



P U T U S A N

NOMOR : 45/B/2013/PT.TUN.SBY.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : -----

1. **H. MOHDAR SAGINDO**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta laki-laki, beralamat di Dsn. Tladung, RT.001, RW.001, Ds. Asem Jaran, Kabupaten Sampang ; -----
2. **H. ABD. AZIS (H. MASJHARI)**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan pedagang beralamat dii KMP. Klompang, RT.005, RW.001, Ds. Pesanggrahan, Kecamatan Kwanyar Kabupaten Bangkalan ; -----
3. **M A R J U**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dsn. Bindeng, Ds. Klabetan, Kecamatan Sepuluh, Kabupaten Bangkalan ; -----
4. **H. ABU BAKAR**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan karyawan swasta, beralamat dii Dsn. Jaddih Timur, Ds. Jaddih, Kec. Socah, Kab. Bangkalan ; -----

hal.1 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **SAMU'I**, Kewarganegaraan Indonesia, laki - laki,
pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl.
Pemuda Kaffa, RT. 002, RW.001, Ds.
Tunjung, Kec. Burneh, Kab. Bangkalan ;
6. **SURI**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki,
pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dsn. Jaddih Selatan II, Ds. Jaddih,
Kec. Socah, Kab. Bangkalan ; -----
7. **ABDUL BASIK**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Raya Bancaran RT.003, RW.006,
Ds. Bancaran, Kec. Bangkalan, Kab. Bangkalan ;
8. **Hj. HUSNUL CHOTIMAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Wanita,
pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dsn. Pacenan, Ds. Tlaga Biru, Kec.
Tanjung Bumi, Kab. Bangkalan ; -----
9. **H. MAR'UM SYAF**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan
wiraswasta, beralamat di Jl. Sakera, Ds. Sepulu, Kec. Sepulu, Kab.
Bangkalan ;
10. **FAHRUR ROZI**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, pekerjaan
wiraswasta, beralamat di Dsn. Jati Raya, Ds. Sanggra
Agung, Kec. Socah, Kab. Bangkalan ; -----
11. **JAMILA**, Kewarganegaraan Indonesia, Wanita, pekerjaan
wiraswasta, beralamat di Dsn. Jaddih Timur, Ds. Jaddih, Kec.
Socah,
Kab. Bangkalan ; -----

Hal.2 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



12. **T A R I M**, Kewarganegaraan Indonesia, laki - laki ,
pekerjaan wiraswasta beralamat di Dsn.
Tanjung Bumi, Ds. Tanjung Bumi, Kec. Tanjung
Bumi, Kab. Bangkalan ; -----

13. **MOH. HOLIL**, Kewarganegaraan Indonesia, laki - laki, pekerjaan
wiraswasta pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dsn. Bendung Barat
RT.4, RW.2 Ds. Keleyan, Kec. Socah, Kab. Bangkalan ;

14. **ABU AMIN**, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, Pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Ds. Bilaporah, RT.1, Kec. Socah,
Kab. Bangkalan ; -----

15. **M A R' U M** Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, Pekerjaan
Wiraswasta, beralamat di Jln. Asem Jajar, Ds. Banyior, Kec. Sepulu,
Kab. Bangkalan ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : -----

1. H. AHMAD YULIANTO, SH.MH. ;

2. IMAM ASMARA HAKIM, SH. ; -----

3. IMAM ASMARA HAKIM, SH. ;

4. AGUS PRIJONO, SH. ;

5. ZAENAL FANDI, SH. ;



Kesemuanya adalah Warganegara Indonesia
pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jl.

Simolawang III No. 43 Surabaya, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Mei 2012 ; ----

Selanjutnya disebut sebagai :

Hal.3 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

PARA PENGGUGAT / PEMBANDING ;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGKALAN,

Berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No. 17

Bangkalan ; -----

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus

Kepada : -----

1. NUR AMINULLAH HIDAJAT, A.Ptnh. ;
2. MOHAMMAD ASYARI, SH.MM. ; -----
3. TEGUH SANTOSA, SH. ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia,

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 05/

SK/600-35.26/VI/2012, tertanggal 19 Juni

2012 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT/**

TERBADING ; -----

D A N :

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR
CABANG SURABAYA TANJUNG PERAK,**

berkedudukan di Perak Barat 357- Surabaya

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. RATNA MURNI, SH. ; -----
2. ANDHI ANGGORO, SH. ; -----
3. NINING RINTIH R ; -----

Hal.4 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

4. DHIAN ARDHIANTO ; -----
5. BLASIU ALMADUARTO ; -----
6. YOS ADINEGARA ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia,
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B –
KC –I X / ADK / 06 /2012 tanggal 19 Juni 2012;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**

INTERVENSI I / TERBANDING ; -----



Dan :

KO TJUNAI DY WIBOWO, Dkk. Warganegara Indonesia, pekerjaan

Swasta beralamat di Jl. Dukuh No. 70 RT/RW.

001/005, Kelurahan Nyamlungan, Kecamatan

Pabean Cantian, Kota Surabaya ; -----

Dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada :

1. **MAHFUD, SH ;** -----
2. **HELMY WICAKSONO PUTRO, SH. MH ;**
3. **MAZZA MUHANDI, SH ;** -----

Ketiganya Warga negara Indonesia, Advokat

dan Konsultan Hukum beralamat di Kantor

Advokasi dan Pengembangan Hukum

“ KOSGORO “ Propinsi Jawa Timur, berkantor

di Jl. Raya Diponegoro No 28 Surabaya,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

11 Juli 2012 dan 21 Juli 2012 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai :

Hal 5 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

PARA TERGUGAT II INTERVENSI II/

TERBANDING ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut

telah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

Surabaya 19 Maret 2013 Nomor : 45/PEN/2013/PT.TUN SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut pada tingkat banding ;-----

2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 72/G/2012/PTUN.Sby. tanggal 17 Desember 2012 ;

3. Berkas perkara tersebut yang terkait dengan bendel A dan B beserta surat-surat lainnya ;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menerima dan mengambil alih kejadian tentang duduknya sengketa yang diuraikan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 17 Desember 2012, Nomor : 72/G/2012/PTUN.Sby yang diajukan banding dengan amar sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi I tentang tenggang waktu untuk sebagian ; -----

Hal 6 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

- Menolak Eksepsi Tergugat , Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II untuk selebihnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 717.000,- (Tujuh ratus tujuh belas ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Desember 2012 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi I dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi II ; -----

Menimbang, bahwa isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II sesuai dengan Surat Pemberitahuan Isi Putusan Nomor : 72/G/2012/PTUN.SBY, tanggal 21 Desember 2012 ; -----



Menimbang, bahwa Para Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dengan Akta Permohonan Banding tertanggal 27 Desember 2012 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 27 Desember 2012 ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat / Pembanding menyerahkan Memori Banding tertanggal 20 Pebruari 2013, yang diterima

Hal 7 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 20 Pebruari 2013, salinan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat /Terbanding, Tergugat II Intervensi I/ Terbanding dan Tergugat II Intervensi II / Terbanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 72/G/2012/PTUN.Sby, tanggal 20 Pebruari 2013 ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Pebruari 2013 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2013 salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan

kepada pihak Para Penggugat / Pembanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 72/G/2012/PTUN.Sby tanggal 4 Maret 2013 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi I/Terbanding juga menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 28 Pebruari 2013 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Maret 2013 salinan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Para Penggugat / Pembanding sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 72/G/2012/PTUN.Sby tanggal 8 Maret 2013 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi II/Terbanding tidak menyerahkan Kontra Memori Banding ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya untuk pemeriksaan tingkat banding,

Hal 8 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas perkara dengan Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas Perkara masing- masing tanggal 22 Januari 2013 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama seluruh berkas perkara, maka dalam musyawarah pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2013 dengan sepakat bulat Majelis memutus sengketa ini dengan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut : -----

Tentang Permohonan Banding : -----

- Bahwa perkara diputus di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 17 Desember 2012 dengan dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat, Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi I dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi II. ;

- Bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan permohonan banding tanggal 27 Desember 2012, dengan memenuhi persyaratan administrasi ;
- Bahwa permohonan banding telah memenuhi syarat sehingga formal permohonan banding dapat diterima ; -----

Tentang putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 72/

G/2012/PTUN.Sby. yang dimohonkan banding : -----

I. Tentang Pokok Gugatan :

- Bahwa obyek sengketa adalah balik nama/peralihan hak dalam sertifikat Para Penggugat ke Para Tergugat II Intervensi II. Adapun alasan gugatan : -----

1. Para Penggugat tidak pernah kenal, ketemu dan melakukan jual

Hal 9 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



beli tanah maupun membubuhkan tanda tangan persetujuan pengalihan hak atas tanah tersebut (dalil 1); -----

2. Para Penggugat pada awalnya hanya melakukan hubungan sebatas pinjam uang dengan penyerahan jaminan sertipikat dengan seorang bernama H. Hadrawi Mubarak dan uang tersebut diterima Para Penggugat ada yang langsung dari H.Hadrawi Mubarak, tetapi ada juga yang diterima melalui orang kepercayaan/suruhannya seperti H.Halifi, Supriyadi alias Sumpri, H Husnan dan H. Rosul Muhdor (dalil 2) ; -----

3. Bahwa setelah sertipikat-sertipikat ditangan/dikuasai H. Hadrawi Mubarak, kemudian oleh H.Hadrawi Mubarak dan serta Hariamin / Kasi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bangkalan dibawa ke Notaris/PPAT Irwan Yudhianto,SH, untuk dilakukan pembuatan akta jual beli, lalu dilakukan balik nama/ peralihan hak oleh Tergugat; Setelah terjadi balik nama oleh Tergugat II Intervensi II (Ko Tjunaidy Wibowo,dkk) sertipikat-sertipikat milik Para Penggugat tersebut diagunkan ke BRI (Tergugat II Intervensi I) dengan dibebani hak tanggungan peringkat I (dalil 3) ; -----

4. Bahwa dengan demikian sertipikat – sertipikat tersebut sampai dibawa ke Notaris/PPAT, dapat dibuatkan akta jual beli, dibalik namakan, dan terakhir diagunkan ke BRI adalah dikarenakan adanya unsur penipuan dan pemalsuan tanda tangan Para Penggugat yang (diduga) dilakukan H. Hadrawi Mubarak (dalil 4) ;

5. Bahwa Para Penggugat dirugikan karena : -----

a). Sertipikat - sertipikat tersebut tanpa sepengetahuan Para



Penggugat telah beralih ke Ko Tjunaidy Wibowo,dkk

Hal 10 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

(Tergugat II Intervensi II) ; -----

b). Sertipikat-sertipikat tersebut terancam dilelang oleh BRI

(Tergugat II Intervensi I) sebagai eksekusi hak tanggungan

(dalil 7) ; -----

Berdasar 1 sampai dengan 5 tersebut Para Penggugat mohon

agar peralihan hak (balik nama) ke atas nama Tergugat II Intervensi II (Ko Tjunaidy Wibowo,dkk) dinyatakan batal dan peralihan/ balik nama tersebut dicoret/dicabut ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat menjawab yang pada pokoknya dalam eksepsi mengekspos pasal 55 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 dengan masalah daluwarsa, sedang pokok perkara menganggap balik nama/peralihan hak dilakukan telah sesuai ketentuan/peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II Intervensi I menjawab yang pada pokoknya menganggap obyek sengketa kewenangan absolute Pengadilan Negeri dan obyek perkara sudah daluwarsa dan kabur ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II Intervensi II menjawab yang pada pokoknya dalam eksepsi : jual beli harus dibatalkan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri dan jika ada indikasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana harus dibuktikan dulu. Dalam pokok perkara: Tergugat II Intervensi II membeli tanah sesuai prosedur ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya atas sengketa ini, Majelis Banding memperoleh hal - hal yang merupakan serangkaian fakta - fakta

Hal 11 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

hukum sebagai berikut : -----

- A. Alat bukti keterangan saksi H. Hadrawi Mubarak dan Supriyadi ;
Bahwa kedua saksi ini merupakan saksi utama yang keterangannya mendukung bukti-bukti adanya peran mereka dalam terciptanya kejadian mulai pinjam meminjam uang antara Para Penggugat dengan H. Hadrawi Mubarak, lalu terjadinya jual beli dengan melibatkan peran Sdr. Hariamin (staf Tergugat), serta pemalsuan tanda tangan Para Penggugat oleh H. Hadrawi Mubarak (Putusan halaman 126-128) sehingga sertifikat-sertipikat tersebut bisa balik nama dan selanjutnya dibebani hak tanggungan / diagunkan di BRI (Tergugat II Intervensi I) ;

Menimbang, bahwa keterangan 2 (dua) saksi ini bukan merupakan alat bukti yang berdiri sendiri, tetapi didukung/ selaras dengan alat bukti lain yang dimiliki Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi I dan II ; -----



B. Selanjutnya terhadap masing-masing Para Penggugat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. **Penggugat 1 H. Mohdar bin Sagindo (P1) :** -----

- Bukti P1-6. Penggugat 1 ini mengakui dapat pinjaman uang ---- Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) dari Ko Tjunaidy Wibowo, entah bagaimana persisnya sertipikat miliknya Nomor 1874, 1875 dan 1877 terjual ke atas nama Hendri, dan selanjutnya diagunkan dengan Hak Tanggungan 3 (tiga) SHM No.1874, 1875 dan 1877 total Rp.157.800.000,- (Seratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), (Bukti T.59). -----
- bahwa dalam sertipikat ini ada catatan “ Dalam proses

Hal 12 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

kepolisian “ (pensil) ; -----

2. **Penggugat 2 H.Abd.Aziz (H.Masjhari) :** -----

- awalnya terima pinjaman uang Rp 50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah) dari Supriyadi dengan jaminan menyerahkan sertipikat Nomor. 18 (P.2 – 4), entah bagaimana caranya sertipikat tersebut terjual ke Henny seharga Rp. 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ; Selanjutnya oleh Henny diagunkan / pasang Hak Tanggungan Rp.256.000.000,-(Dua ratus lima puluh enam juta rupiah), (Bukti P.2-7 / T. 68) ;
- ada catatan “ Dalam proses kepolisian “ ; -----

3. **Penggugat 3 Marju :** -----



- awalnya Marju dapat pinjaman uang Rp.30.000.000,-(Tiga puluh juta rupiah) dari Supriyadi dengan jaminan serahkan sertipikat Nomor. 229 (Bukti P.3 -5) juga entah bagaimana caranya sertipikat terjual ke Nyo She Jong. Setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI Rp.150.800.000,-(Seratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah), (Bukti T. 74) ;

- catatan "Dalam proses polisi" ; -----

4. Penggugat 4 H. Abu Bakar : -----

- diawali terima pinjaman uang Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari H. Hadrawi Mubarak dengan jaminan serahkan sertipikat Nomor. 385 (Bukti.P.4-4), sertipikat tersebut terjual ke Ko Wen Tjwen, setelah balik nama langsung diagunkan ke BRI / dipasang Hak Tanggungan Rp. 251.543.000,- (Dua ratus lima puluh satu juta lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I -9) dan anehnya pinjam uang tanggal 10- 5-2009 tapi tanggal 19- 2-2009 sertipikat sudah diagunkan ; -----

Hal 13 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

- catatan dalam sertipikat " proses kepolisian " ; -----

5. Penggugat 5 Samu'e : -----

- awalnya pinjam uang Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dari H. Rosul Muhdor (Bukti P.5-5), kemudian entah bagaimana caranya sertipikat Nomor. 1776 miliknya terjual pada Ko Wen Tjwen lalu setelah balik nama sertipikat dibebani Hak Tanggungan/ agunan di BRI sebesar Rp.141.628.000,-



(Seratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah), (Bukti T.II Int I – 11 / T.74) ; -----

6. Penggugat 6 Suri, -----

- menerima pinjaman uang Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dari Supriyadi dengan jaminan serahkan sertifikat Nomor. 411 (Bukti P.6 – 4). Sertipikat terjual ke Henny dan setelah dibalik namakan lalu diagunkan di BRI dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.388.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah), (Bukti T.II Int.I – 13) ; -----

7. Penggugat 7 Abdul Basik, -----

- menerima pinjaman Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) dari H. Husnan dengan menyerahkan sertifikat Nomor.1609 (Bukti P.7-4), sertipikat terjual ke Henny seharga Rp. 10.000.000,- (Bukti P.7-2). Setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp.122.510.000,- (Bukti T.II Int.I – 15) ; -----

8. Penggugat 8 Hj. Husnul Chotimah, -----

- terima pinjaman Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari H. Hadrawi Mubarak dengan menyerahkan jaminan 2 (dua) sertipikat Nomor. 333 dan 334. (Bukti P.8-6), 2(dua) sertipikat

Hal 14 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

terjual ke Ko Tjunaidy Wibowo dan setelah balik nama lalu kedua sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan



Rp. 244.702.000,- (Dua ratus empat puluh empat juta tujuh ratus dua ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I - 17,18) ; -----

9. Penggugat 9 H. Mar'um Syaf, -----

- diawali terima pinjaman Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dari H. Halifi ; -----
- 2 (dua) sertipikat miliknya Nomor.204 dan 205 terjual ke Hendri dengan total harga Rp.17.500.000,- (Tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), (Bukti P.9-6,7,8), setelah balik nama kedua sertipikat diagunkan di BRI dengan Hak Tanggungan total Rp.236.950.000,- (Bukti T.II Int.I- 20, 21) ; -----

10. Penggugat 10 Fahrur Rozi, -----

- Terima pinjaman Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) dari H. Hadrawi Mubarak dengan jaminan / serahkan sertipikat Nomor. 740 (Bukti P.10-4), sertipikat tersebut terjual ke Hendri, setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp. 108.900.000,- (Seratus delapan juta Sembilan ratus ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I – 23) ; Anehnya

pinjam uang Rp. 30 juta tersebut tanggal 20-2-2009 tetapi tanggal 22- 12- 2008 sertipikat sudah balik nama ke Hendri ;

11. Penggugat 11 Jamila (Samijah), -----

- diawali terima pinjaman uang Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari H.Hadrawi Mubarak (Bukti P.11-5) dengan jaminan sertipikat Nomor. 45 ; -----
- sertipikat terjual ke Ko Tjunaidy Wibowo dan setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak

Hal 15 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



Tanggungan Rp.409.104.000,- (Empat ratus Sembilan juta seratus empat ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I – 25) ; -----

12. Penggugat 12 Tarim, -----

- dimulai terima pinjaman Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari H. Hadrawi Mubarak dengan jaminan sertipikat Nomor. 554 (Bukti P.12-5), sertipikat terjual ke H. Hadrawi Mubarak (Bukti P.12-4) kemudian terjual lagi ke Ko Tjunaidy Wibowo, dan setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp.407.721.000,- (Empat ratus tujuh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah), (Bukti T.II Int.1-27) ;

13. Penggugat 13 Moh. Holil, -----

- Dimulai dengan terima pinjaman dari Supriyadi Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), (Bukti P.13-4). Sertipikat Nomor 1195 terjual ke Ko Tjunaidy Wibowo, dan setelah balik nama, sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp.534.150.000,- (Lima ratus tiga puluh empat juta seratus lima puluh ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I- 29) ;

14. Penggugat 14 Abu Amin, -----

- menerima pinjaman uang Rp.4.000.000,- (Empat juta rupiah) dari H. Hadrawi Mubarak dengan jaminan sertipikat Nomor. 922 (Bukti P.14-5) ; -----
- sertipikat terjual ke Hendri Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp.234.200.000,- (Bukti T.II Int.I-30) ; -----

15. Penggugat 15 Mar'um, -----



- diawali dengan pinjaman uang Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) dari H. Halifi dengan jaminan sertipikat Nomor. 117

Hal 16 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

(Bukti P.15- 2) ; -----

- Sertipikat terjual ke Ko Tjunaidy Wibowo dan setelah balik nama sertipikat diagunkan ke BRI dengan Hak Tanggungan Rp.120.900.000,- (Seratus dua puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah), (Bukti T.II Int.I- 33) ; -----

Menimbang, bahwa fakta hukum 1 sampai dengan 15 dihubungkan dengan keterangan saksi H.Hadrawi Mubarak dan Supriyadi, maka secara sah dan meyakinkan terbukti bahwa terlepasnya sertipikat Para Penggugat sampai dengan terjadinya jual beli di Notaris/PPAT Irwan Yudhianto,SH terindikasi mengandung unsur penipuan, penyalahgunaan kepercayaan, pemalsuan yang melibatkan pihak-pihak seperti : -----

- H. Hadrawi Mubarak, -----
- Supriyadi, -----
- Para Tergugat II Intervensi II (5 orang) , -----
- Hariamin, -----
- dan sebagainya -----

Menimbang, bahwa hal ini didasari pendapat sebagai berikut:

: -----

1. Hubungan hukum berupa hutang piutang antara Para Penggugat sebenarnya berhenti/terbatas dengan H.Hadrawi Mubarak atas dasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepercayaan dengan jaminan sertipikat , dengan pola /cara yang sederhana (langsung serahkan sertipikat sebagai jaminan) dan dalam nilai pinjaman yang relatif rendah serta bunga sebesar seperti bunga Bank ; -----

2. Permasalahan mulai timbul ketika H.Hadrawi Mubarak menyalahgunakan kepercayaan dari Para Penggugat tersebut dengan cara

Hal 17 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

menjual sertipikat- sertipikat tersebut kepada 5 (lima) orang para Tergugat II Intervensi II dengan cara memalsukan tanda tangan Para Penggugat (dan tentunya juga memalsu dokumen-dokumen terkait) Bahwa dengan demikian di “ pusran Notaris/PPAT “ inilah akta jual beli tersebut tercipta, namun demikian mengandung unsur penipuan dan pemalsuan sebagaimana keterangan H. Hadrawi Mubarak dan Supriyadi ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli yang didasari : penipuan, rekayasa, pemalsuan ini “ **DEMI HUKUM** ‘ (tanpa perlu menunggu adanya putusan pidana/perdata) harus **BATAL**. Bahwa batal demi hukum tersebut mengandung arti dan konsekwensi akta jual beli tersebut dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum, nilai hukum ataupun akibat hukum apapun ; -----

Menimbang, bahwa pengertian “ **Tanpa perlu menunggu adanya putusan pidana/perdata** “ terlebih dahulu, hal ini didasari pertimbangan sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a). Akta jual beli produk hukum Notaris/PPAT tersebut pada gilirannya akan dan telah mengalir/ masuk ke ranah hukum administrasi/ Tata Usaha Negara, yaitu ke Tergugat untuk dilakukan dua hal, yaitu : pencatatan peralihan hak (balik nama) dan pencatatan Hak Tanggungan/ agunan oleh Kreditur BRI (Tergugat II Intervensi I) -----

b). Apabila ada pendapat / pola pikir yang mengatakan adanya penipuan/ pemalsuan dalam jual beli harus ada putusan pidana / perdata yang berkekuatan hukum tetap lebih dulu, Majelis banding tidak sependapat, sebab : -----

Hal 18 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

1. Asas penyelenggaraan peradilan dalam proses penyelesaian perkara adalah sederhana, cepat dan biaya ringan ; -----
2. Peradilan pidana/perdata selalu dan pasti memutus berdasar” fakta” tetapi tidak lalu berarti “ fakta “ hanya dapat diperoleh dimuka peradilan pidana/perdata ; -----
3. Seandainya sengketa ini dipaksakan menunggu adanya putusan perdata/pidana yang in kracht terlebih dulu berarti harus menunggu selesainya proses tersebut yang diperkirakan bisa selesai dalam waktu 4 - 5 tahun, sedang pada sisi lain dalam hitungan bulan ada kemungkinan besar sertifikat-sertifikat obyek perkara tersebut akan dilelang (eksekusi Hak Tanggungan) ; -----
Bahwa jika hal ini terjadi tentunya akan berakibat fatal bagi Para Penggugat karena pada akhirnya hanya akan menang berperkara “diatas kertas “; -----



Menimbang, bahwa Pengadilan harus menegakkan hukum keadilan dan kebenaran secara materil, sedang dalam masalah ini pengertian adil dalam skala paling realis adalah “Memberikan / Mengembalikan hak kepada orang yang memang berhak”, maka berdasar 1 sampai dengan 3 tersebut teori ini akan diterapkan ; -----

C). Tentang tindakan administratif Tergugat yang jadi obyek perkara ;

Menimbang, bahwa akta jual beli dari Notaris / PPAT mengalir dan bermuara pada tindakan hukum dibidang administrasi pertanahan berupa penulisan balik nama/ peralihan hak sertifikat-sertifikat milik Para Pengugat ke atas nama 5 (lima) orang Para Tergugat II Intervensi II (Sdr. Ko Tjunaidy Wibowo, Hendri, Henny, Nyo She Jong

Hal 19 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

dan Ko Wen Tjwen) ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian masalah ini sudah jelas dan tidak kabur serta menjadi kompetensi absolute Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap tindakan Tergugat / Kantor Pertanahan, Majelis banding menilai sebagai berikut : -----

Tergugat secara substansi, kewenangan dan prosedural



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak salah melakukan “ pem – balik nama – an “ dan juga “pencatatan Hak Tanggungan” atas sertipikat – sertipikat tersebut sebagai kelanjutan dari “ Proses dan produk hukum Notaris/PPAT “, dikarenakan hal ini merupakan salah satu tugas dan kewajibannya ; -----

Namun demikian karena “ Proses dan produk hukum Notaris / PPAT “ ini tercemar oleh unsur rekayasa, pemalsuan dan penipuan sehingga “ **HARUS BATAL DEMI HUKUM** “ maka demi hukum pula pencatatan balik nama yang dilakukan Tergugat tersebut **HARUS JUGA BATAL DEMI HUKUM**, jika tidak maka akan menciptakan keadaan seolah Tergugat melakukan “**Pencucian Hukum**” semata ; -----

II. Tentang Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II ;

- Bahwa dengan menganggap seluruh uraian pertimbangan sebelumnya sebagai bagian dalam tanggapan Eksepsi ini, maka terhadap eksepsi-eksepsi Para Tergugat / Para Terbanding, Majelis banding berpendapat sebagai berikut : -----

Hal 20 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

Eksepsi tentang pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 :

- Bahwa pengadilan harus menegakkan hukum dan kebenaran secara materiil. Bahwa secara materiil telah ditemukan fakta “obyek perkara” harus batal demi hukum karena berasal dari aliran produk hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT berupa Akta Jual Beli yang sejak awal dianggap batal demi hukum sehingga dengan demikian eksepsi berdasar pasal 55 ini dinilai sebagai tidak relevan/ beralasan ; -----

- Bahwa menerapkan pasal 55 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 yang berarti mengukur tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dari “ sesuatu yang batal demi hukum “ tentunya merupakan logika hukum yang tidak tepat. Inilah alasan kenapa Majelis menganggap penerapan pasal 55 atas sengketa ini sebagai “ tidak relevan ” dan harus dikesampingkan ; -----
- Bahwa pada segi lain tentang siapa yang berhak atas tanah dalam sertipikat obyek perkara. Peraturan Perundang-Undangan lain secara khusus mengatur batasan / tenggang waktu untuk menguji dan mempermasalahkan yaitu pasal 32 Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan membatasi selama 5 (lima) tahun ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian jika menyangkut sertipikat dengan segala aspek permasalahannya, tenggang waktu pasal 55 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 dianggap sebagai *lex generalis* (aturan umum). Sedang pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dianggap sebagai *lex specialis* (aturan khusus) dan aturan khusus inilah yang dalam sengketa ini adil untuk diberlakukan ; -----

Hal 21 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



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

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dibenarkan menurut ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ; -----

Menimbang, bahwa karena masalah eksepsi tenggang waktu dan yang lainnya telah dipertimbangkan, maka dengan demikian seluruh eksepsi Para Tergugat/ Para Terbanding harus ditolak ; -----

III. Tentang memori banding dan kontra memori banding para pihak (kecuali Tergugat II Intervensi II) ;

Menimbang, bahwa alasan – alasan / dalil dalam memori banding Para Penggugat/Pembanding cukup beralasan dan karenanya dapat diterima ; Pada sisi lain kontra memori banding Tergugat dan Tergugat II Intervensi I / Para Terbanding karena dinilai tidak cukup alasan maka ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasar I sampai dengan III gugatan Para Penggugat / Pembanding dinilai terbukti dan oleh sebab itu harus dikabulkan seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam sengketa ini harus dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Terbanding sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka harus dihukum membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan ditetapkan pada amar putusan ini ; -----

Mengingat pasal – pasal dalam Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5

Hal 22 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta Peraturan Perundang – Undangan lainnya yang berkaitan ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Para Penggugat/Pembanding ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 72/G/2012/PTUN.SBY, tanggal 17 Desember 2012 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat , Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II / Para Terbanding untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan batal demi hukum peralihan hak (Balik nama) dalam buku tanah yang dilakukan Tergugat/ Terbanding atas Sertipikat Hak Milik masing-masing :

-
1. Nomor. 1874 / Kel. Demangan, Nomor. 1875 / Kel. Demangan, dan Nomor. 1877/ Kel.Demangan milik H. Mohdar Sagindo menjadi atas nama Hendri ; -----
 2. Nomor. 18/ Kel. Pesanggrahan milik H. Abdul Aziz (H.Masjhari) menjadi atas nama Henny ; -----
 3. Nomor. 229 / Kel. Kelabetan milik Marju menjadi atas nama Nyo She Jong ; -----
 4. Nomor. 385 / Kel. Sanggra Agung milik H. Abu Bakar menjadi

Hal 23 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

- atas nama Ko Wen Tjwen ; -----
5. Nomor. 1776 / Kel. Tonjung milik Samu'e menjadi atas nama Ko Wen Tjwen ; -----
 6. Nomor. 411 / Kel. Jaddih milik Suri menjadi atas nama Henny ;
 7. Nomor 1609 / Kel. Bancaran milik Abdul Basik menjadi atas nama Henny ; -----
 8. Nomor. 333 / Kel. Tlaga Biru dan Nomor. 334/ Kel. Tlaga Biru milik Hj. Husnul Chotimah menjadi atas nama Ko Tjunaidy Wibowo;
 9. Nomor. 204 / Kel. Buluk Agung dan Nomor. 205/ Kel. Buluk Agung milik H. Mar'um menjadi atas nama Hendri ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Nomor. 74 / Kel. Sanggra Agung milik Fahrur Rozi menjadi atas nama Hendri ; -----

11. Nomor. 45 / Kel. Jaddih milik Jamilah (Samijah) menjadi atas nama Ko Tjunaidy Wibowo ; -----

12. Nomor. 554/ Kel. Tanjung Bumi milik Tarim menjadi atas nama Ko Tjunaidy Wibowo ; -----

13. Nomor. 1195 / Kel. Bilaporah milik Moh. Holil menjadi atas nama Ko Tjunaidy Wibowo ; -----

14. Nomor. 922 / Kel. Bilaporah milik Abu Amin menjadi atas nama Hendri ; -----

15. Nomor. 117 / Kel. Banyior milik Mar'um menjadi atas nama Ko Tjunaidy Wibowo ; -----

III. Memerintahkan Tergugat / Terbanding untuk mencabut / mencoret balik nama 19 (Sembilan belas) Sertipikat Hak Milik , milik Para Penggugat/ Pembanding yang dinyatakan batal tersebut dari daftar buku tanah yang bersangkutan ; -----

IV. Menghukum Tergugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara

Hal 24 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian putusan ini diambil dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada hari **Kamis**, tanggal **2 Mei 2013**, oleh kami : **ANDI LUKMAN, SH. MH.** ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Ketua Majelis , **KETUT RASMEN SUTA, SH.** , dan
SLAMET SUPARJOTO, SH.M.Hum., masing – masing sebagai Anggota
Majelis. Putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum
pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis didampingi
oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **ARTIMI WINDARASIH,**
Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, tanpa
dihadiri pihak yang bersengketa atau kuasa hukumnya. -----

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

1. **KETUT RASMEN SUTA, S.H.,**

ANDI LUKMAN, SH.MH.

Ttd.

2. **SLAMET SUPARJOTO, S.H.,M.Hum**

Panitera Pengganti

Ttd.

ARTIMI WINDARASIH

Hal 25 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pemberitahuan Registrasi ----- Rp. 26.750,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Meterai Putusan -----	Rp. 6.000,-
3. Redaksi Putusan -----	Rp. 5.000,-
4. Biaya Persidangan -----	Rp. 60.000,-
5. Biaya Administrasi Proses Banding -----	<u>Rp.152.250,-</u>
J u m l a h	Rp. 250.000,-

Terbilang : (Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 26 dari 26 hal putusan Nomor : 45/B/2013/PT.TUN.SBY



Hal.8 dari 8 hal. putusan Nomor : 115/B/2012/PT.TUN.SBY