil-dalil Jawabannya semula;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 30, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Tambakoso, tanggal 11 Maret 2015, Surat Ukur No. 00401/Tambakoso/2014, luas 57741 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Sertipikat Hak Milik No. 656/Desa Tambakoso, tanggal 05 Maret 2008, Surat Ukur No. 00002/18.08/2008,

Halaman 75 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 04-03-2008, luas 4.033 atas nama Elok Wahiba
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. Bukti P – 3 : Sertipikat Hak Milik No. 657/Desa Tambakoso, tanggal 05 Maret 2008, Surat Ukur No. 00003/18.08/2008, Luas 36.694, atas nama Elok Wahiba (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Tanda Bukti Laporan Polisi ke Polda Jatim Nomor : TBL/688/VII/2019/UM/Jatim, tanggal 11 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P – 5 : Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor: 2281/35.15/VIII/2019, Perihal Permohonan Penjelasan Pencatatan Peralihak Hak dalam Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Tambakoso, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo, tanggal 07 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P – 6 : Surat dari Kantor Pertanahan kabupaten Sidoarjo Nomor: 2282/35.15/VIII/2019, Perihal Permohonan Penjelasan Pencatatan Perlihan Hak dalam Sertipikat Hak Milik No. 657/Desa Tambakoso, Kec. Waru., Kab. Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P – 7 : Surat Keberatan dari kuasa hukum Para Penggugat atas peralihan Hak Milik dari Nomor: 931 atas nama Miftahur Roian, No. 656, No. 657 atas nama Elok Wahiba menjadi HGB No: 413, 414, 415 atas nama PT. Kejayan Mas Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P – 8 : Akta Persetujuan Pembatalan Nomor 76, tanggal 10 Jnuari 2019 dibuat Sujayanto, SH., M.H., Notaris Sidoaarjo (fotokopi sesuai dengan salinan);

Halaman 76 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

9. Bukti P – 9 : Akta Persetujuan Pembatalan Nomor: 77, tanggal 10 Januari 2019 dibuat Sujayanto, SH., M.H., Notaris Sidoaarjo (fotokopi sesuai dengan salinan);
10. Bukti P – 10 : Laporan Penilaian terhadap harga objek sengketa oleh Kantor Jasa Penilai Publik Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan” tanggal 27 September 2019;
11. Bukti P – 11 : Berita CNN Indonesia yang dikutip dari internet tanggal 15 Oktober 2019 (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Berita FAKTUALNEWS.CO yang dikutip dari internet pada tanggal 15 Oktober 2019 (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Berita ANTARAJATIM yang dikutip dari internet pada tanggal 15 Oktober 2019 (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti P – 14 : Berita DETIKNEWS yang dikutip dari internet pada tanggal 15 Oktober 2019 (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti P – 15 : Tahapan BCA KCP Ahmad Yani 4297313354 atas nama H. Musofaini (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P – 16 : Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti P – 16 a : Slip Pemindahan Dana, tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti P – 16 b : Slip Pemindahan Dana, tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti P – 16 c : Slip Penarikan tunai, tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti P – 16 d : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 19 Desember 2017 (fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti P – 17 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 77 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

22. Bukti P – 17 a : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 10 Januari 2018 (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P – 18 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti P – 18 a : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P – 18 b : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P – 19 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P – 20 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P – 20 a : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
29. Bukti P – 20 b : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
30. Bukti P – 20 c : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
31. Bukti P – 20 d : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
32. Bukti P – 20 e : Slip Penarikan rekening atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
33. Bukti P – 20 f : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA (fotokopi dari fotokopi);
34. Bukti P – 21 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
35. Bukti P – 21 a : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 29 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 78 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

36. Bukti P – 21 b : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 29 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);
37. Bukti P – 21 c : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 29 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);
38. Bukti P – 21 d : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 29 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);
39. Bukti P – 22 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
40. Bukti P – 23 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
41. Bukti P – 23 a : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 9 April 2019 (fotokopi dari fotokopi);
42. Bukti P – 24 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
43. Bukti P – 25 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
44. Bukti P – 26 : Skema Mutasi Rekening Tahapan BCA atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
45. Bukti P – 27 : Surat Kuasa Miftahur Roihan dengan mendapat persetujuan istrinya Yuliana, tanggal 20 Juli 2019 (fotokopi dari fotokopi);
46. Bukti P – 28 : Surat Kuasa Elok Wahiba dengan mendapat persetujuan suaminya H. Musofaini, tanggal 20 Juli 2019 (fotokopi dari fotokopi);
47. Bukti P – 29 : Surat Permohonan Penjelasan Peralihan Hak dari Miftahur Roihan, tanggal 25 Juli 2019 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 79 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

48. Bukti P – 30 : Surat Permohonan Penjelasan Peralihan Hak dari Elok Wahiba, tanggal 25 Juli 2019 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 3.40, sebagai berikut:

1. Bukti T – 1.1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso, Surat Ukur No. 00401/Tambakoso/2014, Luas 57741 m2, atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS, berkedudukan di Sidoarjo (semula berasal dari Hak Milik No. 913/Desa Tambakoso atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T – 1.2 : Permohonan Perubahan Hak tanggal 5 Februari 2019 atas nama Sucipto selaku kuasa Ronald Tamtomo Karli qq. PT. Kejayan Mas (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 1.3 : Surat Perintah Setor Pelayanan Pendaftaran Perubahan Hak tanggal 14 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T – 1.4 : Surat Kuasa tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 1.5 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T – 1.6 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T – 1.7 : Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik/HGB menjadi HGB/Hak Pakai (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 80 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

8. Bukti T – 1.8 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon, tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T – 1.9 : Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa, tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T – 1.10 : Surat Pernyataan tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T – 1.11 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 82, tanggal 11 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai dengan legalisir);
12. Bukti T – 1.12 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 83, tanggal 11 Januari 2019, yang dibuat dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan legalisir);
13. Bukti T – 1.13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Miftahur Roihan dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai dengan leglisir);
14. Bukti T – 1. 14 : NPWP atas nama PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan leglisir);
15. Bukti T – 1.15 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai dengan leglisir);
16. Bukti T – 1.16 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan

Halaman 81 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan leglisir);

17. Bukti T – 1.17 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Persetujuan Atau Penolakan Izin Lokasi atas nama PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai dengan leglisir);
18. Bukti T – 1.18 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan leglisir);
19. Bukti T – 1.19 : Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan leglisir);
20. Bukti T – 1.20 : Permohonan Balik Nama tanggal 27-03-2019 dari Sujayanto, SH., MM, PPAT di Sidoarjo dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai aslinya);
21. Bukti T – 1.21 : Surat Perintah Setor Peralihan Hak Jual Beli tanggal 11 April 2019 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
22. Bukti T – 1.22 : Surat Permohonan Peralihan Hak tanggal 27-3-2019 atas nama Sucipto selaku kuasa Ronald Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan legalisir);

Halaman 82 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

23. Bukti T – 1.23 : Surat Kuasa tanggal 27-3-2019 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo(fotokopi sesuai aslinya);
24. Bukti T – 1.24 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai dengan legalisir);
25. Bukti T – 1.25 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi sesuai dengan legalisir);
26. Bukti T – 1.26 : Akta Jual Beli Nomor 91/2019 tanggal 27 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM., PPAT di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
27. Bukti T – 1.27 : Akta Pendirian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 11 Januari 2019 No. 82 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
28. Bukti T – 1.28 : Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 11 Januari 2019 No. 83 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
29. Bukti T – 1.29 : Surat Pernyataan tanggal 27-3-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
30. Bukti T – 1.30 : Surat Pernyataan tanggal 27-3-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
31. Bukti T – 1.31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai legalisirnya);
32. Bukti T – 1.32 : Surat Penelitian formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tanggal 1 April 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 83 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

33. Bukti T – 1.33 : Surat Setoran Pajak Dearah SSPD-PBHTB tanggal 28-03-2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
34. Bukti T – 1.34 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli dan Muhchin Karli (fotokopi sesuai legalisirnya);
35. Bukti T – 1.35 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai legalisir);
36. Bukti T – 1.36 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
37. Bukti T – 1.37 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 (fotokopi dari fotokopi);
38. Bukti T – 1.38 : Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
39. Bukti T – 1.39 : KTP atas nama Miftahur Roiyan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
40. Bukti T – 1.40 : Kartu Keluarga atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi dari fotokopi);
41. Bukti T – 1.41 : Kutipan Akta Nikah atas nama Miftahur Roiyan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
42. Bukti T – 2.1 : Buku Tanah Hak Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS, berkedudukan di Sidoarjo (semula berasal dari Hak Milik No. 657/Desa Tambakoso, atas nama Nyonya ELOK WAHIBA (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 84 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

43. Bukti T – 2.2 : Permohonan Perubahan Hak tanggal 5-2-2019 atas nama Sucipto selaku kuasa dari onald Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
44. Bukti T – 2.3 : Surat Perintah Setor Pelayanan Pendaftaran Perubahan Hak tanggal 14 Maret 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
45. Bukti T – 2.4 : Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik/HGB menjadi HGB/Hak Pakai atas nama Ronald Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
46. Bukti T – 2.5 : Surat Kuasa tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
47. Bukti T – 2.6 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi dari fotokopi);
48. Bukti T – 2.7 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli (fotokopi dari fotokopi);
49. Bukti T – 2.8 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
50. Bukti T – 2.9 : Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
51. Bukti T – 2.10 : Surat Pernyataan tanggal 5-2-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
52. Bukti T – 2.11 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 11 Januari 2019 No. 80 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
53. Bukti T – 2.12 : Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 11 Januari 2019 No. 81 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 85 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Bukti T – 2.13 : NPWP atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
55. Bukti T – 2.14 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
56. Bukti T – 2.15 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
57. Bukti T – 2.16 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Persetujuan Atau Penolakan Izin Lokasi atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
58. Bukti T – 2.17 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 (fotokopi dari fotokopi);
59. Bukti T – 2.18 : Pengeshan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
60. Bukti T – 2.19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi dari fotokopi);
61. Bukti T – 2.20 : Permohonan Balik Nama tanggal 27-03-2019 dari Sujayanto, SH., MM PPAT di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
62. Bukti T – 2.21 : Surat Perintah Setor Peralihan Hak Jual Beli tanggal 11 April 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
63. Bukti T – 2.22 : Surat Permohonan Peralihan Hak tanggal 27-3-2019 atas nama Sucipto selaku kuasa Ronald Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
64. Bukti T – 2.23 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 86 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

65. Bukti T – 2.24 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli (fotokopi dari fotokopi);
66. Bukti T – 2.25 : Surat Kuasa tanggal 27-03-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
67. Bukti T – 2.26 : Akta Jual Beli Nomor 90/2019 tanggal 27 Maret 2019 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM., PPAT di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
68. Bukti T – 2.27 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 11 Januari 2019 No. 80 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
69. Bukti T – 2.28 : Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 11 Januari 2019 No. 81 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
70. Bukti T – 2.29 : Surat Pernyataan tanggal 27-3-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
71. Bukti T – 2.30 : Surat Pernyataan tanggal 27-3-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
72. Bukti T – 2.31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi dari fotokopi);
73. Bukti T – 2.32 : Surat Keterangan Penelitian Formak Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tanggal 5 April 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai aslinya);
74. Bukti T – 2.33 : Surat Setoran Pajak Daerah SSPD-PBHTB tanggal 05-04-2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 87 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

75. Bukti T – 2.34 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli dan Muhchin Karli (fotokopi dari fotokopi);
76. Bukti T – 2.35 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
77. Bukti T – 2.36 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
78. Bukti T – 2.37 : Pertimbangan Teknis Pertnahan Dalam Rangka Persetujuan Atau Penolakan Izin Lokasi atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
79. Bukti T – 2.38 : Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503/110/438.5.16/2019 (fotokopi sesuai aslinya);
80. Bukti T – 2.39 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 (fotokopi dari fotokopi);
81. Bukti T – 2.40 : Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
82. Bukti T – 2.41 : KTP atas nama Elok Wahiba dan H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
83. Bukti T – 2.42 : KTP atas nama Elok Wahiba dan H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
84. Bukti T – 2.43 : Duplikat Buku Nikah atas nama Musofaini dan Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);
85. Bukti T – 3.1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso, atas nama Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS, berkedudukan di Sidoarjo (semula berasal dari Hak Milik No. 656/Desa Tambakoso, atas

Halaman 88 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nyonya ELOK WAHIBA (fotokopi sesuai aslinya);

86. Bukti T – 3.2 : Permohonan Perubahan Hk tanggal, atas nama Sucipto selaku kuasa Ronld Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);

87. Bukti T – 3.3 : Surat Perintah Setor Pelayanan Pendaftaran Perubahan Hak tanggal 23 Mei 2019 (fotokopi sesuai aslinya);

88. Bukti T – 3.4 : Surat Kuasa Tanggal 3-5-2019 (fotokopi sesuai aslinya);

89. Bukti T – 3.5 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi dari fotokopi);

90. Bukti T – 3.6 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli (fotokopi dari fotokopi);

91. Bukti T – 3.7 : Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik/HGB menjadi HGB/Hak Pakai atas nama Ronld Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS, tanggal 13-5-2019 (fotokopi sesuai aslinya);

92. Bukti T – 3.8 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon, tanggal 13-5-2019 (fotokopi sesuai aslinya);

93. Bukti T – 3.9 : Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa tanggal 13-5-2019 (fotokopi sesuai aslinya);

94. Bukti T – 3.10 : Surat Pernyataan tanggal 1-5-2019 (fotokopi sesuai aslinya);

95. Bukti T – 3.11 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 11 Januari 2019 No. 78 yang dibuat diadapan Sujayanto, SH, Mm Notaris di Surabaya (fotokopi sesuai legalisirnya);

Halaman 89 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

96. Bukti T – 3.12 : Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 11 Januari 2019 No. 79 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai legalisirnya);
97. Bukti T – 3.13 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli(fotokopi dari fotokopi);
98. Bukti T – 3.14 : NPWP atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
99. Bukti T – 3.15 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
100. Bukti T – 3.16 : Tanda Daftar Perusahaan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
101. Bukti T – 3.17 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Persetujuan Atau Penolakan Izin Lokasi atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
102. Bukti T – 3.18 : Persetujuan Izin Lokasi Nomor: 503/110/438.5.16/2019 (fotokopi dari fotokopi);
103. Bukti T – 3.19 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 (fotokopi dari legalisir);
104. Bukti T – 3.20 : Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari legalisir);
105. Bukti T – 3.21 : Permohonan Balik Nama tanggal 27-06-2019 dari Sujayanto, SH., MM PPAT di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
106. Bukti T – 3.22 : Surat Permohonan Peralihan Hak tanggal 27-06-2019 atas nama Sucipto selaku kuasa Ronald Tamtomo Karli qq. PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 90 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

107. Bukti T – 3.23 : Surat Perintah Setor Perlihn Hak Jual Beli, tanggal 27 Juni 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
108. Bukti T – 3.24 : Surat Kuasa tanggal 27-06-2019 (fotokopi sesuai aslinya);
109. Bukti T – 3.25 : KTP atas nama Sucipto (fotokopi dari fotokopi);
110. Bukti T – 3.26 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli dan Muhchin Karli (fotokopi dari fotokopi);
111. Bukti T – 3.27 : Akta Jual Beli Nomor 168/2019 tanggal 27 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM PPAT di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
112. Bukti T – 3.28 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 11 Januari 2019 No. 78 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notais di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
113. Bukti T – 3.29 : Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 11 Januari 2019 No. 79 yang dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai aslinya);
114. Bukti T – 3.30 : Surat Setoran Pajak Daerah SSPD-PBHTB tanggal 27-05-2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
115. Bukti T – 3.31 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan tanggal 13 Juni 2019 atas nama H. Musofaini (fotokopi sesuai aslinya);
116. Bukti T – 3.32 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Miftahur Roiyan (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 91 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

117. Bukti T – 3.33 : KTP atas nama Elok Wahiba dan H. Musofaini (fotokopi sesuai aslinya);
118. Bukti T – 3.34 : Kartu Keluarga atas nama H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
119. Bukti T – 3.35 : Duplikat Buku Nikah atas nama Musofaini dan Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);
120. Bukti T – 3.36 : KTP atas nama Ronald Tamtomo Karli dan Muhchin Karli (fotokopi dari fotokopi);
121. Bukti T – 3.37 : Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
122. Bukti T – 3.38 : Surat Ijin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi dari fotokopi);
123. Bukti T – 3.39 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS Nomor 61 tanggal 15-7-2000 (fotokopi sesuai legalisir);
124. Bukti T – 3.40 : Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai legalisir);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda Bukti T II Intv. – 1 sampai dengan Bukti T II Intv. – 95, sebagai berikut:

1. Bukti T II Intv. – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 413/Tambakoso atas nama pemegang hak PT. Kejayan Mas (foto kopi sesuai aslinya) ;

Halaman 92 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

2. Bukti T II Intv. – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 414/Tambakoso atasnama pemegang hak PT. Kejayan Mas (fotokopi sesuai aslinya);
3. Bukti T II Intv. – 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 415/Tambakoso atasnama pemegang hak PT. Kejayan Mas (fotokopi sesuai aslinya);
4. Bukti T II Intv. – 4 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 60 tanggal 13 Desember 2017, antara Elok Wahiba kepada Anthony Hartato Rusli, dibuat dihadapan Sriwati, SH., M.Hum. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
5. Bukti T II Intv. – 5 : Akta Kuasa Menjual Nomor 61, tanggal 13 Desember 2017, antara Elok Wahiba kepada Anthony Hartato Rusli, dibuat dihadapan Sriwati, SH., M.Hum., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
6. Bukti T II Intv. – 6 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 62 tanggal 13 Desember 2017, antara Miftahur Roihan kepada Muhchin Karli, dibuat dihadapan Sriwati, SH., M.Hum. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
7. Bukti T II Intv. – 7 : Akta Kuasa Menjual Nomor 63, tanggal 13 Desember 2017, antara Miftahur Roihan kepada Muhchin Karli, dibuat dihadapan Sriwati, SH., M.Hum. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
8. Bukti T II Intv. – 8 : Akta Persetujuan Pembatalan Nomor 76 tanggal 10 Januari 2019 antara Miftahur Roihan kepada

Halaman 93 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



Muhchin Karli dibuat dihadapan Sriwati, SH.,
M.Hum. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi
yang dilegalisir);

9. Bukti T II Intv. – 9 : Akta Persetujuan Pembatalan Nomor 77 tanggal 10
Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada Anthony
Hartato Rusli dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM.
Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang
dilegalisir);
10. Bukti T II Intv – 10 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 78,
tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba
kepada Ronald Tamtomo Karli mewakili PT. Kejayan
Mas, dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris
Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
11. Bukti T II Intv – 11 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 79 tanggal 11
Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada Ronald
Tamtomo Karli, mewakili PT. Kejayan Mas, dibuat
dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo
(fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);
12. Bukti T II Intv – 12 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 80
tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba
kepada Ronald Tamtomo Karli mewakili PT.
Kejayan Mas, dibuat dihadapan Sujayanto, SH.,
MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang
dilegalisir);
13. Bukti T II Intv – 13 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 81 tanggal 11
Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada Ronald
Tamtomo Karli mewakili PT. Kejayan Mas, dibuat



dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo
(fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

14. Bukti T II Intv. – 14 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 82 tanggal 11 Januari 2019 antara Miftahur Roihan kepada Ronald Tamtomo Karli mewakili PT. Kejayan Mas, dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

15. Bukti T II Intv. – 15 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 83 tanggal 11 Januari 2019 antara Miftahur Roihan kepada Ronald Tamtomo Karli mewakili PT. Kejayan Mas, dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

16. Bukti T II Intv. – 16 : Akta Jual Beli No. 90/2019, tanggal 27 Maret 2019, dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

17. Bukti T II Intv. – 17 : Akta Jual Beli No. 91/2019 tanggal 27 Maret 2019 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

18. Bukti T II Intv. – 18 : Akta Jual Beli No. 168/2019 tanggal 27 Juni 2019 dibuat dihadapan Sujayanto, SH., MM. Notaris Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir);

19. Bukti T II Intv. – 19 : Bukti Pembayaran melalui Transfer/Pemindahbukuan, tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi legalisir);

20. Bukti T II Intv. – 20 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. NNR 464121 OCBC NISP Surabaya, tanggal 14 Desember 2017 (fotokopi legalisir);

Halaman 95 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T II Intv. – 21 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. NNR 464120
OCBC NISP Surabaya, tanggal 14 Desember 2017
(fotokopi legalisir);
22. Bukti T II Intv. – 22 : Bukti Pembayaran melalui Transfer
/Pemindahbukuan Bank BTPN, tanggal 14
Desember 2017 (fotokopi legalisir);
23. Bukti T II Intv. – 23 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. NNR 795401
OCBC NISP Surabaya tanggal 10 Januari 2018
(fotokopi legalisir);
24. Bukti T II Intv. – 24 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. DY 669124
BCA, tanggal 10 Januari 2019 (fotokopi legalisir);
25. Bukti T II Intv. – 25 : Bukti Pembayaran melalui Transfer
/Pemindahbukuan Bank BTPN, tanggal 28 Januari
2019 (fotokopi legalisir);
26. Bukti T II Intv. – 26 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. NNS 314757
OCBC NISP Surabaya, tanggal 28 Januari 2019
(fotokopi legalisir);
27. Bukti T II Intv. – 27 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. EB 295496
BCA, tanggal 8 April 2019 (fotokopi legalisir);
28. Bukti T II Intv. – 28 : Bukti Pembayaran melalui Cek No. 253497 Permata
Bak tanggal 25 April 2019 (fotokopi dari fotokopi);
29. Bukti T II Intv. – 29 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 42 tanggal 30 Oktober 2009, dihadapan
Choiriyah, SH., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai
salinan);
30. Bukti T II Intv. – 30 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”

Halaman 96 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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. 42 tanggal 30 Oktober 2009 dihadapan
Choiriyah, SH., Notaris di Sidoarjo dihadapan
Choiriyah, SH., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai
salinan);

31. Bukti T II Intv. – 31 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 38 tanggal 12 Mei 2010 dihadapan Choiriyah,
SH., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai salinan);

32. Bukti T II Intv. – 32 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 09 tanggal 06 September 2012 dihadapan
Choiriyah, SH., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai
salinan);

33. Bukti T II Intv. – 33 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 28 tanggal 24 Januari 2014 dihadapan
Choiriyah, SH., Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai
salinan);

34. Bukti T II Intv. – 34 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 87 tanggal 17 Februari 2016 dihadapan Sriwati,
SH., M.Hum. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai
salinan);

35. Bukti T II Intv. – 35 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham
Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas”
No. 47 tanggal 09 September 2016 dihadapan
Sriwati, SH., M.Hum. Notaris di Sidoarjo (fotokopi
sesuai salinan);

Halaman 97 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

36. Bukti T II Intv. – 36 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Kejayan Mas” No. 31 tanggal 05 Oktober 2017 Sriwati, SH., M.Hum. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai salinan);
37. Bukti T II Intv. – 37 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS No. 213 tanggal 31 Januari 2019, dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, SH., MM. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai salinan);
38. Bukti T II Intv. – 38 : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. KEJAYAN MAS No. 78 tanggal 20 Agustus 2019, dibuat dihadapan Sriwati, SH., M.Hum. Notaris di Sidoarjo (fotokopi sesuai salinan);
39. Bukti T II Intv. – 39 : Nomor Induk Berush (NIB) 9120507102432 atas nama PT. KEJAYAN MAS tanggal 23 Januari 2019 (fotokopi dari fotokopi);
40. Bukti T II Intv. – 40 : Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama PT. KEJAYAN MAS tanggal 13 April 2019 (fotokopi dari fotokopi);
41. Bukti T II Intv. – 41 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1475/ket-12.10/VIII/2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS tanggal 15 Agustus 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
42. Bukti T II Intv. – 42 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1476/ket-12.10/VIII/2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS tanggal 13 April 2019 (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 98 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bukti T II Intv. – 43 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 1479/ket-12.10/VIII/2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS tanggal 13 April 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
44. Bukti T II Intv. – 44 : Surat Tanda Bukti Lapor No: STBL/462/X/2019 JATIM/RESTA SDA, tertanggal 31 Oktober 2019 (fotokopi sesuai aslinya);
45. Bukti T II Intv. – 45 : Surat Setoran Pajak Daerah No: 19010319 tanggal 21 Februari 2019 atas nama PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
46. Bukti T II Intv. – 46 : Surat Setoran Pajak Daerah No.: 19020851 tertanggal 21 Februari 2019 atas PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
47. Bukti T II Intv. – 47 : Surat Setoran Pajak Daerah No.: 19020851 tertanggal 21 Februari 2019 atas PT. KEJAYAN MAS (fotokopi sesuai aslinya);
48. Bukti T II Intv. – 48 : Foto-foto lokasi tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 413/Tambakoso, Nomor 414/Tambakoso, Nomor 415/Tambakoso atas nama PT. KEJAYAN MAS (asli foto);
49. Bukti T II Intv. – 49 : Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (fotokopi Undang- Undang);
50. Bukti T II Intv. – 50 : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (fotokopi Undang- Undang);
51. Bukti T II Intv. – 51 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi Peraturan Pemerintah);

Halaman 99 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

52. Bukti T II Intv. – 52 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi Peraturan Pemerintah);
53. Bukti T II Intv. – 53 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (fotokopi Peraturan Pemerintah);
54. Bukti T II Intv. – 54 : Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan (fotokopi Keputusan Presiden);
55. Bukti T II Intv. – 55 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi Peraturan Menteri Pertanahan);
56. Bukti T II Intv. – 56 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai (fotokopi Keputusan Menteri);
57. Bukti T II Intv. – 57 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (fotokopi Peraturan);

Halaman 100 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Bukti T II Intv. – 58 : Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2019 yang dikeluarkan Advokat Abdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya);
59. Bukti T II Intv. – 59 : Surat Somasi No: 70/ADV/SOMASI/VII/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 yang dikeluarkan Advokat Abdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya);
60. Bukti T II Intv. – 60 : Surat Somasi No: 71/ADV/SOMASI/VII/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 yang dikeluarkan kantor Advokat Abdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya);
61. Bukti T II Intv. – 61 : Surat Somasi No: 74/ADV/SOMASI/VII/2019 tertanggal 19 Agustus 2019 yang dikeluarkan kantor Advokat Abdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya) ;
62. Bukti T II Intv. – 62 : Surat Somasi No: 75/ADV/SOMASI/VII/2019 tertanggal 19 Agustus 2019 yang dikeluarkan kantor Advokat Abdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya) ;
63. Bukti T II Intv. – 63 : Foto Pagar pembatas dengan poster “tanah ini Milik Miftahur Roiyan SHM No. 657 tidak dijual” dan dengan poster “tanah ini Milik Elok Wahiba SHM No. 931 tidak dijual” (foto kopi);
64. Bukti T II Intv. – 64 : Foto pintu masuk lokasi tanah SHGB 413, 414, 415/Tambakoso atas nama PT. Kejayan Mas (foto kopi);
65. Bukti T II Intv. – 65 : Foto pengiriman surat somasi kepada Miftahur Roiyan (foto kopi);

Halaman 101 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)

Halaman 101



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Bukti T II Intv. – 66 : Foto pengiriman surat somasi kepada Elok Wahiba (foto kopi);
67. Bukti T II Intv. – 67 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas, yaitu Akta No. : 61 Tanggal 15 Juli 2008 yang dibuat Notaris Siti Choiriyah (foto kopi sesuai aslinya);
68. Bukti T II Intv. – 68 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-63782.AH.01.01 Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Tanggal 16 September 2008 terhadap PT. Kejayan Mas Surat Somasi No: 71/ADV/SOMASI/VII/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 yang dikeluarkan kantor Advokat bdul Salam & Associates (foto kopi sesuai aslinya);
69. Bukti T II Intv. – 69 : Denah lokasi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 413, 414, 415/Tambakoso milik PT. Kejayan Mas yang dibuat dari foto satelit oleh BAPPEDA Kabupaten Sidoarjo (fotokopi);
70. Bukti T II Intv. – 70 : Foto penandatanganan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 78 dan 80, serta Kuasa Menjual Nomor: 79 dan 81 oleh Elok Wahiba (fotokopi)
71. Bukti T II Intv. – 71 : Foto-foto penandatanganan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 82, serta Kuasa menjual Nomor 82 oleh Miftahur Roihan (fotokopi);
72. Bukti T II Intv. – 72 : Foto penyerahan cek, tanggal 16 April 2019 (foto kopi);
73. Bukti T II Intv. – 73 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 & 62 dan kuasa menjual Nomor 61 &

Halaman 102 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



63 di Kantor Notaris Sriwati, S.H., M.Hum, tanggal
13 Desember 2017 (foto kopi);

74. Bukti T II Intv. – 74 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dan Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Kantor Notaris Sriwati, S.H., M.Hum, tanggal
13 Desember 2017 (foto kopi);

75. Bukti T II Intv. – 75 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dan Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Kantor Notaris Sriwati, S.H., M.Hum, tanggal
13 Desember 2017 (foto kopi) ;

76. Bukti T II Intv. – 76 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dan Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Kantor Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (foto
kopi) ;

77. Bukti T II Intv. – 77 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dan Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Kantor Notaris Sriwati, S.H., M.Hum., tanggal
13 Desember 2017 (foto kopi);

78. Bukti T II Intv. – 78 : Foto penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dn Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Kntor Notaris Sriwti, S.H., M.Hum tnggal 13
Desember 2017 (foto kopi);

79. Bukti T II Intv. – 79 : Foto penandatanganan Perjnjian Pengikatan Jual
Beli Nomor 60 & 62 dn Kuasa Menjual Nomor 61 &
63 di Knator Notaris Sriwati, S.H., M.Hum tanggal
13 Desember 2017 (foto kopi);

80. Bukti T II Intv. – 80 : Tanda Terima Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa
Tambakoso L: 57.741 m2 an. Miftahur Roiyan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No. 657/Desa Tambakoso L:
36.694 m2 an. Ny. Elok Wahiba, Sertipikat Hak Milik
No. 656/Desa Tambakoso L: 4.033 m2 an. Ny. Elok
Wahiba, tanggal 4-12-2017 (foto kopi sesuai
aslinya);

81. Bukti T II Intv. – 81 : Tanda Terima pengembalian asli 3 (tiga) sertipikat,
yaitu SHM Nomor 931, 656, 657/Tambakoso dari
Notaris Sriwati, S.H., M.Hum. (fotokopi sesuai
aslinya);

82. Bukti T II Intv. – 82 : Tanda Terima penyerahan asli 3 (tiga) sertipikat,
yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 931, 656,
657/Tambakoso dari Sdr. Antony Hartarto Rusli
kepada Notaris Sujayanto, S.H., M.M., pada tanggal
27 September 2018 (fotokopi sesuai aslinya);

83. Bukti T II Intv. – 83 : Tanda Terima Penyerahan asli Turunan Perjanjian
Pengikatan jual Beli Nomor: 60 & 62 dan Kuasa
Menjual Nomor: 61 & 63 tanggal 13 Desember 2017
yang dibuat oleh Notaris Sriwati, S.H., M.Hum dari
Sdr. Antony Hartarto Rusli kepada Notaris
Sujayanto, S.H., M.M. pada tanggal 27 September
2018 (fotokopi sesuai aslinya);

84. Bukti T II Intv. – 84 : Tanda Terima penyerahan asli 3 (tiga) sertipikat
SHGB, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:
413, 414, 415/Tambakoso atas nama PT. Kejayan
Mas dari Notaris Sujayanto, S.H., M.M kepada Sdr.
Anthony Hartarto Rusli pada tanggal 6 Juli 2019
(fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 104 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

85. Bukti T II Intv. – 85 : Minuta Persetujuan Pembatalan No: 76 tanggal 10 Januari 2019 antara Miftahur Roihan dengan Muhchin Karli (fotokopi sesuai aslinya);
86. Bukti T II Intv. – 85 A : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Miftahur Roihan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
87. Bukti T II Intv. – 85 B : Kartu Keluarga Nomor 3515181405130017 atas nama Kepala Keluarga Miftahur Roihan (fotokopi dari fotokopi);
88. Bukti T II Intv. – 85 C : Kutipan Akta Nikah Nomor: 559/122/VII/2002 tanggal 30 Juli 2002 antara Roihan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
89. Bukti T II Intv. – 85 D : Sertipikat Hak Milik Nomor 931/Tambakoso atas nama Miftahur Roihan (fotokopi dari fotokopi);
90. Bukti T II Intv. – 85 E : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3515172409600004 atas nama Muhchin Karli (fotokopi dari fotokopi);
91. Bukti T II Intv. – 85 F : Kartu Keluarga Nomor: 3515171908100001 atas nama Kepala Muhchin Karli (fotokopi dari fotokopi);
92. Bukti T II Intv. – 85 G : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 62 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapn Notaris Sriwati, S.H., M.Hum. (fotokopi drai fotokopi);
93. Bukti T II Intv. – 85 H : Kuasa Menjual No : 63 Tanggal 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (fotokopi dari fotokopi);
94. Bukti T II Intv. – 86 : Minuta Persetujuan Pembatalan Nomor: 77 Tanggal 10 Januari 2019 antara Elok Wahiba dengan Sdr.

Halaman 105 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anthony Hartato Rusli (fotokopi sesuai dengan aslinya);

95. Bukti T II Intv. – 86.A : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Musofaini dan Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);

96. Bukti T II Intv. – 86.B : Kartu Keluarga Nomor: 3515182701098083 atas nama Keluarga Keluarga H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);

97. Bukti T II Intv. – 86.C : Duplikat Buku Nikah Nomor: Kk.13.15.16/Pw.01/357/2006 tanggal 5 Mei 2006 (fotokopi dari fotokopi);

98. Bukti T II Intv. – 86.D : Sertipikat Hak Milik Nomor 656/Tambakoso atas nama Elok Wahiba (fotokopi sesuai fotokopi);

99. Bukti T II Intv. – 86.E : Sertipikat Hak Milik Nomor 657/Ta,bakoso atasnama Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);

100. Bukti T II Intv. – 86.F : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Anthony Hartato Rusli NIK 3515170106890002 (fotokopi dari fotokopi);

101. Bukti T II Intv. – 86.G : Kartu Keluarga Nomor 3678210712150003 atas nama Kepala Keluarga Anthony Hartato Rusli (fotokopi dari fotokopi);

102. Bukti T II Intv. – 86.H : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 60 tanggal 13 Desember 2017 antara Elok Wahiba kepada Anthony Hartato Karli (fotokopi sesuai aslinya);

103. Bukti T II Intv. – 86.I : Kuasa Menjual No: 61 Tanggal 13 Desember 2017 antara Elok Wahiba kepada Anthony Hartato Rusli, yang dibuat dihadapan Notaris Sriwti, S.H., M.Hum. (fotokopi sesuai aslinya);

Halaman 106 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

104. Bukti T II Intv. – 87 : Minuta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 78 tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili Direkturnya Ronald Tamtomo Karli (fotokopi sesuai aslinya);
105. Bukti T II Intv. – 88 : Minuta Kuasa Menjual No.: 79 tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili Direkturnya Ronald Tamtomo Karli (fotokopi sesuai aslinya);
106. Bukti T II Intv. – 88.A : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Musofaini dan Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);
107. Bukti T II Intv. – 88.B : Kartu Keluarga Nomor: 3515182701098083 atas nama Kepala Keluarga H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);
108. Bukti T II Intv. – 88.C : Duplikat Buku Nikah Nomor: Kk.13.15.16/Pw.01/357/2006 Tanggal 5 Mei 2006 (fotokopi dari fotokopi);
109. Bukti T II Intv. – 88.D : Sertipikat Hak Milik No.: 656/Tambakoso atas nama Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);
110. Bukti T II Intv. – 88.E : Kartu Tanda Penduduk Para Direktur dan Komisaris PT. Kejayan Mas: Ronal Tamtomo Karli, Anthony Harato Rusli, Muhchin Karli, Berto Wirotomo Rusli (fotokopi dari fotokopi);
111. Bukti T II Intv. – 88.F : Kartu Keluarga Nomor 3678210712150003 atas nama Kepala Keluarga Anthony Hartato Rusli (fotokopi dari fotokopi);
112. Bukti T II Intv. - 88.G : Keputusan Menteri Hukum dn Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: HU-63782.H.01.01.Tahun 2008 Tentang Pengesahan

Halaman 107 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

Badan Hukum Perseroan Tanggal 16 September 2008 terhadap PT. Kejayan Mas (fotokopi dari fotokopi);

113. Bukti T II Intv. – 88.H : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas, yaitu Akta No.: 61 Tanggal 15 Juli 2008 yang dibuat oleh Notaris Siti Choiriyah (fotokopi sesuai fotokopi);

114. Bukti T II Intv. – 88.I : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Sahsm Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas No. 31 Tanggal 05 Oktober 2017 dibuat di hadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (fotokopi dari fotokopi);

115. Bukti T II Intv. – 89 : Minuta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 80 Tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili oleh Direkturnya Ronald Tamtomi Karli (fotokopi sesuai dengan aslinya);

116. Bukti T II Intv. – 90 : Minuta Kuasa Menjual No.: 81 tanggal 11 Januari 2019 antara Elok Wahiba kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili oleh Direkturnya Ronald Tamtomo Karli (fotokopi sesuai dengan aslinya);

117. Bukti T II Intv. – 90.A : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Musofaini dan Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);

118. Bukti T II Intv. – 90.B : Kartu Keluarga Nomor: 3515182701098083 atas nama Kepala Keluarga H. Musofaini (fotokopi dari fotokopi);

119. Bukti TII Intv. – 90.C : Duplikat Buku Nikah Nomor : Kk.13.15.16 /Pw.01/357/2006 Tanggal 5 Mei 2006 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 108 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

120. Bukti T II Intv. – 90.D : Sertipikat Hak Milik No.: 657/Tmbakoso atas nama Elok Wahiba (fotokopi dari fotokopi);
121. Bukti T II Intv. – 90.E : Kartu Tanda Penduduk Para Direktur dan Komisaris PT. Kejayan Mas: Ronald Tamtomo Karli, Anthony Hartato Rusli, Muhchin Karli, Berto Wirotomo Rusli (fotokopi dari fotokopi);
122. Bukti T II Intv. – 90.F : Kartu Keluarga Nomor 3678210712150003 atas nama Kepala Keluarga Anthony Hartato Rusli (fotokopi dari fotokopi);
123. Bukti T II Intv. – 90.G : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-63782.AHA.01.01.Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Tanggal 16 September 2008 terhadap PT. Kejayan Mas (fotokopi dari fotokopi);
124. Bukti T II Intv. – 90.H : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas, yaitu Akta No.: 61, Tanggal 15 Juli 2008, yang dibuat oleh Notaris Siti Choiriyah (fotokopi dari fotokopi);
125. Bukti T II Intv. – 90.I : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas No. 31 Tanggal 05 Oktober 2017 dibuat di hadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (fotokopi sesuai fotokopi);
126. Bukti T II Intv. – 91 : Minuta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 82 tanggal 11 Januari 2019 antara Miftahur Roiyan kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili oleh Direktornya Ronald Tamtomo Karli (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 109 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

127. Bukti T II Intv. – 92 : Minuta Kuasa Menjual No.: 83 tanggal 11 Januari 2019 antara Miftahur Roihan kepada PT. Kejayan Mas yang diwakili oleh Direkturnya Ronald Tamtomo Karli (fotokopi sesuai dengan aslinya);
128. Bukti T II Intv. – 92.A : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Miftahur Roihan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
129. Bukti T II Intv. – 92.B : Kartu Keluarga Nomor 3515181405130017 atas nama Kepala Keluarga Miftahur Roihan (fotokopi dari fotokopi);
130. Bukti T II Intv. – 92.C : Kutipan Akta Nikah Nomor: 559/122/VII/2002 tanggal 30 Juli 2002 antara Miftahur Roihan dan Yuliana (fotokopi dari fotokopi);
131. Bukti T II Intv. – 92.D : Sertipikat Hak Milik No.: 931/Tambakoso atas nama Miftahur Roihan (fotokopi dari fotokopi);
132. Bukti T II Intv. – 92.E : Kartu Tanda Penduduk Para Direktur dan Komisaris PT. Kejayan Mas: Ronald Tamtomo Karli, Anthony Hartato Rusli, Muhchin Karli, Berto Wirotomo Rusli (fotokopi dari fotokopi);
133. Bukti T II Intv. - 92.F : Kartu Keluarga Nomor 3678210712150003 atas nama Kepala Keluarga Anthony Hartato Rusli (fotokopi dari fotokopi);
134. Bukti T II Intv. - 92.G : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-63782.H.01.01.Tahun 2008 Tentang Pengeshn Bdan Hukum Perseroan Tanggal 16 September 2008 terhadap PT. Kejayan Mas (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 110 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

135. Bukti T II Intv. – 92.H : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas, yaitu Akta No.: 61 Tanggal 15 Juli 2008 yang dibuat oleh Notaris Siti Choiriyah (fotokopi dari fotokopi);
136. Bukti T II Intv. – 92.I : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas No. 31 Tanggal 05 Oktober 2017 dibuat di hadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (fotokopi sesuai fotokopi);
137. Bukti T II Intv. – 93 : Minuta Akta Jual Beli No.: 90/2019 tanggal 27 Maaret 2019 berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 80 Taanggal 11 Januari 2019 dan Kuasa Menjual No: 81 Tanggal 11 Januari 2019 Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Kejayan Mas No. 31 Tanggal 05 Oktober 2017 dibuat di hadapan Notaris Sriwati, S.H., M.Hum (fotokopi sesuai dengan aslinya);
138. Bukti T II Intv. – 94 : Minuta Akta Jual Beli No : 91/2019 Tanggal 27 Maret 2019 berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 82 Tanggal 11 Januari 2019 dan Kuasa Menjual No : 83 Tanggal 11 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
139. Bukti T II Intv. – 95 : Minuta Akta Jual Beli No.: 168/2019 Tanggal 27 Juni 2019 berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.: 78Tanggal 11 Januari 2019 dan Kuasa Menjual No.:79 Tanggal 11 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 111 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 dalam perkara ini juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa pada tanggal 17 Desember 2019, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Para Penggugat mengajukan 4 saksi fakta bernama: **Achemad Yunus, S.H., Sholikhuddin, Fathoni, Ahmad Hidayanto** dan 2 Ahli bernama: **Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Abdul Rochim, S.H., M.H.** kesemuanya memberikan keterangan di bawah sumpah dimuka persidangan, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini, dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi fakta ke-1 bernama **Achemad Yunus, S.H.** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menjadi Lawyer sejak tahun 2002 di Gresik;
- Bahwa, saksi pernah menjadi kuasa Prinsipal terkait dengan adanya perubahan kepemilikan seperti yang dijelaskan oleh Roiyan & Elok;
- Bahwa, karena hanya baru mendengar informasi perubahan kepemilikan baru secara lisan, maka saksi ingin mengetahui informasi secara formal, pada saat saksi dijadikan kuasa pada 20 juli 2019 oleh Roiyan & Elok. Kemudian membuat Surat Permohonan Penjelasan Pencatatan Hak untuk Sertifikat No.656, Sertipikat No 657, dan Sertipikat No 931/Desa Tambak Oso;
- Bahwa, dengan surat permohonan pada 20 Juli 2019 tersebut, saksi mendapatkan surat balasan tertanggal 7 agustus 2019, diterima di kantor saksi tanggal 15 agustus 2019;
- Bahwa, kemudian tanggal 16 agustus 2019 disampaikan ke prinsipal (Roiyan & Elok), ke rumah principal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengajukan permohonan penjelasan pencatatan hak milik ke BPN, ingin kepastian terkait status tanah dan kepemilikan tanah;
- Bahwa, informasi dari prinsipal Roiyan & Elok pada waktu memberi kuasa kepada saksi, prinsipal belum pernah menjual kepada siapapun;
- Bahwa, surat balasan dari BPN keterangan bahwa ada perubahan kepemilikan sertifikat;
- Bahwa, saksi saat mengajukan permohonan ke BPN dilampirkan dalam FC legalisir Penerima Kuasa, FC KTP Pemberi Kuasa, FC Sertifikat, FC Surat Kuasa, FC Akta Perjanjian Jual Beli, FC Akta Perjanjian Pesetujuan Pembatalan.
- Bahwa, saksi membaca terkait akta no. 76;
- Bahwa, saksi juga pernah meninjau ke lokasi yang merupakan tanah hamparan, ada pagarnya;

Saksi fakta ke-2 bernama **Sholikhuddin**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi tahu lokasi tanah objek di Tambakoso di Kampung Baru RT 09 tepat dibaratnya RT 09;
- Bahwa, setahu saksi sejak pembelian tanah dikuasai oleh Roiyan, kalau pembeliannya saksi tidak tahu, setelah dibeli tambak ditanami ikan bandeng dan udang, setelah itu dibeli oleh Sipoa yang kemudian batal jual belinya;
- Bahwa, setahu saksi yang bikin pagar beton Sipoa sedang yang bikin pagar seng Roiyan sendiri;
- Bahwa, setahu saksi waktu beli tanah sudah ada rumah kemudian dikontrakkan oleh Roiyan sampai sekarang, yang tinggal disitu orang lain;
- Bahwa, setahu saksi tanah itu pernah diperjual belikan kepada hanya ke PT. Sipoa;
- Bahwa, setahu saksi tanah ada 3 bidang, salah satunya yang ada rumahnya;

Halaman 113 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, perolehannya ketiga bidang dibeli dari Hj. Khafilah dan bapak Turmudi, tahunnya saksi lupa;
- Bahwa, semua bidang tambak ditanami udang dan bandeng;
- Bahwa, pada waktu dipagar seng oleh Miftahur Roiyan tidak ada yang keberatan, saksi tidak mendengar dari PT. Kejayan keberatan;
- Bahwa, setelah dibeli Sipoa yang batal maka dipagar oleh Miftahur Roiyan, terkait batal jual saksi tahu dari Roiyan sendiri, tidak melihat sendiri;
- Bahwa, saksi melewati setiap hari pagi dan sore objek sengketa, setahu saksi tidak ada tulisan PT. Kejayan Mas, yang ada tulisan Tanah tidak dijual, milik Elok Wahiba dan Miftahur Roiyan;
- Bahwa, ketika tanah itu dibeli oleh PT. Sipoa, masyarakat sekitar semua tahu, karena setelah pengurukan dibelakang rumah saya oleh PT Sipoa yang ada di perkampungan tambak oso dan kemudian nguruk lagi di tanah sebelah selatannya yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa, masyarakat tahu kalau PT. Sipoa gagal beli karena tanah dipagar seng dan dijaga oleh keluarga pak Roiyan;
- Bahwa, setahu saksi PT. Sipoa tidak pernah menguasai tanah dan tidak ada PT lain yang pernah menguasai tanah itu sampai hari ini;
- Bahwa, setahu saksi tidak ada pihak-pihak yang keberatan misalnya polisi selama yang menguasai Miftahur Roiyan dan Elok Wahiba;
- Bahwa, setahu saksi sekarang harga jual permeter tahun 2019 sekitar 4-5 juta karena ada tetangga yang menjual di perkampungan dekat objek sengketa, tetapi saksi tidak pernah menjual tanah;
- Bahwa, di tanah objek dibangun pos oleh Roiyan sejak pembatalan dengan Sipoa karena saksi ikut membantu;
- Bahwa, saksi mengakui bukti TII Intv.- 48, 63, 64 yang dipagar seng yang berada sebelah utara, menunjukkan Tol;
- Bahwa, rumah Elok Wahiba di Gunung Anyar, kurang lebih 4 Km dari objek;

Halaman 114 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, orang tua Roiyan bernama Musofaini istrinya bernama Elok Wahiba; Roiyan mempunyai istri Yuliani;
- Bahwa, setahu saksi kondisi Elok Wahiba dan suaminya sehat;
- Bahwa, di pintu objek sengketa setelah dibeli oleh PT. Sipoa tidak ada tulisan milik PT. Sipoa;
- Bahwa, saksi tidak pernah tahu SHM tanah tambak milik Para penggugat;

Saksi fakta ke-3 bernama **Fathoni**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi kenal Para Penggugat sejak kecil karena satu kampung di Tambakoso, Hj. Elok Wahiba ibunya Roiyan;
- Bahwa, tanggal 11 januari 2019 menemui H Musofaini, karena tanggal 10 januari 2019 tidak ketemu, kemudian hari jumat tanggal 11 januari 2019, ketemu musofaini dan roihan sekitar jam 9 pagi, dan saksi bertanya "bah, kemana kemarin kok tidak ada di tambak?", Pak musofaini menjawab "aku ke notaris gedangan pembatalan sertifikat tanah", selanjutnya bahas masalah nener, kapan jadi pesen nener (bibit bandeng), akhirnya hari sabtu berangkat ke bali untuk pesen nener yang dipesan haji musofaini dan kembali hari senin nya;
- Bahwa, saksi bertemu dengan haji musofaini di tambak kemudian jam 10 kembali untuk jumat dan setelahnya jumat kembali lagi di tambak dan sholat ashar berjamaah, habis sholat ashar balik lagi ke tambaknya sendiri dan pulang sampai maghrib;
- Bahwa, tanggal 11 januari karena pak haji musofaini pesan nener tanggal 10 januari 2019, karena tanggal 10 januari 2019 saya cari di tambak tidak ketemu, baru ketemu tanggal 11 januari 2019;
- Bahwa, saksi mencari haji Musofaini karena juga cari orderan nener, bukan hanya ke pak haji Musofaini tetapi juga yang lain;

Halaman 115 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 biasa ketemu dengan haji musofaini tiap hari karena lokasi tambak saksi dekat dengan tambak saksi, dan saksi kadang juga ke tambaknya haji musofaini dan kadang masak bersama;
- Bahwa, saksi tahu lokasi tanah sengketa, dan ada tiga bidang, tahu pemasangan seng, dua bidang dalam pagar seng dan satu bidang diluar yang ada rumah nya;
- Bahwa, saksi pernah mendengar jika tanah sebelumnya dijual ke Sipoa dengan harga 2jt/meter dan masih berupa tambak, jual beli itu sekitar tahun 2015;
- Bahwa, saksi diberi tahu haji musofaini pembatalan di notaris gedangan.

Saksi fakta ke-4 bernama **Ahmad Hidayanto**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi hampir tiap hari ketemu dengan haji musofaini, karena tambak nya adalah akses jalan ke tambak. Pas tanggal 11 januari ketemu dengan haji musofaini dan menanyakan “kemarin Kamis kok tidak ada di cari bapak (saksi fathoni)?”, haji musofaini menjawab “saya hari Kamis ke notaris gedangan, ada pembatalan sertifikat”, kemudian lewat dan lanjut ke tambaknya;
- Bahwa, Saksi setelah bertemu dengan haji musofaini, kemudian bertemu lagi sebelum jumatatan beliau lewat pulang untuk sholat jumatatan, dan saksi baru pulang setelah mepet waktu jumatatan, setelah jumatatan saksi kembali ke tambak dan lebih dahulu saksi, kemudian haji musofaini lewat, dan disusul kemudian bertemu dengan roihan yang juga ke tambak, karena kebetulan lokasi tambak yang juga berdekatan, di timurnya tambaknya haji musofaini;
- Bahwa, Saksi setiap hari ketemu dengan mereka, karena tambak saksi adalah akses menuju tambak mereka;

Halaman 116 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 sempat juga bertanya kepada roihan “kemarin kok gak kelihatan ke tambak kemana?” dan roihan menjawab “saya sama abah ke notaris gedangan ada pembatalan”;
- Bahwa, Setelah jumatian balik ke tambak dan balik ke rumah kurang lebih jam 4 sore, lebih dahulu pulanginya haji musofaini baru kemudian saksi pulang;
- Bahwa, saksi ditunjukkan foto oleh Tergugat intervensi dan Saksi tahu lokasi foto, namun Tidak pernah melihat spanduk PT Kejayan, karena saksi selalu lewat situ kalau berangkat kerja.
- Bahwa, Waktu itu saksi ketemu tanggal 11 bertanya kemana kemarin (tanggal 10 Januari 2019), dijawab ke notaris melakukan pembatalan tanah (saksi tidak tahu yang dimaksud pembatalan dengan siapa);
- Bahwa, saksi pernah mendengar dijual ke Sipoa sekitar tahun 2015, dengan harga dua juta per meter, waktu itu masih berupa tambak;
- Bahwa, saksi tidak melihat ada tulisan spanduk PT. Kejayan Mas, tetapi lokasinya betul, mengambil fotonya dari mana saksi tidak tahu, karena saksi selalu lewat disitu terus;
- Bahwa, ketika ditunjukkan foto saksi tahu foto H. Mussofaini, Roihan dan istrinya, sedangkan yang lain tidak kelihatan karena buram;

Ahli ke-1 bernama **Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.**, pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa, Ahli sebagai dosen di Fakultas Hukum Unair sejak tahun 1990 - sekarang, mengajar mata kuliah hukum Agraria, ahli bidang hukum pertanahan;
- Bahwa, Sertipikat termasuk KTUN sehingga menjadi kewenangan PTUN untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan;
- Bahwa, pernah membaca UU Nomor 30 tahun 2014 pasal 52 dan 72, Pasal 52 mengenai keabsahan tindak pemerintahan, yaitu tiga unsur:

Halaman 117 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan, prosedur, substansi, Pasal 72 mengenai pembatalan keputusan pemerintahan;

- Bahwa, PPJB adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak untuk membeli dan penjual atas tanah atau bangunan yang belum terpenuhinya syarat untuk jual beli, belum ada peralihan atas tanah, yang akan mengadakan jual beli tapi belum dilakukan jual belinya;
- Bahwa, AJB adalah syarat sahnya suatu jual beli, setelah PPJB ditingkatkan menjadi AJB, kalau PPJB dilakukan notaris oleh sedangkan AJB oleh PPAT;
- Bahwa, Surat Kuasa Menjual sesuai ketentuan pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT harus menolak membuat akta kalau ada surat kuasa menjual, Surat Kuasa Menjual diatur di BW, sedangkan Surat Kuasa Mutlak diatur di pasal 39 PP 24 tahun 1997;
- Bahwa, Surat Kuasa Multak dilarang karena tidak dapat ditarik kembali surat kuasanya, ada surat kuasa yang diberikan kepada pihak lain untuk menjual, jadi surat kuasa menjual dan surat kuasa mutlak berbeda;
- Bahwa, terkait sistem pendaftaran tanah di Indonesia meliputi Pendaftaran hak Pendaftaran akta;
- Bahwa, kalau Pendaftaran Hak yang didaftarkan adalah haknya, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, kalau pendaftaran akta yang didaftarkan aktanya contoh yaitu akta jual beli, di Indonesia menganut pendaftaran hak, sedangkan akta sebagai bukti perbuatan hukum antara kedua pihak;
- Bahwa, stetsel negatif dan positif berkaitan dengan keberadaan sertifikat, ada 2 macam: Stetsel publikasi negatif dan stetsel publikasi positif, sistem publikasi negatif masih dapat diganggu gugat karena bersifat kuat, sistem publikasi positif tidak dapat diganggu gugat karena sudah mutlak, sedangkan UU Pokok Agraria menganut sistem publikasi campuran negatif dengan positif;

Halaman 118 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, terkait negatif, kewenangan Badan Pertanahan untuk menilai akta tentang kebenaran isi aktanya, kewenangan yang membuat akta tersebut;
- Bahwa, kalau masih akta PPJB maka tidak bisa didaftarkan untuk keperluan pendaftaran tanah walaupun ada surat kuasa menjualnya, yang bisa akta jual belinya sebagaimana diatur dalam 37 ayat 1 dan syaratnya akta PPAT yang berwenang;
- Bahwa, jual beli kalau objeknya tanah maka tunduk pada hukum tanah nasional bukan pada hukum BW, jadi untuk tanah tunduk pada hukum pertanahan nasional dan hukum pendaftaran tanah;
- Bahwa, kalau pertanahan nasional ada 2 syarat sahnya jual beli tanah dalam rangka pendaftaran tanah yaitu syarat materiil dan syarat formil, syarat materiil itu syarat yang dipenuhi oleh penjual dan pembeli, penjual adalah adalah yang berwenang menjual tanahnya dan pembeli adalah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang ditunjuk objek jual beli; misalnya kedudukan tanah hak milik maka pembelinya harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik yaitu hanya orang atau badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, kalau bisa saja yang membeli PT maka PT tidak dapat membeli tanah yang berstatus hak milik, sebab PT bukan subyek hak milik, itu syarat materiil, dan syarat formil dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang berdasarkan pasal 37 ayat 1 PP 24 tahun 1997;
- Bahwa, berdasarkan pasal 26 (2) UUPA jual beli tanah kepada lembaga hukum yang bukan subyek hak milik maka berdasarkan pasal 21 (2) UUPA maka batal demi hukum;
- Bahwa, misalnya seorang direktur mewakili sebuah PT yang membeli tanah berstatus hak milik, karena dia bertindak mewakili PT maka PT tidak dapat membeli yang bersatus hak milik;

Halaman 119 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dengan ditandatanganinya PPJB oleh pihak pembeli, PPJB masih merupakan pengikatan belum ada peralihan hak;
- Bahwa, ada 2 bentuk mekanisme perubahan hak: 1. peningkatan hak yaitu dari hak guna bangunan menjadi hak milik, 2. penurunan hak yaitu dari hak milik menjadi hak guna bangunan, Penurunan hak ada 2: 1. Untuk kepentingan bahan hukum, 2. Untuk kepentingan dirinya sendiri;
- Bahwa, penurunan hak itu diatur dalam Kepmen Agaria/Kepala BPN No. 21 tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal; Kepmen Agaria itu yang butuh tanah PT sedang tanahnya berstatus hak milik maka tidak dapat ditempuh dengan jual beli maka dibuatlah PPJB antara pemilik tanah dengan PT dengan ditindaklanjuti dengan jual beli tanah, yang caranya pemilik tanah(pemilik SHM) menurunkan haknya untuk menjadi hak guna bangunan, kemudian dibuatlah akta jual beli oleh PPAT dengan obyek tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, jadi yang menurunkan hak adalah pemilik tanah yang bersangkutan bukan PT yang memerlukan tanah; Atau kuasanya pemilik SHM untuk menurunkan hak;
- Bahwa, dalam kuasa tersebut harus ada kuasa untuk menurunkan hak, kalau tidak ada kalimat demikian maka kuasanya tidak sah, karena harus ada perintah untuk menurunkan hak;
- Bahwa, berdasarkan ketentuan BW, ada 3 unsur akta otentik: 1. ditetapkan dengan UU, 2. dibuat oleh pejabat yang berwenang, 3. dibuat di tempat dimana pejabat itu berada, Akta notaris ditentukan oleh UU tentang Jabatan Notaris, dengan demikian akta notaris adalah akta otentik;
- Bahwa, akta itu bisa dibuat saat itu juga dan bisa juga hari yang lain tergantung dari isi dalam aktanya itu, dalam akta ada kalimat menghadap pada saya notaris hari, tanggal, yang berlakunya sebuah akta;

Halaman 120 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pengertian telah hadir menghadap kepada saya seorang pembeli atau penjual yaitu para pihak betul-betul datang menghadap kepada notaris, secara fisik hadir, kalau tidak hadir diwakili oleh kuasa hukumnya, kalau tidak dipenuhi berarti ada cacat prosedur;
- Bahwa, contoh PPJB pertama antara A ke B perorangan, lalu B kepada C (sebuah PT) tetapi notaris lain, menurut ahli dari A ke B, B ke C harus ada kuasa menjual oleh A kepada B, B kuasa menjual kepada pihak lain; biasanya PPJB diikuti dengan kuasa menjual sehingga pihak pembeli diperbolehkan menjual kepada pihak lain, harus ada klausula bahwa pihak pembeli memberi kuasa untuk mengoperkan, mengalihkan, memindahkan, melepaskan, menyerahkan;
- Bahwa, ada bermacam-macam jual beli, hibah, tukar-menukar, waris, keempatnya pemindahan haknya harus dibuktikan akta PPAT sebagaimana pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997, agar bisa didaftarkan untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa, kalau direkturnya mewakili PT boleh membeli atas nama PT, walaupun objeknya sertifikat hak milik, tetapi PPJB belum terpenuhi syarat jual beli;
- Bahwa, ketika dalam PPJB tadi misalnya diikuti dengan kuasa menjual yang isinya melakukan tindakan atas tanah itu maka harus ada kuasa untuk menurunkan hak, karena masih atas nama pemilik semula, begitu diturunkan masih tetap atas pemilik semula, setelah itu baru dilakukan peralihan sudah statusnya diturunkan;
- Bahwa, berdasarkan kuasa menjual boleh direktur tadi mengalihkan kepada PT yang bersangkutan sendiri dengan PPJB karena ada surat kuasa menjual, jadi kuasa direktur yang mewakili PT menjual ke PT sendiri;
- Bahwa, surat kuasa mutlak dengan surat kuasa menjual berbeda, surat kuasa menjual yang diikuti dengan PPJB bisa dikatakan dengan Surat

Halaman 121 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Mutlak, beda dengan surat kuasa menjual biasa, bisa saja saya kepada si A dan dijual kepada yang lain;

- Bahwa, kalau kuasa menjual merupakan tanggung jawab penerima kuasa, kalau surat menjual biasa bukan kuasa mutlak, kalau surat kuasa yang mengikuti PPJB itu adalah surat kuasa mutlak;
- Bahwa, surat kuasa mutlak tidak bisa ditarik kembali, disana ada kata-kata penerima kuasa mengoperkan, mengalihkan, memindahkan, menyerahkan;
- Bahwa, PT yang akan mengelola tanah untuk kepentingan PT wajib memiliki ijin lokasi yang diterbitkan oleh Bupati/ walikota;
- Bahwa, chekking sertifikat untuk status tanah harus dengan akta jual beli oleh PPAT, kalau mau melakukan boleh-boleh saja;
- Bahwa, PPJB tergantung kepada pembayarannya, kalau belum lunas tidak ada kewajiban sertifikat untuk diserahkan, kalau lunas sertifikat wajib diserahkan, kalau sertifikatnya masih dipegang oleh penjual dengan PPJB tadi bisa jadi pembayaran belum lunas;
- Bahwa, jika ada AJB antara PT kepada PT yang bersangkutan, maka dalam balik nama itu wajib menyerahkan sertifikat asli;
- Bahwa, dalam PPJB bisa saja sertifikat asli dititipkan kepada notaris, tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak bagaimana perjanjiannya;
- Bahwa, PPJB itu kedua pihak mengikatkan diri akan mengadakan jual beli tanah, kalau jual beli tanah terjadi antara penjual kepada pembeli, PPJB haknya belum berpindah dari penjual kepada pembeli, AJB haknya berpindah dari penjual kepada pembeli, PPJB dibuat oleh notaris, AJB dibuat oleh PPAT;
- Bahwa, kalau dalam PPJB ada kata-kata lunas, pengetiannya bisa saja walaupun belum lunas, para pihak bersepakat PPJB dulu, bisa saja agar pajak dibayar salah satu pihak, karena belum terpenuhinya syarat jual beli;

Halaman 122 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, tentang ijin lokasi diperlukan PT untuk syarat penurunan sertipikat, sedang yang menurunkan adalah perseorangan, dalam Kemen. Agraria Nomor 21 tahun 1994, tentang tata cara pembelian tanah bagi perusahaan, jadi perusahaan yang akan membeli tanah maka wajib memiliki ijin lokasi, jadi mendahului sebelum adanya penurunan hak, dalam Pasal 4 penurunan hak dilakukan oleh pemilik atau kuasanya;
- Bahwa, kalau sertipikat, semua hak milik ada penurunan hak dari pemilik tanah, kalau ada AJB, yang pemiliknya adalah direktur PT maka berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat 2 maka batal demi hukum, kalau ada penurunan hak masih atas nama pemilik;
- Bahwa, di sertipikat tidak ada ketentuan Berita Acara Penurunan hak, tetapi dicatat di warkah Kantor Pertanahan;

Ahli ke-2 bernama **Dr. H. Abdul Rochim, S.H., M.H.**, pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa, PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebenarnya tidak dikenal, setelah baca-baca juga dalam UU yang terkait pertanahan tidak mengenalnya, tetapi dalam praktek pernah dibuatkan oleh PPAT;
- Bahwa, prakteknya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan karena ada syarat-syarat yang mungkin belum terpenuhi oleh para pihak, maka untuk mengikat itu dibuatlah PPJB atau PJB;
- Bahwa, kuasa menjual itu sebenarnya lebih banyak terkait kebutuhan dalam praktek, jadi kuasa menjual itu sebenarnya bisa saja dibuat sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak, artinya tidak ada klausul yang melanggar undang-undang dan tidak merugikan salah satu pihak;
- Bahwa, secara umum surat kuasa bisa ditarik oleh pemberi kuasa, itu salah satu hak istimewa yang diberikan Undang-undang kepada pemberi kuasa, dengan mengacu pada ketentuan pasal 1813 dan 1814 KHU Perdata,

Halaman 123 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



kuasa apapun isinya termasuk surat kuasa menjual pada hakikatnya dapat ditarik kembali;

- Bahwa, kalau dipelajari isi dalam instruksi Mendagri 14 tahun 1982 yang saat itu dibuat hakekatnya berangkat dari pengalaman sebelum instruksi itu keluar ada banyak praktek-praktek penyalahgunaan hak terkait dengan kuasa menjual maka lahirlah instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, karena boleh jadi penjual sendiri tidak teliti apa isi dalam kuasa menjual itu, sehingga ada kemungkinan ada salah satu syarat yang belum dipenuhi katakanlah mungkin belum lunas tetapi bisa ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum lain yang sifatnya mengalihkan hak, kalau kuasa menjual itu isinya misalnya tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun dan sifatnya mengalihkan hak atas tanah tersebut, itu masuk katagori surat kuasa mutlak menurut versi instruksi Mendagri tersebut;
- Bahwa, perubahan hak itu bisa juga berupa penurunan hak, jadi kalau hak itu belum sepenuhnya menjadi miliknya melalui AJB tentunya bukan PPJB tidak ada masalah, misalnya kalau saya membeli tanah dari perusahaan pengembang lalu stutusnya masih HGB tapi sudah atas nama saya dan kalau saya akan meningkatkan haknya menjadi hak milik maka sah saja, begitu juga sebaliknya apabila saya membeli dengan hak milik karena akan saya serahkan kepada perusahaan atau PT, PT tidak boleh menjadi subyek hak milik lalu diturunkan menjadi HGB, tapi masih atas nama pembeli, untuk mengubah itu harus melalui AJB, dan sudah atas nama pembeli dan pembeli mempunyai kuasa penuh sebagai pemilik untuk mengalihkan menaikkan menurunkan statusnya;
- Bahwa, terkait penurunan hak, sebagai subyek hukum syarat sahnya (dasar haknya) harus melalui AJB, memang tidak boleh menggunakan PPJB untuk mengalihkan hak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tidak boleh suatu perusahaan melakukan AJB dengan status tanah hak milik karena sesuai peraturan yang mengharuskan untuk itu, jadi kalau sudah penyerahan maka imbreng maka undang-undang harus terbentuk misalnya hak guna bangunan;
- Bahwa, dimaksud data fisik dan data yuridis menurut PP No. 24 tahun 1997, kalau data fisik terkait dengan obyek hak atas tanah, bisa menyangkut letaknya, batasnya, luasnya, itu merupakan syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali, kalau data yuridis terkait dengan status hak atas tanah terutama subyek hukum pemegang hak atas tanahnya;
- Bahwa, data fisik itu adalah keterangan yang mengenai batas, letak dan luas tanah atau kalau termasuk rumah susun, yang akan dijadikan dasar sebagai syarat pendaftaran tanah, bila dibaca pada pasal 1 angka 6 keterangan letak, batas dan luas bidang tanah dan satu rumah susun yang didaftar termasuk keterangan adanya mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya, jadi dalam pendaftaran tanah itu wajib hukumnya terpenuhinya syarat-syarat yang terkait dalam data fisik dan data yuridis;
- Bahwa, ciri-ciri dari kuasa mutlak, kalau mengambil dari literatur maupun dari instruksi Mendagri, termasuk yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung yang menguatkan instruksi Mendagri itu maka hakekatnya kuasa mutlak itu menyangkut dua hal, pertama kuasa itu ada klalusul yang tidak dapat ditarik kembali, dan itu hekekatnya melanggar KHU Perdata, yang kedua berisi pengalihan hak;
- Bahwa, mengenai kedudukan kuasa mutlak, pertama tadi sudah disinggung ketentuan instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982, itu dilarang karena terkait persoalan kepentingan umum yang harus dilindungi, jadi karena sering kali dijadikan sarana untuk menyalahgunakan hak atau penyelundupan hukum, jadi dengan menggunakan instrumen surat kuasa mutlak itu memang boleh jadi nanti tanpa sepengetahuan pemilik hak yang

Halaman 125 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



sebenarnya orang lain yang menguasai bisa mengalihkan, maka ini yang akan dicegah dengan itu, yang kedua kuasa mutlak melanggar undang-undang walaupun dalam praktek ada, pertama melanggar KUH Perdata pasal 1813 dan 1814, kuasa mutlak juga disinggung yang dituangkan dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 39 ayat 1 huruf D, yang berisi bahwa PPAT menolak untuk membuatkan akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang berisi perbuatan hukum pemindahan hak; jadi yang dilanggar itu bukan hanya instruksi tetapi juga KUH Perdata dan PP tentang pendaftaran tanah, jadi kuasa mutlak itu sudah merupakan perbuatan melanggar Undang-undang dan melanggar ketertiban umum karena itu dalam ketentuan pasal 1337 KUH Perdata pemberian kuasa yang isinya bertentangan dengan undang-undang termasuk kesusilaan dan ketertiban umum maka batal demi hukum;

- Bahwa, pendaftaran hak dengan AJB, karena PPJB bukan instrument hukum untuk pengalihan hak;
- Bahwa, PPJB hakekatnya adalah perjanjian pendahuluan yang belum memenuhi syarat sepenuhnya untuk diakui sebagai perjanjian oleh karena itu tidak bisa dijadikan dasar hukum untuk mengalihkan hak, walaupun dalam praktek ada, dan praktek itu bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum;
- Bahwa, dalam praktek tidak bisa dipungkiri kenyataan notaris membuat PPJB, dan pengalaman saya setelah dibuatkan AJB saya langsung tandatangan;
- Bahwa, pada dasarnya sesuai dengan asas kontrak ketika menghadap ke notaris para pihak bebas membuat perjanjian termasuk PPJB sepanjang tidak ada hal-hal yang dilanggar misalnya yang membatasi atau melarangnya, dan kuasa mutlak baru terjadi kalau ada dua ketentuan tadi



misalnya kuasa itu tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun dan kedua kuasa itu berisi perbuatan hukum yang bisa mengalihkan hak, kalau tidak ada unsur itu sah-sah saja, karena pengusaha butuh bantuan kuasa karena tidak bisa ditata sendiri mereka juga butuh kuasa;

- Bahwa, ketentuan pasal 1320 itu kaitannya dengan sahnya perjanjian, yang pertama sepakat yang kedua kecakapan para pihak, terkait dengan aspek mental; kesatu dan kedua itu merupakan syarat subyektif, jika salah satu tidak dipenuhi maka pernjaniannya sah tetapi dapat dibatalkan; syarat ketiga obyek dapat ditentukan, syarat keempat terkait kuasa yaitu klausul yang sering dilanggar yaitu kuasa mutlak, dapat batal demi hukum;
- Bahwa, ketentuan syarat halal, Halal itu terjemahan, kuasa yang diperbolehkan artinya tidak ada larangan, tidak ada hal-hal yang dilanggar misalnya undang-undang yang sifatnya dominan untuk kepentingan umum, tidak ada kesusilaan yang dilanggar;
- Bahwa, kaitan halal dengan upaya paksaan, paksaan itu bukan kaitannya dengan klausula, jadi kalau ada perjanjian dipaksa maka termasuk dengan cacat kehendak;
- Bahwa, kewajiban penjual dan kewajiban pembeli, yang pokok kalau penjual kewajibannya menyerahkan hak termasuk menjamin cacat tersembunyi dan kalau pembeli yang pokok kewajibannya membayar;
- Bahwa, dalam praktek kesepakatan dua pihak penjual dan pembeli dibuktikan dengan akta, kalau jual beli tanah sejarahnya tidak selalu dengan akta otentik, dan bahkan sampai hari inipun akta otentik bukan satu-satunya alat bukti dalam perbuatan hukum perjanjian, karena umumnya pembeli itu menginginkan ada proses berlanjut untuk pendaftaran hak atas tanah maka jual beli yang dilakukan dalam PPAT dalam ditingkatkan menjadi sertifikat;
- Bahwa, terkait peralihan hak ada perbedaan prespektif dengan penyerahan hak atau levering, kaitannya dengan tanah ada yang mengatakan hak atas



tanah beralih sejak AJB, tetapi ini belum karena ada over skrepping yang merupakan syarat untuk mengajukan syarat untuk proses balik nama, balik nama merupakan kewenangan kantor pertanahan, jadi kalau belum ada balik nama atau peralihan hak yang dicatat dalam buku tanah yang disalin dalam sertifikat maka belum ada penyerahan hak milik;

- Bahwa, dalam perjanjian ada tahap pra kontrak dan kontrak, kalau pada perjanjian pra kontrak mestinya kesepakatan mengenai harga berapa dan tentang pembayarannya sudah ada, tetapi tidak ada jaminan sudah ada walaupun secara formal sudah dituangkan dalam PPJB, maka perlu ada kecermatan dari PPAT atau pejabat yang lain apakah kewajiban waktu membuat akta sudah terpenuhi tidak hanya berdasarkan syarat formal, asas kecermatan juga penting terkait dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2014;
- Bahwa, surat Kuasa Multak banyak disalahgunakan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi mengajukan 6 orang saksi fakta masing-masing bernama **Sriwati, S.H., M.Hum., Sujayanto, S.H., M.M., Alex Chandra, Andreas Napitupulu, S.H., Lie Giok Sien Maria, Widya Fatima Anggraini** yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah dimuka persidangan, yang isi selengkapanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini, dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi fakta ke-1 bernama **Sriwati, S.H., M.Hum.** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi sebagai notaris sejak tahun 1999 dan sebagai PPAT sejak tahun 1996;
- Bahwa, tugas notaris boleh membuat akta, sedang PPAT hanya membuat akta tanah;
- Bahwa, setahu saksi yang dipermasalahkan dalam perkara ini mengenai jual beli tanah Elok Wahiba dan Miftahur Roiyan di Sidoarjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi selaku notaris pernah membuat PPJB terhadap tanah Elok Wahiba, Mussofaini dan Miftahur Roiyan yang menjual tanah berdasarkan akta ikatan jual beli tanggal 13 Desember 2017 dengan Antoni Hartarto Rusli dan Musli Karli ketika itu Ikatan jual beli antara perorangan dengan perorangan;
- Bahwa, isinya akta dibayar lunas dengan harga untuk Elok Wahiba dengan persetujuan Mussofaini untuk dua bidang tanah seharga 18 milyar 700 juta rupiah, untuk Miftahur Roiyan untuk satu bidang tanah seharga 26 milyar 300 juta rupiah, total 45 milyar, dan sesuai keterangan para pihak dibayar lunas, pembayaran tidak dihitung dihadapan saksi, namun berikutnya saksi mendapatkan bukti transfer ke rekening penjual, ketika itu akta sudah saksi bacakan dan para pihak hadir semuanya;
- Bahwa, ketika sudah dibayar lunas antara perorangan dengan perorangan, saksi sebagai pembuat akta tidak menyarankan kepada para pihak kenapa mesti PPJB tidak AJB, karena ada syarat yang belum terpenuhi, misalnya walaupun ini perorangan harus berdomisili di lokasi dekat tanah dan ini dalam proses pengurusan oleh pembeli, kalau ingin cepat menguasai tanah ini maka tanah ini mesti dikeringkan dulu diurus ijinnya harus dilalui terlebih dahulu, oleh karena itu dibuat ikatan jual beli lunas, sehingga pembeli berhak mengurus ijinnya sendiri tanpa penjual karena sudah dibayar lunas;
- Bahwa, berdasarkan ikatan jual beli dan kuasa menjual karena sudah dibayar lunas maka haknya tentu akan beralih kepada pembeli sehingga pembeli untuk dibalik nama perlu mengurus segala perijinan sendiri tanpa penjual karena sudah dibayar lunas;
- Bahwa, terkait ada pembatalan, saksi mengetahui karena gugatan di PN Sidoarjo saksi sebagai Turut Tergugat dan saksi membaca runtutannya, yaitu pembeli akan merubah menjadi nama PT, sehingga IJB yang perorangan dibatalkan dan dibuat IJB ulang dengan nama PT di notaris lain;

Halaman 129 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, waktu itu saksi membuat IJB dan surat kuasa menjual, kuasa menjual isinya adalah boleh menjual, memindah tangankan dalam bentuk apapun kepada pihak lain atau kepada penerima kuasa sendiri guna kepentingan itu maka berwenang dapat melakukan segala bentuk perbuatan hukum;
- Bahwa, untuk yang pengikatan jual beli tanggal 13 Desember 2017 untuk atas nama Elok Wahiba PPJB pengikatan no. 60, kuasa menjual no. 61, ada dua bidang SHM nomor 656 dan SHM nomor 657, pembeli atas nama pribadi, untuk atas nama Miftahur Roihan PPJB pengikatan no. 62, kuasa menjual no. 63, ada satu bidang SHM nomor 931, pembeli atas nama pribadi, tanggalnya bersamaan tanggal 13 Desember 2017;
- Bahwa, untuk persetujuan pembatalan saksi tidak mengetahui karena tidak dilakukan di tempat saksi;
- Bahwa, sebelum saksi menandatangani akta, sertifikat asli diperlihatkan kepada saksi yang sekarang berada pada pembeli;
- Bahwa, ketika dibayar lunas sertifikat selalu ada pada saksi, sertifikat diserahkan kepada saksi oleh pak Mussofaini dan pak Agung pada tanggal 4 Desember 2017 sebelum penandatanganan akta di saksi, maka saksi menerima sertifikat asli kemudian saksi lakukan cheking ke Kantor Pertanahan Sidoarjo dan sesuai dengan buku tanah, oleh karena itu saksi menandatangani PPJBnya;
- Bahwa, ketika sertifikat diserahkan oleh pak Agung dan pak Mussofaini selaku penjual ke saksi pada tanggal 4 Desember 2017, kemudian tanggal 5 Desember 2017 saksi lakukan cheking ke kantor Pertanahan Sidoarjo, kemudian di tanggal 5 Desember 2017 distempel oleh Kantor Pertanahan Sidoarjo, yang hasilnya bersih maka saksi membuat tandatangan ikatan jual beli lunas, berarti sertifikat yang punya Para Penggugat ini tidak pernah

Halaman 130 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



diserahkan kepada saksi karena diserahkan ke saksi tanggal 4 Desember 2017 ada tanda terimanya (yang asli tanda terima ada pada pak Agung);

- Bahwa, terkait sertifikat yang dua-duanya asli yang satu dipegang Para Penggugat dan yang satunya dipegang Tergugat II Intervensi, ketika itu asli sertifikat dikembalikan ke saksi oleh Miftahur Roiyan tanggal 14 Feb 217 dan diberi oleh saksi turunan ikatan jual beli lunas, karena sudah dijual maka oleh saksi diminta kembali tanda terima sertifikatnya;
- Bahwa, dua sertifikat asli yang muncul di persidangan, saksi tidak tahu, pada persidangan di PN Sidoarjo dalam salah satu alasan gugatannya mengatakan saksi katanya mengembalikan setipikat itu padahal saksi tidak pernah mengembalikan kepada penjual karena saksi menandatangani akta ikatan saksi bertanggung jawab kepada pembeli, saksi tidak pernah mengembalikan kepada penjual;
- Bahwa, pada saat IJB dibuat dan surat kuasa menjual, betul sertifikat diserahkan karena saksi menerima sertifikat asli dari penjual dan bukan dari pembeli dan bukan dari orang lain;
- Bahwa, terkait foto-foto bukti TII Intv. – 74, 75 – 79, saksi mengakui itu foto-foto di ruangan kantor saksi, dan menyatakan kenal dengan orang-orang yang ada di foto;
- Bahwa, akta yang dibuat saksi disetujui oleh suami Elok Wahiba bernama Musofaini dan disetujui oleh isteri Miftahur Roiyan bernama Yuliani;
- Bahwa, terkait pembatalan akta itu merupakan kesepakatan para pihak dan diperbolehkan;
- Bahwa, terkait akta PPJB nomor 60 dan akta kuasa menjual nomor 61, akta PPJB nomor 62 dan akta kuasa menjual nomor 63, Antony sebagai pembeli bertindak sebagai pribadi didalam minuta, sedangkan di turunannya ada kesalahan pengetikan, yang betul diminuta yang ada pada saksi, makanya di turunannya tidak ada coretannya, cuma penulisan direktur perseroan



yang salah ketik, karena minuta yang ada tanda tangannya para pihak, setelah ditandatangani di ketik ulang, memang pada saat diberikan ada salah ketik oleh staf saksi, sedang turunannya yang diberikan kepada para pihak diketik ulang dari minuta, yang diberikan kepada para pihak hanya ada tanda tangan saksi sebagai notaris;

- Bahwa, dalam setiap mengetik turunan produk akta tidak dicek ulang oleh saksi karena yang saksi bacakan kepada para pihak adalah minuta akta bukan turunan;
- Bahwa, dalam hal ini saksi tidak melakukan renvoi karena tidak perlu dilakukan renvoi, yang direnvoi hanya minuta, dan dalam UU yang harus benar adalah minuta, turunan seharusnya sama dengan minuta, namun kalau terjadi kesalahan dalam turunan maka yang benar adalah minuta;
- Bahwa, saksi menyerahkan sertipikat asli kepada PT. Kejayan yaitu melalui Wiwid, ada tanda terimanya;

Saksi fakta ke-2 bernama Sujayanto, S.H., M.M. pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi sebagai Notaris dan PPAT sejak tahun 2000;
- Bahwa, Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi, menghadap saksi tanggal 10 Januari 2019;
- Bahwa, waktu datang menghadap ke kantor notaris tanggal 10 Januari 2019 pihak-pihak datang untuk proses balik nama sertipikat dua bidang atas nama Elok Wahiba, satu bidang atas nama Miftahur Roiyan, setelah menghadap kepada notaris maka kami periksa, setelah diperiksa data-datanya masih atas nama pihak penjual tapi berdasarkan PPJB dari notaris Sriwati, jadi saksi pelimpahan dari notaris-notaris yang sudah ada, saksi notaris yang terakhir, setelah diperiksa saksi cek ke Kantor Pertanahan, kita mau melakukan proses balik nama setelah itu pihak pembeli berkeinginan untuk dibuat perumahan, untuk dibuat perumahan maka harus berbadan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, oleh karena itu notaris melakukan langkah yaitu harus ada pembatalan dulu, kemudian harus ada PPJB, kemudian proses balik nama ke PT. Kejayan Mas;

- Bahwa, jadi waktu menghadap kepada saksi hanya proses balik nama sertipikat, pasti dibuat akta lain, ada pembatalan dulu atas akta yang dibuat Sriwati, otomatis akta Sriwati yang ada PPJB dan sebagainya dasarnya ada disini, setelah dilakukan pembatalan otomatis dilakukan satu paket PPJB, setelah itu dilakukan penurunan, PPJB untuk proses balik atas nama PT. Kejayan Mas;
- Bahwa, pasti ada pembatalan akta notaris Sriwati, karena dasar saksi dari notaris Sriwati, tetapi notaris Sujayanto tidak begitu saja, makanya ada pembatalan harus hadir seperti semula, berarti notaris memastikan bahwasanya proses jual beli ini sah, jangan sampai proses di notaris Sriwati ada cacat, makanya dilakukan pembatalan PPJB, penurunan proses balik nama, tidak bisa mereka mengatakan tidak sah karena mereka datang menghadap notaris tanggal 10 Januari 2019;
- Bahwa, setelah akta Sriwati dibatalkan kemudian dibuat akta baru, akta nomor 76 dan akta nomor 77, setelah pembatalan kemudian dilakukan akta PPJB nomor 78, akta kuasa menjual 79, semua dilakukan tanggal 10 Januari 2019;
- Bahwa, saksi yang membuat Akta jual beli nomor 168 tanggal 27 Juni 2019 dan betul pihak-pihak juga hadir;
- Bahwa, betul Akta PPJB nomor 80, tanggal 10 Januari 2019, Akta kuasa menjual nomor 81, tanggal 10 Januari 2019, Akta jual beli nomor 91, tanggal 27 Maret 2019, PPJB pasti ada kuasanya karena untuk kepentingan notaris melakukan balik nama, karena kalau sudah lunas tidak mungkin pihak penjual dipanggil kembali;

Halaman 133 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, di notaris Sriwati sudah dibayar lunas walaupun saksi tidak melihat, kemudian dibatalkan dan beralih ke notaris Sujayanto, karena kebetulan pihak pembeli berkeinginan untuk kawasan perumahan, untuk itu harus berbadan hukum;
- Bahwa, waktu itu pembelinya perorangan bernama pak Ronald (direktur PT. Kejayan Mas);
- Bahwa, kalau dijual dalam proses tanpa balik nama maka tidak masalah tidak ada kaitan dengan saksi, karena ada di notaris Sriwati yang sebatas akta PPJB dan kuasa, sedangkan di saksi adalah proses balik nama, dari PPJB untuk proses balik nama atas nama Penjual ke PT. Kejayan Mas, jangan ada cacat yang merugikan pihak-pihak makanya dilakukan pembatalan, makanya tidak ada alasan bahwasanya jual belinya tidak sah karena dilakukan pembatalan dihadapan notaris dan difoto juga;
- Bahwa, sebetulnya proses balik nama di notaris Sriwati silahkan tidak ada masalah namun kebetulan karena ada di saksi prosesnya beda maka saksi melakukan dari awal untuk memastikan dia berhadapan dengan notaris karena notaris yang terakhir, maka dilakukan pembatalan dan PPJB dilakukan;
- Bahwa, dilakukan pembatalan PPJB karena saksi sebagai notaris mempunyai policy, jangan sampai saksi sebagai notaris cacat;
- Bahwa, pada tanggal 27 Juni 2019 pihak-pihak hadir dihadapan saksi;
- Bahwa, PPJB tanggal 27 Maret 2019 dan kuasa menjual, Antony bisa menjual ke orang atau ke PT, tapi karena datang ke saksi sebagai notaris yang prosesnya balik nama dari atas nama perorangan ke PT. Kejawan Mas, ini hanya proses PPJB dan kuasa menjual, dikuatirkan supaya tidak cacat maka dibatalkan dulu semuanya, agar ke depan tidak mengecewakan para pihak, karena bagi notaris yang dijual adalah jasa;

Halaman 134 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, tanggal 11 Januari 2019 adalah persepsi, bahwa setiap notaris mempunyai konfiden masing-masing, sebenarnya Para Pihak hadir tandatangan PPJB, AJB, Pembatalan tanggal 10 Januari 2019, kebetulan tanggal 11 Januari 2019 ada kekurangan berkas karena direktur pada tanggal 10 Januari 2019 datangnya sore dan tanggal 11 Januari 2019 baru lengkap, dan sudah disampaikan kepada para pihak tidak ada masalah, ini semata-mata notaris menyesuaikan Berita Acara dari Menteri Kehakiman;
- Bahwa, saksi mengakui akta 76, 77, 78, 79, 80, 81, 91 dimana semua pihak hadir;
- Bahwa, pembatalan itu prosesnya dari atas nama perorangan ke atas nama PT, itu harus dibatalkan sehingga menjadi atas nama badan hukum dan tidak ada alasan kewajiban pembeli yang belum terpenuhi karena pada prinsipnya kalau notaris melakukan itu maka akan dilecehkan, pasti dipertanyakan jual belinya bagaimana dicantumkan lunas, kalau tidak lunas tidak berani, makanya dilakukan pembatalan;
- Bahwa, PPJB dilakukan tanggal 10 Januari 2019, cuma penandatanganan disesuaikan dengan berita acara tanggal 11 Januari 2019, notaris untuk menyesuaikan saja, faktanya ditandatangani tanggal 10 Januari 2019;
- Bahwa, saksi yang mengurus penurunan dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan waktu itu menggunakan syarat KTP, KK, lengkap;
- Bahwa, setelah proses pembatalan kemudian PPJB, setelah itu baru penurunan, untuk penurunan menggunakan dasar PPJB, setelah penurunan baru kemudian balik nama;
- Bahwa, sertifikat (bukti P-1, P-2, P-3 tidak pernah lihat), yang saksi terima dan saksi lakukan cek ke Kantor Pertanahan sertifikat yang terakhir, karena setiap jual beli selalu dilakukan cek kembali ke Kantor Pertanahan, sekalipun dijual lagi selalu dilakukan cek, ada bukti pengecekan dari notaris Sriwati yang menunjukkan sesuai dengan prosedur;

Halaman 135 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setelah dilakukan pembatalan, PPJB, kemudian langsung dilakukan penurunan karena atas nama PT, sertifikat harus Hak Guna Bangunan;
- Bahwa, saksi mengakui foto-foto tanggal 10 Januari 2019 di kantor notaris Sujayanto waktu dilakukan proses jual beli antara Elok Wahiba 2 sertifikat, Miftahul Roihan 1 sertifikat dengan namanya Anthony, saksi kenal namanya Agung, Miftahul Roihan;
- Bahwa, saksi mengakui cek yang dimaksud TII Intv. – 28 diserahkan di kantor saksi yang merupakan pembayaran terakhir di hadapan saksi dilakukan pembayaran cek sebesar 1 Milyard rupiah;
- Bahwa, saksi mengakui bukti TII Intv.-8 TII Intv.-9 adalah persetujuan pembatalan antara Miftahul Roihan, dan Elok Wahiba;
- Bahwa, saksi mengakui produknya bukti T II Intv.-10 s.d T II Intv.-15, untuk proses balik nama, PPJB, untuk proses balik nama, untuk penurunan, maksud dibuat kuasa agar notaris leluasa untuk melakukan proses balik nama dan penurunan;
- Bahwa, memang kuasa baik kuasa menjual, memang notaris diberi keleluasaan jangan sampai orang membayar lunas, notaris masih memanggil para pihak, untuk dilakukan kuasa menjual kuasa pengoperan, semata-mata untuk proses balik namanya;
- Bahwa, yang menyerahkan sertifikat sdr. Anthony dan pihak penjualnya, sertifikat di tangan saksi yang prosesnya kurang lebih ada 3 bulan;
- Bahwa, dari awal notaris melakukan dasarnya dari PPJB notaris Sriwati, kemudian dilakukan proses pembatalan PPJB, penurunan, proses balik nama, sebelum notaris melakukan pekerjaannya selalu dilakukan checking dan tidak ada pemblokiran karena bila ada permasalahan maka pasti ditahan oleh kantor Pertanahan;
- Bahwa, pada waktu transaksi tanggal 10 Januari 2019 tidak ada keberatan dari pihak Elok dan Roihan, kebetulan dihadapan notaris tidak ada

Halaman 136 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



masalah, ditandatangani juga tidak ada masalah, menerima uang juga tidak ada masalah, baik-baik saja;

- Bahwa, pada waktu jual beli dihadapan saksi sudah lunas tetapi ada pembayaran yang sisa kekurangan 1 Milyard, atau bisa juga pembayaran di Sriwati kurang, makanya bisa ditanyakan di notaris Sriwati, sebenarnya saksi sudah memastikan kepada notaris Sriwati sampai tiga kali dan dijawab lunas;
- Bahwa, untuk pembayaran pajak sebetulnya sesuai standard itu hak dan kewajiban masing-masing, tetapi dalam hal ini yang menanggung adalah pembeli;
- Bahwa, cek diterima dari sdr. Anthony yang ditunjukkan kepada saksi, kemudian saksi fotokopi, yang asli saksi serahkan kepada penjual, notaris memegang bukti fotokopinya;
- Bahwa, tidak ada kendala atau gejala sama sekali dalam penurunan sampai selesai atas nama PT. Kejayan Mas yang prosesnya kurang lebih tiga bulan;
- Bahwa, pengecekan di kantor pertanahan menunjukkan sesuai dengan buka tanah, oleh karena itu pihak kantor Pertanahan otomatis mengeluarkan buku tanah, kemudian sertifikat dikeluarkan ke notaris, kemudian notaris melaksanakan pekerjaannya untuk proses itu;
- Bahwa, terkait jual beli, selama satu tahun tidak ada yang protes kepada notaris, selang satu tahun notaris diajak ke lokasi ada yang memagari, notaris pada waktu itu berpikiran koq bisa dipagar padahal sudah diproses atas nama PT. Kejayan Mas, kemudian gandrung ada pembicaraan di restoran Tempo Doeloe, kemudian pembicaraan detlog, kemudian ada pembicaraan lagi di restoran Agis, disitu notaris tahu bahwasanya dia mengeluarkan statement bahwa dia mempunyai sertifikat, notaris abaikan karena notaris telah melakukan dengan prosedur, setelah itu notaris ditanyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi bahwa dia meminjam dana bank di Surabaya sebesar 50 Milyard, ternyata diblokir, kalau itu sertifikat asli mestinya tidak diblokir, kemudian notaris lakukan SKPT, untuk memastikan sertifikat yang ada pada saksi adalah sertifikat yang asli;

- Bahwa, saksi mengakui bukti TII Intv. – 41, TII Intv.-42, TII Intv.-43 adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, sedang Cipto adalah pegawai notaris;
- Bahwa, sebetulkan kalau dibeli bisa-bisa saja, kaitan ini pembeli berkeinginan dijadikan perumahan, untuk perumahan harus atas nama badan hukum karena berkaitan dengan pajak, uang masuk bagi negara;
- Bahwa, pembatalan akta no. 76 dan 77 dilakukan tanggal 10 Januari 2019 para pihak hadir semua, selaku penjual Elok Wahiba dan Miftahur Roijan pasti mendapat persetujuan dari suami dan isterinya karena ditandatangani semua, kalau dia keberatan mestinya tidak tandatangan;
- Bahwa, kalau penurunan otomatis adalah satu paket dengan adanya pembatalan, PPJB dan penurunan adalah kewenangan notaris untuk proses selanjutnya, yang jelas tanggal 10 Januari 2019 semua tandatangan satu paket yaitu pembatalan, PPJB, penurunan, balik nama;
- Bahwa, penurunan hak pasti ada kaitan dengan ijin lokasi bahwa dia akan membuat perumahan;
- Bahwa, pada prinsipnya kalau penjual sudah dibayar lunas, pihak penjual sudah tidak ada kepentingan apa-apa, sudah selesai disitu;
- Bahwa, dalam bukti T – 1 sampai T – 3 yang merupakan warkah-warkah, ketiga sertifikat dan KTP para pihak yang diserahkan kepada saksi dan ada juga bukti pajaknya yang membayar pembeli;
- Bahwa, pada waktu notaris melakukan pekerjaan pasti ditanya bagaimana apakah lunas, masalah uang sebenarnya notaris tidak ada keterkaitan, selama notaris Sriwati mengatakan lunas dan jelas sudah lunas, urusan selesai, cuma tidak tahu ceritanya bahwasanya uang 1 Milyard dikasihkan,

Halaman 138 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



notaris melihat uang 1 M diterimakan beliau kepada penjualnya, saksi tidak tahu uang itu, katanya untuk pembayaran melengkapi pelunasan, saksi hanya menyerahkan saja;

- Bahwa, memang pengurusan merupakan satu paket, untuk kuasa menjual, pada waktu pembatalan dibatalkan kemudian PPJB untuk kaitan kepentingan notaris untuk poses balik nama dari penjual perseorangan kepada PT. Kejayan Mas, kuasa itu untuk dirinya notaris untuk proses selanjutnya, bukan yang lain, karena tidak mungkin kalau sudah jual beli lunas akan memanggil kembali PPJB lagi, misalnya untuk dijual kembali;
- Bahwa, sebenarnya Penjual memberikan kuasa menjual kepada pembeli;
- Bahwa, waktu saksi mengurus penurunan hak itu kuasa yang dasarnya dari PPJB yang saksi buat;
- Bahwa, pada waktu kita melakukan jual beli diawali dengan pembatalan kemudian ada PPJB, otomatis PPJB ada kuasa, kuasa dari sdr. Ronald untuk proses balik nama, karena PPJB yang bikin saksi maka otomatis saksi yang mengurus, tidak ada surat kuasa khusus untuk mengurus penurunan, balik nama, otomatis semuanya baik penurunan haknya karena pengetahuan saksi sudah 20 tahun melakukan itu, jadi tidak ada kuasa dari PT Kejayan Mas untuk mengurus penurunan hak, semua dari saksi sebagai notaris karena keinginan untuk perumahan;
- Bahwa, tidak boleh langsung jual beli kepada perusahaan karena untuk perumahan harus diturunkan, karena ada uang masuk ke negara, penurunan itu pajaknya milyaran, makanya tidak ada kaitan pihak penjual harus melakukan itu, makanya kalau ada saksi mengatakan itu kurang betul, pada prinsipnya pihak penjual kalau sudah dibayar lunas sudah selesai urusannya;
- Bahwa, sebenarnya BPN adalah ujung tombak notaris, bagi saksi sederhana yaitu notaris menerima 3 sertifikat dari pembeli kemudian



otomatis notaris melakukan pengecekan di BPN, apabila ada pemblokiran maka otomatis tidak bisa dilaksanakan sehingga notaris menunggu, seandainya setelah dicek kemudian ada dua sertifikat maka yang bertanggung jawab adalah BPN, saksi yakin semakin-yakinnya kalau saksi sudah melakukan pengecekan dari notaris Sriwati dan terakhir notaris Sujayanto, tidak ada alasan bahwa sertifikat itu sudah diterima notaris kemudian diberikan kepada penjual, otomatis dikasihkan kepada penjual, bila kemudian timbul dua sertifikat itu yang paling tahu adalah BPN dengan Kepolisian, sedang notaris tidak ada kewajiban karena notaris dasarnya adalah pengecekan dan sudah bersih, kalau pengecekan sampai cacat maka yang digugat adalah BPN, sesuai jabatan notaris maka notaris sudah melaksanakan sesuai prosedur;

- Bahwa, akta di notaris saksi dari awal semua tanggal 10 Januari 2019, mengapa tanggal ada 11 Januari 2019 karena pihak komisaris sudah bercerita bahwa pihak direktur menyusul ingin melangkapi yang salah satunya ada kekurangan berkas dan semua sudah disepakati para pihak dan tidak keberatan, karena tidak ada kepentingan pihak penjual dan pembeli, ini semata-mata menyesuaikan SK Menteri Kehakiman karena tanggalnya malam otomatis notaris menerima pagi tanggal 11 Januari 2019, notaris menyesuaikan dengan berita acara itu yang ada, itu kewenangan notaris, sama seperti komparasi;
- Bahwa, saksi tahu bukti P – 8, pada butir b pihak kesatu adalah pembeli, intinya karena dibayar lunas maka sudah menjadi hak pembeli, maksudnya akta sama dengan kwitansi;
- Bahwa, yang menyerahkan sertifikat pertama kali ke notaris Sujayanto adalah pihak pembeli dalam hal ini sdr. Anthony bersama pihak penjualnya, ada tanda terima dan jelas tanda terima ada pada pihak pembeli, tidak ada kaitannya dengan penjual karena lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi harga jual tanah Rp. 43.700.000.000 (empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi sebagai notaris telah 20 tahun sudah melakukan jual beli kebetulan di desa Tambakoso untuk saat ini yang besar, kalau yang kecil-kecil banyak;

Saksi fakta ke-3 bernama **Alex Chandra** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, awal pertemuan sekitar sebulan sebelum transaksi, Agung Wibowo menawarkan tanahnya di Desa Tambak Oso, yang katanya tanahnya mau dijual karena butuh uang, kemudian saksi pertermukan dengan pak Antoni langsung di lokasi dan diterangkan batas-batasnya, kemudian saya tanya sertifikatnya, yang katanya ada sertifikat atas nama abahnya, dan proses negosiasi kurang lebih satu bulan selalu disebutkan atas nama abah saya dan sudah dipercayakan kepada Agung jadi negosiasi dengan Agung saja, kurang lebih proses negosiasi satu bulan sekitar pertengahan Desember 2017, kita bertemu di kantor notaris Sriwati, waktu itu pertama kali saksi bertemu dengan Elok Wahiba, Mussofaini, Miftahur Roiyan, pada waktu transaksi di notaris pun Agung masih memanggil Abah kepada Mussofaini dan Umi kepada Elok Wahiba, jadi asumsi saksi Agung adalah anak Mussofaini dan Elok Wahiba, kemudian transaksi di notaris sepakat dan bayar cash dengan transfer, harga disepakati 45 milyar, dan sempat saksi foto-foto;
- Bahwa, sebelum penandatanganan PPJB dan kuasa menjual, sertifikat sudah diserahkan ke notaris Sriwati untuk dicek setelah dicek diinformasikan tidak ada masalah maka kemudian dilakukan transaksi pada pertengahan Desember 2017;
- Bahwa, setelah penandatanganan langsung ditransfer uangnya, saksi tidak tahu siapa yang transfer;

Halaman 141 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, hubungan saksi dengan Antoni sebagai mitra kerja;
- Bahwa, saksi mengakui foto-foto pada waktu penandatanganan di kantor notaris Sriwati, karena yang memfoto saksi;
- Bahwa, sebelumnya antara penjual dan pembeli tidak pernah kenal, ketika itu saksi yang mengenalkan pembeli dengan Agung;
- Bahwa, lokasi tanah dalam keadaan dipagar seng dan sudah diuruk;
- Bahwa, di lokasi saksi tidak pernah bertemu dengan Mussofaini dan Para Penggugat, pertama kali bertemu di notaris Sriwati;
- Bahwa, setahu saksi di lokasi ada rumah, saksi tahu ada 3 sertifikat, dua sertifikat merupakan tanah kosong, satu sertifikat tidak terlalu besar, memang masih ada rumah warga;
- Bahwa, pak Agung waktu itu menawarkan harga 100 Milyard, kemudian ditolak mentah-mentah oleh pak Antoni karena belum buming disana jadi untuk investasi menurut perhitungan dia kurang;
- Bahwa, saksi tidak melihat yang menyerahkan sertifikat tetapi diinformasikan oleh staf notaris Sriwati dilakukan chekking dan dinyatakan hasilnya bersih;

Saksi fakta ke-4 bernama **Andreas Napitupulu, S.H.** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi bekerja di BCA sebagai Staff Hukum, tupoksinya mewakili Cabang dalam perkara persidangan di Pengadilan, Kejaksaan dan di Kepolisian;
- Bahwa, pembukaan rekening yaitu Rekening Giro dan Rekening Tahapan, untuk Rekening Giro individu persyaratannya KTP elektronik dan NPWP, Cek, untuk Rekening Giro Badan persyaratannya Anggaran Dasar, NPWP, Siup, Cek, untuk Rekening Tahapan persyaratannya KTP elektronik dan NPWP;

Halaman 142 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, transaksi nasabah ada beberapa cara yaitu ke cabang yang bersangkutan, Link bisnis, membawa kartu ATM, pemilik ini kalau Pejabat membawa kartu ATM, kalau ke ATM cukup membawa ATM saja;
- Bahwa, untuk ATM maksimal per hari sebesar Rp 100 juta rupiah untuk platinum;
- Bahwa, kalau kliring masuk ke rekening paling lama 2 jam, kecuali ada gangguan sistem dan ada validasi dari pihak BCA dan tidak ada kewajiban untuk konfirmasi;
- Bahwa, untuk pencairan cek dibawah 5 Milyard, prosedurnya dengan membawa KTP, kartu ATM dan buku Tabungan;
- Bahwa, di bank pegawai bank atau pihak lain untuk mengecek validasi diperbolehkan selama ada kuasa;
- Bahwa, dalam transfer dalam jumlah yang sangat besar nasabah yang bersangkutan harus datang sendiri ke Bank;
- Bahwa, kalau untuk melakukan transfer kalau bukan pemilik rekening harus ada surat kuasa dari pemilik rekening dan tidak ada kewajiban konfirmasi;
- Bahwa, untuk mengecek spesimen diperbolehkan kalau tidak maka akan ditolak;
- Bahwa, kalau dalam transfer tandanya uang telah diterima oleh pemilik ada bukti validasi;
- Bahwa, ketika tabungan dan dibawa orang cara melihat mutasi rekening di buku dapat minta mutasi ke bank cabang dan kalau lama kejadiannya biasanya menunggu;
- Bahwa, terkait P – 20, orang yang bersangkutan (pemilik rekening) harus datang ke bank;

Saksi fakta ke-5 bernama **Lie Giok Sien Maria** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 143 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi bekerja di PT. Miko Abadi sejak tahun 2016 sebagai staf keuangan, tugas pokoknya mengurus keuangan perusahaan, kadang-kadang saksi membantu PT. Kejayan Mas dalam hal keuangan;
- Bahwa, PT. Miko Abadi dan PT. Kejayan Mas merupakan satu group, yang punya sama yaitu pak Antony di PT. Miko sebagai Dirut;
- Bahwa, bila ada pembayaran yang diperintah pak Antony, saksi kerjakan;
- Bahwa, saksi diperintah untuk membukakan cek pembayaran tanah di Tambakoso, dengan total 45 Milyard dan langsung ditransfer melalui 4 Bank yaitu NSP, BTPN, BCA, Bank Permata, ke rekening Musofaini dan Roiyan yang dilakukan secara bertahap sejak tahun 2017;
- Bahwa, saksi hanya membuka cek, yang mengirim ada petugas sendiri, setahu saksi tidak ada ditransfer ke Hj. Elok;
- Bahwa, pembayaran senilai 45 M dilakukan secara bertahap: bulan Desember 2017, Januari 2018, April 2019, ditransfer kepada dua orang tadi, dan ada bukti transfernya;
- Bahwa, dari PT.Miko dibuka cek Bank NSP dan BTPN ada tahun 2017 dan 2018, PT. Kejayan Mas pertama buka rekening pak Husin, saksi yang mengantar ke notaris Sujayanto 1 M, untuk pelunasan total semuanya 45 M bulan April 2019;
- Bahwa, keuangannya terpisah antara PT. Miko dan PT. Kejayan Mas, walaupun saksi tidak di PT. Kejayan Mas tetapi saksi diperintah oleh pak Antony;
- Bahwa, selalu ada laporan kepada saksi dari yang transfer yang sudah masuk dan saksi yang mengumpulkan semuanya, saksi selalu konfirmasi ke pak Antony bahwa saksi sudah transfer;
- Bahwa, pihak kita yang membayar pajaknya sebesar 1,3 M, yang transfer 43,7 M jadi total 45 M;

Halaman 144 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Bukti pembukaan transfer dan cek bukti T II Intv.-19 sampai dengan T II Intv.-28 saksi yang menulis sendiri, ada 10 transaksi baik cek maupun slip transfer, sedang yang pergi ke banknya orang lain, bukan saksi;
- Bahwa, TII Intv.- 19 sampai dengan TII Intv.-28 semua saksi yang menulis, tanggal 14 Des 2017 ke H. Musofaini nilai 6.7 M, tanggal 14 Des 2017 ke Roiyan 5 M, tanggal 28 Jan 2019 ke Musofaini 1M, tanggal 8 April 2019 ke Musofaini nilai 1.5 M (cek pribadi atas nama Muchsin Karli), semua saksi yang menjalankan dan yang menulis tetapi yang ke bank bukan saksi;
- Bahwa, saksi menjalankan transfer saja, perintah pak Antony untuk pembelian tanah di Tambakoso Sidoarjo;
- Bahwa, tidak ada uang masuk sebesar 45 M ke rek PT. Miko atau PT. Kejayan Mas sebagai pemngembalian sejak tahun 2019 sampai hari ini karena saksi selalu mengecek saldo baik uang masuk saksi selalu tahu, untuk rekening pribadi saksi juga selalu tahu karena selalu ngecek;
- Bahwa, saksi yang menulis slip dan ada petugas staf saksi yang ke bank, namanya Aditya dan Aditya tidak pernah melaporkan kepada saksi bahwa transfer ditutup atau tidak lancar, semua lancar;
- Bahwa, saksi ingat nomor rekening Musofaini 4297313354 (TII Intv.-19), yang membayar PT. Miko Abadi;
- Bahwa, pembayaran tanah di Tambakoso tahun 2017 dan dilunasi tanggal 25 April 2019, dan tidak ada transfer dari PT. Kejayan Mas ke rek Musofaini tetapi transfer dari PT. Miko Abadi;
- Bahwa, sebelum Desember 2017 tidak pernah transfer ke sdr. Agung dan tidak pernah ditolak oleh Bank waktu transfer ke Musofaini;
- Bahwa, dari pembukuan total yang dikeluarkan 43.7 M, dibayar pajak 1.3 M, total 45 M, pajak dibayar ke bank Jatim Februari 2019;

Halaman 145 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 mengantarkan cek 1 M ke notaris Sujayanto, yang merupakan pelunasan, dulu dibayar 42,7 dan dilunasi pada saat di notaris Sujayanto 1 M, untuk pajaknya 1,3 M;

Saksi ke-6 bernama Widya Fatima Anggraini pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi bekerja di notaris Sriwati sejak pertengahan 2015 s.d sekarang;
- Bahwa, tugasnya sebagai staf notaris Sriwati membantu notaris, kalau ada teman-teman yang kawalahan maka saksi membantu, bisa membantu mengetik, atau untuk semuanya;
- Bahwa, saksi tahu pada saat PPJB/IJB antara Elok Wahiba, Roiyan dengan Antony karena saksi yang menyodorkan supaya tandatangan kepada para pihak, waktu itu akta dibacakan, yang saksi dengar bahwa para pihak sudah menyepakati dan pembayaran dibayar lunas;
- Bahwa, yang datang ke notaris Sriwati yaitu Elok Wahiba, pak Musofaini, Miftahur, Yuliani pak Muchsin dan pak Antony, semua tandatangan;
- Bahwa, sebagai pembeli ada dua orang yaitu Muchsin dan Antony, penjualnya Elok Wahiba disetujui oleh suaminya, Roiyan disetujui oleh istrinya;
- Bahwa, waktu tandatangan sertipikat sudah ada di notaris, sertipikat diserahkan sesuai tanda terima tanggal 4 Desember 2017;
- Bahwa, saksi mengakui bukti TII Intv. – 80 benar tanda terima;
- Bahwa, waktu penandatangan akta, saksi tidak ikut tanda tangan, orang lain yang tandatangan;
- Bahwa, bukti TII Intv.-80 betul tulisan saksi dan benar tandatangan saksi;
- Bahwa, setelah sertipikat diserahkan tanggal 4 Desember 2017 kemudian dilakukan cheking tanggal 5 Desember 2017;

Halaman 146 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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, semua yang saksi terima sama seperti Bukti Penggugat sebelum diceking tanggal 5 Desember 2017, kemudian sertifikat diceking sebagaimana sertifikat yang ada pada bukti Tergugat II Intervensi;
- Bahwa, saksi mengakui foto kejadian di kantor notaris Sriwati, ada bu Sriwati, Pak Musofaini, Pak Miftahur Roiyan, Pak Antony, dan saksi sendiri;
- Bahwa, setelah sertifikat diterima kemudian dimasukan ke proses cheking, hasilnya bersih tidak ada kendala, yang melakukan cheking bukan saksi ada petugas sendiri;
- Bahwa, setelah penandatanganan sertifikat tidak dikembalikan ke pihak penjual tetapi disimpan di brankas notaris Sriwati kemudian sertifikat diserahkan kepada pembeli pada Juli 2018, tanggalnya saksi lupa;
- Bahwa, tanda terima dikembalikan tanggal 14 Februari 2018 pada saat pak Miftahur Roiyan mau mengambil turunan PPJB dan kuasa menjual;
- Bahwa, sertifikat diserahkan kepada pembeli bulan Juli 2018, penyerahan dilakukan oleh teman saksi dan diterima pegawai dari pak Antony, penyerahan dilakukan di kantor Notaris;
- Bahwa, waktu tandatangan ditanya bu Sriwati apakah sudah lunas, kemudian dijawab lunas;
- Bahwa, pada saat sertifikat diserahkan oleh teman saksi atas seijin notaris Sriwati;
- Bahwa, Tanda Terima dikembalikan oleh pak Miftahur Roiyan tanggal 14 Februari 2018, karena pak Miftahur Roiyan akan mengambil turunan akta PPJB dan kuasa, jadi syaratnya tanda terima harus dikembalikan dulu ke tempat notaris dan pada hari yang sama pak Miftahur Roiyan menerima turunan akta PPJB dan kuasa menjual;
- Bahwa, salinan akta tidak dibacakan, turunan langsung dikasihkan, yang diberikan bukan minutanya tetapi yang diketik ulang, turunan tidak

Halaman 147 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibacakan dan langsung diberikan, setahu saksi turunan tidak dicek dan tidak diperiksa lagi;

- Bahwa, setahu saksi aktanya perorangan, penjualnya adalah Elok Wahiba dan Miftarur Roiyan, pembelinya adalah pak Antony dan Muchsin Karli;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Kesimpulan pada persidangan tanggal 25 Februari 2020, Tergugat menyampaikan Kesimpulannya melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang diterima Majelis Hakim tanggal 26 Februari 2020;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan selanjutnya mohon Putusan;

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di dalam bagian duduk sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso,Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang hak PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso,Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang hak PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

Halaman 148 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso,Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo pemegang hak PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan para Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahanyang pada pokoknya termuat dalam eksepsi maupun dalam pokok sengketa sebagaimana argumentasi hukum pada dalil jawabannya masing-masing tertanggal 29 Oktober 2019 dan 05 Nopember 2019 oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menyampaikan dalil Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Mengadili

Perkara A-quo (Eksepsi Kompetensi Absolut) :

- Bahwa dilihat dari obyek sengketa I,II dan III yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415,414 dan 413 /Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, kabupaten Sidoarjo, Pemegang Hak PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, yang bersifat Konkret, Individual dan Final telah beralih penguasaan/Kepemilikan dari semula atas nama Pemegang hak Para Penggugat menjadi atas nama pihak lain (PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo) berdasarkan Akta Jual Beli lazimnya menjadi sengketa perdata dan seharusnya menjadi kewenangan mengadili pengadilan Negeri ;
- Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan dasar untuk mengugat yang mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha

Halaman 149 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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

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



Negara, oleh karena itu harus ada pengujian mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa terlebih dahulu dan yang berwenang adalah badan peradilan umum sehingga gugatan para Penggugat prematur dan para Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya pihak Tergugat II Intervensi telah pula menyampaikan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

- Bahwa sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi adalah sengketa hak milik atas tanah merupakan sengketa yang obyeknya adalah hak milik atas sebidang tanah terperkara yakni tanah sebagaimana Sertipikat hak Guna bangunan Nomor : 413, 414, 415/ Tambakoso , yang mana hak milik ini melibatkan dua pihak yang saling mengklaim sebagai pemilik sah atas bidang dimaksud, karenanya dapat disimpulkan bahwa sengketa hak milik atas tanah merupakan sengketa keperdataan yang menjadi yurisdiksi peradilan perdata, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo;

2. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat

- Bahwa Para Penggugat telah menjual tanahnya dan telah menerima pembayaran secara lunas sebesar Rp.43.700.000.000,00 (empat puluh tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Jual Beli Nomor : 70, 80, 82, maka para Penggugat tidak lagi memiliki hak atas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik tersebut dan juga tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut karena hak Milik atas tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat II Intervensi (PT.Kejayan Mas) sebagai pembeli. Dengan Demikian Para Penggugat tidak lagi memiliki



hubungan hukum dan kepentingan terhadap tanah sebagaimana

Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657, 931/Tambakoso;

3. Eksepsi Gugatan Kadaluwarsa :

- Bahwa pada tanggal 11 Januari 2019 Para Penggugat telah menandatangani akta-akta di hadapan Notaris SUJAYANTO, SH,MM sebagai berikut :

- 1). Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 78 tanggal 11 Januari 2019;
- 2). Kuasa Menjual Nomor 79 Tanggal 11 Januari 2019
- 3). Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah Nomor 80 tanggal 11 Januari 2019
- 4). Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 11 Januari 2019
- 5). Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 82 tanggal 11 Januari 2019
- 6). Kuasa Menjual Nomor 83 tanggal 11 Januari 2019;

Bahwa dengan ditandatanganinya akta-akta tersebut dan terutama adanya Kuasa Menjual tanggal 11 Januari 2019, maka secara hukum tidak terbantahkan Para Penggugat telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui jika sejak saat itu dilakukan peralihan hak atas tanah yang mana di dalam kuasa menjual tersebut ada kewajiban dari penjual untuk menyerahkan Sertipikat ke Notaris ;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel

- Bahwa Gugatan Para Penggugat sangat membingungkan karena tidak memisahkan 3 (tiga) obyek gugatan, padahal pemegang haknya berbeda, serta Para Penggugat, menggugat obyek sengketa yang tidak ada hubungannya lagi dengan para Penggugat tidak punya kapasitas hukum mengajukan gugatan ;

5. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

- Bahwa sebelum Para Penggugat mengajukan Gugatan, terlebih dahulu Para Penggugat harus menyampaikan keberatan secara tertulis kepada Tergugat berdasarkan Pasal 77 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014,



namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga gugatannya bersifat Prematur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang **Kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut)** yang sekaligus akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai **Gugatan Penggugat Prematur** sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";*

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

Menimbang, bahwa rumusan norma Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan *" Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ";*

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Oktober 2014 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara tersebut diatas disebut juga Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan Keputusan Tata Usaha Negara dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut juga harus dimaknai sebagai;

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya;*
- c. *Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AUPB ;*
- d. *Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.;*

(Vide Pasal 1 angka 7 jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan);

Menimbang, bahwa dari uraian pasal tersebut diatas dikaitkan dengan objek sengketa, bahwa Penetapan yang berbentuk tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara berupa Pemberian Hak atas tanah, yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan) tidak abstrak karenanya bersifat *konkret*, tercatat atas nama PT. Kejayan Mas (Tegugat II Intervensi) sehingga bersifat *individual* dan menimbulkan akibat hukum berupa pemberian hak atas tanah kepada Tergugat II Intervensi, yang tidak perlu mendapat persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi, sehingga bersifat *Final* ;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka terhadap Sertipikat *objectum litis* telah memenuhi unsur kumulatif dari ketentuan Pasal 1 angka 9 undang-undang 51 Tahun 2009 Tentang

Halaman 153 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

Peradilan Tata Usaha Negara, dan dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan normatif bahwa obyek sengketa dikecualikan oleh ketentuan pasal 2 dan pasal 49 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu ketentuan *normatif limitatif* mengenai keputusan tata usaha negara yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan / Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk *kontrol yuridis*, dengan objek sengketa berupa suatu penetapan tertulis sebagaimana maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (telah dipertimbangkan tersebut diatas), dan dalam hal ini adalah pengujian terhadap prosedur Perubahan hak atas tanah serta pencatatan peralihan hak objek sengketa *a-quo* dengan mengujinya dengan ketentuan *yuridis normatif* dibidang hukum publik, bukan menguji tentang kepemilikan terhadap bidang tanah atau keabsahan suatu Akta yang diuji dengan ketentuan hukum *privaat*, dan kedudukan Tergugat adalah selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dengan tuntutan pokok menyatakan batal atau tidak sah *objektum litis*;

Menimbang, bahwa hal mana telah pula diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Mahkamah Agung Nomor: 224/Td.TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993 pada angka V (1) yang pada intinya menerangkan bahwa bila terjadi gugatan mengenai tanah yang diajukan ke Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penebitan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sedangkan mengenai kepemilikannya adalah wewenang peradilan umum, dengan demikian tidak perlu menunggu putusan pengadilan umum mengenai tanah tersebut milik siapa;

Halaman 154 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa sebagaimana alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Perubahan Hak Atas Tanah serta pencatatan peralihan hak atas tanah adalah *an-sich* merupakan tindakan administrasi yang dilakukan pada kantor pertanahan dalam rangka pencatatan perubahan hak atas tanah dan pencatatan peralihan hak pada lajur / kolom yang terdapat halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya dan sekaligus melakukan pencoretan nama pada pemegang hak sebelumnya ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terkait denganketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menyebutkan "*Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif* ". Pengaturan kewenangan mengadili tersebut diatur juga dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 6 Tahun 2018 khususnya sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1);

Menimbang, bahwa terkait upaya administratif sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo Pasal 2 ayat (1) Perma No 6 Tahun 2018, Penggugat telah mengajukan upaya adminstrasi berupa keberatan secara tertulis atas penerbitan objek sengketa kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo tertanggal 4 September 2019 Perihal Keberatan atas peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 931 atas nama Miftahur Roiyan, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 dan 657 atas nama Elok Wahiba menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415, 414, 413 atas nama PT Kejayan Mas, berkedudukan di Sidoarjo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta hukum tersebut diatas , Majelis Hakim berkesimpulan dengan berpedoman Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Halaman 155 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Juncto Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan *Juncto* Pasal 2 ayat (1) Perma No 6 Tahun 2018, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketaa-quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa sengketa in litis, sehingga terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang **Kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut)** dan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai **Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur**, adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi **mengenai Penggugat tidak mempunyai Kepentingan untuk menggugat**, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Asas *Legitima Persona Standi in Judicio* (*Legal Standing*) adalah kedudukan hukum para pihak (khususnya dalam Gugatan atau permohonan), dimana para pihak benar-benar cakap bertindak dalam hukum dan tindakkannya tersebut bisa atas nama pribadi (bertindak untuk diri sendiri), atau atas nama orang (atau Subjek Hukum) lain, dengan suatu Surat Kuasa atau Perwakilan yang sah menurut hukum dan memiliki kepentingan untuk itu;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat limitatif dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa : "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang*



berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah", atau yang dalam teori hukum acara dikenal dengan adagium "*Point d'interest, point d'action*" (ada kepentingan, maka ada gugatan), sehingga seseorang/badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut Undang-Undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kerugian kepentingan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut dan terdapat hubungan sebab akibat antara kerugian kepentingan Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (*causa verband*);

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adalah pemilik sah dari beberapa bidang tanah tambak yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 Desa Tambakoso, Luas \pm 4.033M2, Sertipikat Hak Milik Nomor : 657 Desa Tambakoso Luas \pm 36.694 M2 masing-masing atas nama Elok Wahiba, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 931 Desa Tambakoso Luas \pm 57.741M2 atas nama Miftahur Roihan. Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Sertipikat objek sengketa karena para Penggugat tidak bisa melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa, gadai atau transaksi lainnya, dan tidak bisa menikmati hasil / keuntungan yang seharusnya bisa dinikmati sebagai pemilik, serta tersita waktunya untuk mengurus, menangani dan menghadapi permasalahan hukum;

Menimbang, bahwa memperhatikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/ Desa Tambakoso Luas \pm 57.741M2 atas nama Miftahur Roihan tercatat riwayat perolehannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :30/2015 tanggal 24-07-2015 dari Khafilah Supriati (Vide Bukti P-1), dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 / Desa Tambakoso, Luas \pm 4.033M2 diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 359/2011 tanggal 21-06-2011 dari Muhammad Lutfi Effendi anak dibawah umur dari Hj. Kafilah (Vide Bukti P-2), serta Sertipikat Hak Milik Nomor : 657 Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambakoso Luas \pm 36.694 M2 atas nama Elok Wahiba yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 62/2008 tanggal 28-07-2008 dari Muhammad Lutfi Effendi anak dibawah umur dari Hj. Kafilah (Vide Bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-1, P-2 dan P-3 tersebut adalah bukti yang diajukan sesuai dengan asli dan pada bukti dimaksud tidak terdapat catatan adanya Pendaftaran Peralihan Hak kepada pihak lain, artinya Sertipikat dimaksud adalah tercatat masih atas nama para Penggugat;

Menimbang, bahwa berbeda halnya dengan catatan pada buku tanah *objectum litis* (Vide Bukti T-1.1, T-2.1 dan T-3.1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 431/Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Tambakoso, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415 masing-masing atas nama PT.Kejayaan Mas (Vide Bukti T.II Intv-1, 2 dan 3) yang diajukan sesuai dengan asli, terdapat catatan Penurunan Hak Atas Tanah yang masing-masing berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 Desa Tambakoso, Sertipikat Hak Milik Nomor : 657 Desa Tambakoso, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 931;

Menimbang, bahwa terkait dengan penurunan hak atas tanah dengan memperhatikan lebih lanjut Buku Tanah (Vide Bukti T-1.1, T-2.1 dan T-3.1) dan Sertipikat *objectum litis* (Vide Bukti T.II Intv-1, 2 dan 3) adalah masing-masing menggunakan belangko Sertipikat Hak Milik asal dengan cara dicoret dan merubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, artinya bahwa dengan demikian terdapat dua blangko Sertipikat Hak Milik dengan nomor yang sama yang masing-masing dipegang oleh para Penggugat (tidak ada catatan perubahan hak maupun pencatatan peralihan hak), dan juga dipegang oleh Tergugat II Intervensi yang telah dilakukan perubahan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan *objectum litis*;

Menimbang, bahwa terlepas dari adanya dua Sertipikat Hak Milik dimaksud karena merupakan aspek hukum yang berbeda dikaitkan dengan alas

Halaman 158 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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 para Penggugat dalam mengajukan gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 656, 657 dan 931 (Vide Bukti P-1, P-2 dan P-3) sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara dalam tataran teori hukum administrasi Negara dikenal dengan asas *presumptio justae causa* atau *het Vermoden van Rechmatigheid* diartikan sebagai keputusan pemerintah harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan itu tidak berlaku, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat para Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Sertipikat *objectum litis* ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya telah pula mendalilkan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan karena tidak mempunyai legal standing, para Penggugat telah menjual tanahnya sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor : 656,657 dan 931/Desa Tambakoso kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Perikatan Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 78 , 80 dan 82, serta Kuasa Menjual Nomor : 79, 81 dan 83 masing-masing tanggal 11 Januari 2019 dan telah dilakukan penurunan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, maka Sertipikat Hak Milik atas nama para Penggugat Nomor : 656,657 dan 931/Tambakoso sudah tidak berlaku lagi ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi para Penggugat telah pula membantahnya dalam Repliknya yang menyatakan Para Penggugat hanya sekali datang ke Kantor Notaris Sujayanto,S.H.,M.M yaitu tanggal 10 Januari 2019 untuk melakukan tandatangan terhadap Akta Persetujuan Pembatalan Pengikatan Jual Beli Nomor : 76 dan 77 tanggal 10 Januari 2019, para Penggugat tidak pernah datang ke kantor Notaris Sujayanto,S.H.,M.M pada tanggal 11 Januari 2019;

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut telah pula didengar keterangan Saksi Fathoni yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada intinya menerangkan pada tanggal 11 Januari 2019 Saksi menemui

Halaman 159 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

H.Mussofaini dan Roiyan di tambak jam 9.00 pagi, saksi menanyakan kemana tanggal 10 tidak ke tambak, menurut H,Mussofaini tanggal 10 Januari 2019 tidak ketambak karena ada urusan di kantor Notaris terkait pembatalan jual beli tanah, dan setelah sholat jumat kami kembali ketambak dan sholat Ashar berjamaah, keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Ahmad Hidayanto pada intinya menerangkan hal yang sama pada tanggal 11 Januari 2019 saksi bertemu dengan H. Mussofaini didepan gubug saksi yang merupakan akses jalan masuk ketambak dan saksi bertanya kemarin tanggal 10 Januari 2019 dicari bapak (Fathoni) kemudian diceritakan oleh H.Mussofaini kemarin ke Notaris melakukan pembatalan ;

Menimbang, bahwa atas dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto tertanggal 11 Januari 2019 Vide Bukti T-1.11, T-2.11,T-3.11, T.II Intv-10, T.II Intv-12 dan T.II Intv-14), telah pula didengar keterangan Saksi Sujayanto, SH., MM., memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada intinya menerangkan Para Penggugat dan Direksi PT.Kejayan Mas pernah menghadap saksi tanggal 10 Januari 2019 untuk proses balik nama, dan selain balik nama ada pembatalan dulu atas akta yang dibuat Sriwati dan setelah dilakukan pembatalan otomatis dilakukan satu paket PPJB setelah itu dilakukan penurunan, PPJB untuk proses balik nama atas nama PT.Kejayan Mas, dan untuk PPJB dilakukan tanggal 10 Januari 2019 cuma penandatanganan disesuaikan dengan berita acara tanggal 11 Januari 2019, Notaris untuk menyesuaikan saja faktanya ditandatangani tanggal 10 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi oleh hukum (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan), yang diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. sedangkan secara prosedural kepentingan diartikan sebagai

Halaman 160 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



kepentingan berproses. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya adanya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan obyek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan tersebut (Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 2003, hlm. 37);

Menimbang, bahwa mengenai kaitannya unsur kerugian dengan kepentingan untuk menggugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, Majelis Hakim berpendapat harus menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, artinya terdapatnya hubungan kausalitas secara langsung (*causal verband*) antara objek sengketa dengan Penggugat, dengan kata lain nilai yang dimaksud dalam hal kepentingan menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara adalah baik suatu nilai yang bersifat materiil maupun immateriil dari seseorang/ masyarakat/ Badan Hukum Perdata yang dirugikan dan setidak-tidaknya menurut nalar dapat timbul akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara yang dijadikan objek sengketa, dengan demikian unsur kerugian dalam kaitannya dengan penerbitan Sertipikat objectum litis dalam konteks kedudukan para Penggugat yang berkehendak mempertahankan Sertipikat Hak Milik atas nama para Penggugat haruslah dipandang sebagai wujud dari suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum sebagaimana dimaksud doktrin/ pendapat hukum Indroharto dimaksud ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim memandang akibat hukum yang di timbulkan dari keputusan objek sengketa adalah telah bersifat final / devenitif oleh karenanya kepentingan para Penggugat telah dirugikan, sehingga terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan **Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat** adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya patut dinyatakan ditolak ;



Menimbang, bahwa selanjutnya juga akan dipertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang **Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa**, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas *Actio Temporalis*, hal ini tercermin didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa " *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimannya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";-

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 tersebut tidak mengatur secara limitatif tentang cara penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 pada Rumusan Kamar Tata Usaha Negara, angka 1 Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan, menyebutkan " Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, sebagaimana dimaksud pada ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "*sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut*", diubah menjadi "*sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*";

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa baru mengetahui adanya atau terbitnya obyek sengketa yaitu pada tanggal 15 Agustus 2019 yaitu diberitahu oleh Bapak Achmad Yunus,SH Penasehat Hukum yang dahulu pernah membantu kepentingan Para Penggugat, dengan menunjukan Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07 Agustus 2019, Nomor Surat : 2281/35.15/VIII/2019 dan Nomor : 2282/35.15/VIII/2019, perihal Peralihan dan Penurunan Hak Milik dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Terhadap dalil Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah pula membantahnya yang pada intinya menyatakan bahwa para Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa yaitu pada tanggal 11 Januari 2019 yaitu pada saat para Penggugat menandatangani akta-akta di hadapan Notaris SUJAYANTO,SH,MM dan para Penggugat telah menyerahkan sertipikat yang sudah beralih menjadi obyek sengketa kepada Notaris;

Menimbang, bahwa memperhatikan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 7 Agustus 2019 Nomor : 2281/3515/VIII/2019 dan Nomor 2282/35.15/VII/2019 (Vide Bukti T-5 dan T-6) yang pada intinya menerangkan berdasarkan buku tanah hak milik nomor: 931/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 413 / Desa Tambakoso atas nama PT.Kejayan Mas, begitupula halnya terhadap catatan buku tanah sertipikat hak milik nomor: 656 telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor :415/Desa Tambakoso, serta catatan buku tanah sertipikat hak milik nomor: 657/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor :414/Desa Tambakoso ;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan tanggal perubahan hak menjadi Sertipikat objek sengketa yang dicatatkan pada tanggal 21 Maret 2019 dan 18 Juni 2019, sehingga terhadap dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa para Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa yaitu pada tanggal 11 Januari 2019 yaitu pada saat para Penggugat menandatangani akta-akta di hadapan Notaris SUJAYANTO,SH,MM, adalah tidak beralasan hukum , oleh karena pada tanggal 11 Januari 2019 belum dilakukan perubahan hak menjadi Sertipikat objectum litis;

Halaman 163 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa Hak Guna Bangunan berdasarkan keseluruhan alat bukti yang diajukan dipersidangan, Majelis Hakim dalam hal ini tidak melihat adanya bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang membuktikan adanya waktu lain diluar fakta hukum yang terungkap pada bukti P-5 dan P-6 tersebut yaitu tentang pengetahuan Para Penggugat mengetahui objek sengketa a quo, dengan demikian gugatan para Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 26 September 2019 diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (*sembilan puluh*) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang **Gugatan Para Penggugat Kadaluarasa** adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya patut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi **tentang Gugatan Obcuur Libel (kabur)**, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut :

(1) *Gugatan harus memuat :*

- a. *Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;*
- b. *Nama, jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;*
- c. *Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;*

(2) *Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;*

(3) *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat;*



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti gugatan para Penggugat dengan menggunakan parameter ketentuan Pasal 56 ayat (1) dimaksud, maka secara formal dapat ditentukan identitas Penggugat dan nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat telah disebutkan dengan lengkap dan jelas, juga mengenai dasar gugatan dan alasan-alasan yang dijadikan dasar oleh para Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dimana didalam posisinya telah pula menyebutkan dasar alasan gugatan dengan disertai tuntutan / petitum perihal apa yang dimohonkan oleh para Pengugat dalam gugatannya, sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap dalil Tergugat II Intervensi tentang **Gugatan Penggugat *obscur libel (kabur)***, adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di tolak seluruhnya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai Pokok Perkara, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa para Penggugat pada pokoknya berkeberatan dengan diterbitkannya objek sengketa *a-quo* oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo karena mengandung unsur pelanggaran terhadap Peraturan perundang-undangan maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), atas dasar alasan sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang duduknya sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil para Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula membantahnya sebagaimana argumentasi hukum dalam Jawabannya yang pada intinya menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *objektum litis* adalah telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto*. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan terhadap Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, jawab-menjawab kedua belah pihak, dihubungkan dengan bukti-bukti terungkap Fakta-fakta Hukum sebagai berikut :

1. Bahwa tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 931/ Desa Tambakoso, luas 57.741M2 adalah atas nama Miftahur Roiyan (Penggugat II) , yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :30/2015 tanggal 24-07-2015 dari Khafilah Supriati (Vide Bukti P-1) ;
2. Bahwa tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 656/ Desa Tambakoso, luas 4.033M2 adalah atas nama Nyonya Elok Wahiba (Penggugat I), yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 359/2011 tanggal 21-06-2011 dari Muhammad Lutfi Effendi anak dibawah umur dari Hj. Kafilah (Vide Bukti P-2) ;
3. Bahwa tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 657/ Desa Tambakoso, luas 36.694M2 adalah atas nama Nyonya Elok Wahiba (Penggugat I), yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 62/2008 tanggal 28-07-2008 dari Muhammad Lutfi Effendi anak dibawah umur dari Hj. Kafilah (Vide Bukti P-3) ;
4. Bahwa sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo Nomor : 2282/35.15/VIII/2019 tanggal 7 Agustus 2019 (Vide Bukti P-6) yang ditujukan kepada Sdr Suratno S.H Dkk. Kantor Advokat Agoes Soeseno.S.H.MM & Rekan pada intinya menerangkan berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 656/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Sertipikat HGB Nomor : 415/Desa

Halaman 166 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambakoso, Buku Tanah Hak Milik Nomor : 657/Desa Tambakoso telah dihapus dan diubah menjadi Sertipikat HGB Nomor : 414/Desa Tambakoso masing-masing tercatat atas nama PT.Kejayan Mas ;

5. Bahwa atas catatan peralihan hak tersebut pihak para Penggugat pernah mengajukan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tertanggal 4 September 2019 Perihal : Keberatan atas peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 931 atas nama Miftahur Roiyan, Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 dan 657 atas nama Elok Wahiba menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414,415, 413 atas nama PT. Kejayan Mas, Sidoarjo (Vide Bukti P-7) ;
6. Bahwa dahulu pada tanggal 13 Desember 2017 Elok Wahiba dan Anthony Hartarto Rusli pernah melakukan Pengikatan Jual Beli yang tercatat pada Akta Nomor 60 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 61 atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 656 dan 657, begitupula antara Miftahur Roiyan dan Muchin Karli pernah pula melakukan Pengikatan Jual Beli yang tercatat pada Akta Nomor: 62 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 63 atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 931, dimana akta-akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Sriwati ;
7. Bahwa terhadap akta-akta dimaksud pada tanggal 10 Januari 2019 pernah dilakukan pembatalan sebagaimana Akta Persetujuan Pembatalan Nomor : 76 dan 77 yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto (Vide Bukti P-8, P-9 T.II Intv-8, T.II Intv-9) ;
8. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2019 terdapat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (Vide Bukti T-1.11, T-2.11, T-3.11, T.II Intv-10, T.II Intv-12 dan T.II Intv-14) antara para Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang dibuat dihadapan Notaris Sujayanto, dan disertai dengan Akta Kuasa Menjual (Vide Bukti T.II Intv-11, T.II Intv-13 dan T.II Intv-15) ;

Halaman 167 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



9. Bahwa tercatat pada buku tanah *objectum litis* (Vide Bukti T-1.1, T-2.1 dan T-3.1) terdapat perubahan Penurunan Hak atas Tanah dari Hak Milik 931 menjadi HGB 413 adalah pada tanggal 21 Maret 2019, sedangkan untuk Hak Milik Nomor 656 menjadi HGB 415 tanggal 8 Juni 2019 dan Hak Milik 657 menjadi HGB 414 tanggal 21 Maret 2019;
10. Bahwa sebagaimana tercatat pada buku tanah pencatatan peralihan hak dari atas nama para Penggugat kepada Tergugat II Intervensi masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 90, 91 (masing-masing tanggal 27 Maret 2019) (Vide Bukti T.2-26, T.1-26, T.II Intv-16 dan T.II Intv-17) dan Akta Jual Beli Nomor : 168 tanggal 27 Juni 2019 (Vide Bukti T-3-27 dan T.II Intv-18), yang dicatatkan pada buku tanah yaitu tanggal 22 April 2019 dan 5 Juli 2019;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2019 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat dan untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah tercantum dalam Berita Acara yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan dan fakta hukum tersebut maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan;

- (1) *Syarat syahnya Keputusan meliputi :*
- a. *Ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang ;*
 - b. *Dibuat sesuai prosedur ;*
 - c. *Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan ;*
- (2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AAUPB ;*



Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan penerbitan Sertipikat objek sengketa dari segi kewenangan, *prosedural formal*, dan *substansi materil*, yang dapat dinilai secara alternatif maupun secara kumulatif, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dari manakah sumber kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat *objectum litis* sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menentukan Pejabat / Badan Tata Usaha Negara berwenang untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu harus dilihat darimanakah sumber dan cara Pejabat / Badan Tata Usaha Negara tersebut memperoleh wewenang pemerintahan dimaksud, dimana sebagaimana asas legalitas (*Legaliteidbeginisel*) tersirat bahwa sumber kewenangan / wewenang pemerintahan adalah berasal dari peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan menyebutkan :

(1) *Wewenang Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh :*

- a. *Masa atau tenggang waktu ;*
- b. *Wilayah atau daerah berlakunya wewenang ;*
- c. *Cakupan bidang atau materi wewenangnya ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Bab III tentang Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Pasal 5 menyebutkan bahwa "*Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*", *Juncto* Pasal 6 ayat (1) menyebutkan bahwa "*Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain* " ;



ayat (2) “ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 90 ayat (3) *Juncto* Pasal 92 menyebutkan bahwa “ Penandatanganan Buku tanah dan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah dan sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah “ ;

Menimbang, bahwa terkait dengan kewenangan perubahan hak atas tanah dengan berpedoman pada ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 pasal 2 ayat (2) mengatur bahwa Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa memperhatikan buku tanah dan Sertipikat objek sengketa (Vide Bukti T-1.1, T-2.1, T-3.1, TII Intv.-1. TII Intv.-2 dan TII Intv.-3) tercatat pejabat yang menandatangani penerbitan pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, begitupula halnya dengan adanya catatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan Penurunan Hak Atas Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak kepada atas nama PT.Kejayan Mas, maka dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat baik dari segi masa atau tenggang waktu (*tempus*) daerah berlakunya Wewenang (*Loci*) dan Cakupan bidang atau materi Wewenang (*materiil*), Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang dalam menerbitkan Sertipikat *objectum litis*;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Prosedur formal dan Substansi materiil penerbitan sertipikat *objektum litis* sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada tanggal 13 Desember 2017 terjadi pengikatan jual beli dengan Akta Nomor 60 antara Elok Wahiba dan Anthony Hartarto Rusli terhadap tanah tambak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 656/ Desa Tambakoso dan Sertipikat Hak Milik Nomor 657/ Desa Tambakoso, yang masing-masing akta dimaksud disertai pula dengan Akta Kuasa Menjual Nomor:61, dan pada tanggal yang sama terjadi pula pengikatan jual beli dengan Akta Nomor 62 antara Miftahur Roiyan dan Muhchin Karli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 931, yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 63. Bahwa ternyata setelah beberapa tahun berlalu pihak pembeli tidak bisa membayar atau melunasi harga jual tanah tambak tersebut yang telah disepakati sehingga para Penggugat meminta pembatalan pengikatan jual beli dengan Akta Nomor : 60 dan 62 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 61 dan 63 ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah pula mendalilkan dalam gugatannya Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan KTUN objek sengketa tanpa melihat fakta yang sesungguhnya Sertipikat Asli Hak Milik Nomor : 656, 657 masing-masing atas nama Elok Wahiba (Penggugat I) dan 931 atas nama Miftahur Roiyan (Penggugat II) Asli Sertipikat tersebut masih ditangan

Halaman 171 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



pemiliknya yaitu para Penggugat, mana mungkin bisa ditransaksikan oleh pihak lain, hal ini jelas-jelas telah melanggar asas ketidak cermatan yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Buku tanah dan Sertipikat objek sengketa (Vide Bukti T-1.1, T-2.1, T-3.1, TII Intv.-1, TII Intv.-2, TII Intv.-3) dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap maka dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok permasalahan / *legal issue* yang harus dipertimbangkan dalam perkara *in-litis* adalah :

1. prosedur perubahan hak atas tanah berupa penurunan hak dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan ;
2. prosedur pencatatan peralihan hak dari atas nama para Penggugat menjadi atas nama PT Kejayan Mas (Tergugat II Intervensi), untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa memperhatikan pada lembar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya pada Sertipikat objek sengketa (Vide Bukti T-1.1, T-2.1 dan T-3.1) tercatat pada kolom perubahan, Penurunan Hak Atas Tanah dimaksud berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997, maka untuk itu Majelis Hakim akan mengkonstantir permasalahan hukum yang terungkap dipersidangan dengan aturan dasar yang mengatur untuk itu ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, menyebutkan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk



pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 132 mengatur :

- (1) *Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak.*
- (2) *Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertifikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru ;*
- (3) *Menyimpang dari ketentuan pada ayat (2) dalam pendaftaran pembaharuan hak atau perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal buku tanah dan sertifikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciriciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan sertifikat tersebut dapat diganti dengan yang baru ;*
- (4) *Dalam hal surat ukur masih dapat digunakan, pengukuran ulang tidak dilakukan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai pada Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Dengan Keputusan ini : huruf a. *Hak Milik kepunyaan perseorangan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warganegara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (duapuluh lima) tahun;

Menimbang, bahwa memperhatikan Surat Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak (Vide Bukti T-1.2, T-2-2 dan T-3.2) tercatat pihak yang mengajukan permohonan adalah Sucipto pegawai Notaris bertindak untuk dan atas nama Ronald Tamtomo Karli yang masing-masing diajukan pada tanggal 5-02-2019 untuk SHM Nomor : 657 dan 931, sedangkan terhadap SHM Nomor 656 diajukan pada tanggal 13-05-2019;

Menimbang, bahwa memperhatikan tanggal pengajuan permohonan perubahan hak dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas ditemukan fakta hukum bahwa pengajuannya diajukan sebelum adanya Akta Jual Beli Nomor 91 dan 90 tanggal 27 Maret 2019 untuk SHM 657 dan 931, sedangkan SHM 656 untuk Akta Jual Beli Nomor 168 tanggal 27 Juni 2019, artinya bahwa pengajuan permohonan dimaksud diajukan dengan menggunakan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 11 Januari 2019 (Vide Bukti T-1.11, T-2.11 dan T-3.11) ;

Menimbang, bahwa hal mana tercatat pula pada formulir Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik /HGB menjadi HGB/Hak Pakai khususnya pada huruf B Mengenai Tanah yang dimohonkan, angka 7 adalah Dasar Penguasaannya PIJB dan Kuasa Menjual Nomor 82 dan 83 tanggal 11 Januari 2019 (Vide Bukti T-1.7), PIJB dan Kuasa Menjual Nomor 80 dan 81 tanggal 11 Januari 2019 (Vide Bukti T-2.4) dan sedangkan pada warkah buku tanah HGB Nomor 415 tidak terdapat Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik /HGB menjadi HGB/Hak Pakai, melainkan menggunakan formulir Permohonan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai/Hak Pengelolaan (Vide Bukti T-3.7);

Halaman 174 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa pada hakekatnya perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai pendahuluan / awal terlaksanannya suatu perjanjian jual beli, menurut **R.Subekti** perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat dipahami pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang dibuat sebelum dilaksanakannya jual beli (*in-casu* hak atas tanah) dan sedangkan dari segi fungsinya adalah untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok itu sendiri;

Menimbang, bahwa hal mana dapat dilihat dari klausul yang terdapat pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (Vide Bukti T-1.11, T-2.11 dan T-3.11,) yaitu pada Pasal 3 pada intinya menyatakan "*Pihak Kedua mengetahui bahwa surat-surat bukti untuk dapat dilaksanakan jual beli yang resmi dihadapan pejabat yang berwenang dari tanah yang bersangkutan belum lengkap, karena itu apabila nanti setelah surat-surat bukti tersebut sudah lengkap dan memungkinkan untuk diadakan jual beli / pelepasan hak, maka pihak kedua dengan ini mengikat diri untuk segera menandatangani akta jual beli /pelepasan hak yang resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan*", artinya bahwa pengikatan jual beli tersebut masih menggantungkan pada suatu keadaan yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilakukan jual beli / pelepasan hak";



Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dimaksud (Vide Bukti T-1.11, T-2.11 = T-3.11.T.II Intv-10, T.II Intv-12 dan T.II Intv-14) masih menggantungkan kepada suatu keadaan hukum lainnya yaitu terkait dengan dilengkapinya terlebih dahulu surat-surat bukti agar dapat dilaksanakan jual beli dimaksud sebagai suatu perjanjian pokok;

Menimbang, bahwa begitupula halnya dengan fungsi daripada Pengikatan Jual Beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan atas Akta Jual Beli sebagai suatu perjanjian pokok dikaitkan dengan salah satu klausul pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (Vide Bukti T-1.11, T-2.11 dan T-3.11) yaitu pasal 4 pada intinya menyatakan *"walaupun perjanjian ini masih merupakan ikatan, akan tetapi para pihak telah bersepakat untuk menganggap perjanjian ini mulai berlaku sah sejak ditandatanganinya akta ini oleh karena itu sejak tanggal hari ini juga pihak kedua secara mutlak dapat dan berhak untuk menguasai, memanfaatkan, mengurus dan mengelola tanah tersebut diatas seluas-luasnya menurut kehendak dan rencana pihak kedua sepenuhnya, dengan berhak untuk mengusahakan lengkapnya surat-surat bukti (pemecahan sertifikatnya) baik atas nama pihak kedua langsung atau atas nama pihak / orang lain yang ditunjuk pihak kedua"*, Majelis Hakim menilai oleh karena Akta Pengikatan Jual beli dimaksud telah memberikan kepada pihak kedua secara mutlak untuk dapat dan berhak atas tanah dimaksud maka akta tersebut telah melebihi dari maksud dan tujuan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli yaitu sebagai perjanjian awal dari lahirnya perjanjian pokok itu sendiri (akta jual beli);

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut telah pula didengar keterangan Ahli **Dr. H ABDUL ROCHMAN, S.H., MH** yang pada intinya berpendapat terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai perjanjian pendahuluan karena ada syarat-syarat yang mungkin belum terpenuhi oleh para pihak maka untuk itu dibuatlah PPJB atau PJB ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perjanjian pendahuluan dari suatu perjanjian pokok, maka dengan demikian akta pengikatan jual beli adalah bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah mengingat masih memerlukan tindakan hukum lainnya ataupun adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi sebagai syarat untuk dilakukan jual beli dan sedangkan kedudukan akta Jual beli adalah merupakan perjanjian pokok yang berguna sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah yang tercantum pada Sertipikat;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan pengujian prosedur perubahan hak atas tanah relevan jika dikaitkan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai pada Pasal 2 ayat (1) menyebutkan

(1) *Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai :*

1. *Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;*
2. *Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;*
3. *Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;*

Halaman 177 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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)



4. *Bukti identitas pemohon.*

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait dengan persyaratan formal perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan adalah Sertipikat Hak Milik yang dimohonkan perubahan bukan Akta Pengikatan Jual Beli, artinya dengan berpedoman pada ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai pada Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Dengan Keputusan ini : huruf a. subjek hukum yang dapat mengajukan permohonan perubahan hak adalah pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik yang dimohonkan perubahannya;

Menimbang, bahwa terlepas dari adanya Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 931, 656 dan 567 baik yang dipegang oleh para Penggugat (Vide Bukti P-1, P-2 dan P-3), maupun oleh Tergugat II Intervensi sebagai dasar perubahan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan *objectum litis* (Vide Bukti T.II Intv-1, T.II Intv-2 dan T.II Intv-3), maka subjek hukum yang dapat mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah adalah para Penggugat sebagai pemegang hak, hal mana adalah bersesuaian dengan keterangan ahli **Dr. Urip Santoso, S.H., M.H** pada intinya berpendapat berdasarkan Kepmen Agraria / Kepala BPN Nomor : 21 Tahun 1994 terhadap Perseroan Terbatas (PT) membutuhkan tanah namun tanahnya berstatus hak milik maka tidak dapat ditempuh dengan jual beli, maka dibuatlah PPJB dengan ditindaklanjuti dengan jual beli tanah, yang caranya pemilik tanah (pemilik SHM) menurunkan haknya untuk menjadi hak guna bangunan, kemudian dibuatlah akta jual beli oleh PPAT, jadi yang menurunkan haknya adalah pemilik tanah yang bersangkutan bukan PT yang memerlukan tanah;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut Kepmen Agraria / Kepala BPN Nomor : 21 Tahun 1994 pada pasal 3 ayat (3) menyebutkan "*Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila*



tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam Keputusan ini;

Menimbang, bahwa memperhatikan lebih lanjut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri dimaksud menyebutkan “ *Dengan Keputusan ini Hak Milik atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September tahun ketigapuluh terhitung dari tahun dikeluarkannya Izin Lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan dengan ketentuan bahwa jangka waktunya tidak lebih dari 30 (tiga puluh) tahun;*

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat pada Surat Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak (Vide Bukti T-1.2, T-2-2 dan T-3.2) dimana pihak yang mengajukan permohonan adalah Sucipto pegawai Notaris bertindak untuk dan atas nama Ronald Tamtomo Karli yang bertindak selaku Direktur PT.Kejayan Mas, maka dengan berpedoman pada ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai, juncto Kepmen Agraria / Kepala BPN Nomor : 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Ronald Tamtomo Karli yang bertindak selaku Direktur PT.Kejayan Mas adalah subjek hukum yang tidak berhak untuk mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa terkait dengan kedudukan subjek hukum pemegang hak awal dalam mengajukan permohonan, secara substantive merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerapan atas ketentuan Pasal 3 ayat (2) Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai, bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan demikian tidak dimungkinkan bagi pihak Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan perubahan hak karena pada hakekatnya hanya pemegang sertifikat asal lah yang memiliki kepentingan untuk melepaskan hak atas tanah semula ;

Menimbang, bahwa hal mana telah pula dijelaskan terkait latar belakang perubahan hak atas tanah sebagaimana dasar pertimbangan diterbitkannya Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakaipada Konsideran Menimbang *huruf b* yang menyebutkan “Pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula yang diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terkait dengan kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli yang diikuti dengan Akta Kuasa Menjual dalam hal ini telah pula didengar keterangan Ahli **Dr. H ABDUL ROCHMAN,S.H.,MH** yang pada intinya berpendapat terkait dengan PPJB yang diikuti dengan Surat Kuasa Menjual bisa saja dibuat sepanjang isinya tidak merugikan kedua belah pihak, artinya tidak ada klausul yang melanggar undang-undang dan mengenai kuasa mutlak itu isinya tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun dan sifatnya

Halaman 180 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



mengalihkan hak atas tanah tersebut itu termasuk kategori surat kuasa mutlak menurut instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982:

Menimbang, bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang pada intinya pada dictum Menginstruksikan kedua menyebutkan

- a. *Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;*
- b. *Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.*

Menimbang, bahwa memperhatikan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli ((Vide Bukti T-1.11, T-2.11, T-3.11, T.II Intv-10, T.II Intv-12 dan T.II Intv-14) pada pasal 6 terdapat klausul yang menyatakan “*Untuk memudahkan pihak kedua dalam melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tadi, maka pihak kesatu memberikan kuasa yang dituangkan dalam akta tersendiri yang mana kuasa tersebut dapat dipindahkan kepada pihak / orang lain oleh pihak kedua, akan tetapi tidak dapat dibatalkan oleh pihak kesatu tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua, dan juga kuasa ini tidak dapat menjadi gugur karena terjadinya sebab apapun yang dapat menggugurkan suatu kuasa, karena kuasa tersebut walaupun dituangkan dalam akta tersendiri, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dimana perjanjian ini tidak akan diadakan tanpa pemberian kuasa tersebut “ ;*

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli memuat unsur surat kuasa menjual tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan oleh pihak kesatu, maka kedudukan Akta Kuasa Menjual (Vide Bukti T.II Intv-11, T.II Intv-13 dan T.II Intv-15) adalah dikualifisir sebagai surat kuasa mutlak sebagaimana dimaksud Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, hal mana telah pula ditegaskan pada pasal 6 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut terhadap kuasa tersebut walaupun dituangkan dalam akta tersendiri, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dimana perjanjian ini tidak akan diadakan tanpa pemberian kuasa tersebut “,

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objectum litis bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan oleh karena secara prosedur tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat telah memuat kekurangan / cacat yuridis dalam penerbitannya maka terhadap pencatatan peralihan hak Sertipikat objek sengketa sebagai derevatif hasil perubahan hak atas tanah dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan harus pula bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim juga memandang tindakan Tergugat dari segi substansi materiil telah pula bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Bertindak Cermat dan Asas Kecermatan pada intinya yang menghendaki *“Setiap badan/ pejabat tata usaha negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan*

Halaman 182 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari keputusan tata usaha Negara tersebut, dan sebelum badan / pejabat tata usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi “ (Hukum Administrasi Negara, Ridwan H.R, tahun 2002);

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan *objectum litis* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), maka dengan demikian terhadap dalil gugatan para Penggugat adalah beralasan hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan para penggugat maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 huruf a Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara didalam amar putusan ini juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat *objectum litis*;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat dikabulkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan para Tergugat II Intervensi yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor: 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 18 Juni 2019 , Surat Ukur Nomor : 00002/18.08/2008 Tanggal 04-03-2008 Luas 4.033 M2 pencatatan peralihan hak tanggal 5 Juli 2019 pemegang hak PT. Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 21 Maret 2019, Surat

Halaman 184 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

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

Ukur Nomor : 00003/18.08/2008 tanggal 04-03-2008 Luas 36.694 M2
pencatatan peralihan hak tanggal 22 April 2019 pemegang hak
PT.Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso,
Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo tanggal 21 Maret 2019, Surat Ukur
Nomor : 00401/Tambakoso/2014 tanggal 23-01-2015 Luas 57.741M2
pencatatan peralihan hak tanggal 22 April 2019 pemegang hak PT.
Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Desa Tambakoso,
Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo tanggal 18 Juni 2019 , Surat
Ukur Nomor : 00002/18.08/2008 Tanggal 04-03-2008 Luas 4.033 M2
pencatatan peralihan hak tanggal 5 Juli 2019 pemegang hak PT.
Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 414/Desa Tambakoso,
Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo tanggal 21 Maret 2019, Surat
Ukur Nomor : 00003/18.08/2008 tanggal 04-03-2008 Luas 36.694 M2
pencatatan peralihan hak tanggal 22 April 2019 pemegang hak PT.
Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 413/Desa Tambakoso,
Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo tanggal 21 Maret 2019, Surat
Ukur Nomor : 00401/Tambakoso/2014 tanggal 23-01-2015 Luas 57.741
M2 pencatatan peralihan hak tanggal 22 April 2019 pemegang hak PT.
Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo;

4. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk
membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 3.406.000,-
(Tiga juta empat ratus enam ribu rupiah);

Halaman 185 dari 187 halaman, Putusan Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Selasa tanggal 3 Maret 2020 oleh kami **MULA HAPOSAN SIRAIT, S.H. M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARDOYO WARDHANA, S.H.** dan **MERNA CINTHIA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 10 Maret 2020**, oleh Kami, Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh kuasa hukum Para Penggugat, kuasa hukum Tergugat dan kuasa hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

ARDOYO WARDHANA, S.H.
M.H.

MULA HAPOSAN SIRAIT, S.H.,

ttd.

MERNA CINTHIA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H.



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

Rincian biaya perkara Nomor: 131/G/2019/PTUN.SBY

| | | |
|------------------------|---|------------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Kepaniteraan | : | Rp. 360.000,- |
| 3. Biaya PS | : | Rp. 3.000.000,- |
| 4. Redaksi | : | Rp. 10.000,- |
| 5. Materai | : | Rp. 6.000,- |
| J u m l a h | : | <u>Rp. 3.406.000,-</u> |

(Tiga juta empat ratus enam ribu rupiah)