



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

P U T U S A N
Nomor : 47/G/20 10/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TRI ANGGONO, SE., Warga Negara Indonesia, pekerjaan pensiunan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Rawasari Barat E. 261, RT 006/RW 001, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Rufinus Hotmaulana, SH.MM.MH, Rovinus Lubis, SH.MH. dan Anton Arie S., SH. kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office Rufianus Hotmaulana & Partners (RHH Law Offices), beralamat di Menara Kuningan 7 Floor, Unit A. Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7, Kav 5, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2010, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;



M e l a w a n

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
PUSAT;**

Berkedudukan di Jalan Tanah Abang I,
Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan
kuasa hukum kepada: Anthony Tarigan,
SH., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik
dan Perkara., Budi Harsono, SH., Jabatan
Kepala sub Seksi Perkara
Pertanahan., Mulyadi Hamid, SH., Jabatan
Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
Pertanahan., Sugandi SH., Jabatan Staf
Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
Pertanahan. Berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor: 591/13- 31.71- 600/IV/2010,
tanggal 12 April 2010, selanjutnya
disebut sebagai
TERGUGAT ; -----

II. PT. Prima Master Bank, yang diwakili oleh
Djaki Edward Djajaatmadja, selaku
Direktur Utama dan Andy Wongsonegoro,
selaku Direktur, berkedudukan di Jalan
Jembatan Merah Nomor 15- 17, Surabaya,
dalam hal ini memberikan kuasa hukum
kepada Michael Stefanus Talatas, SH.
pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum
yang berkantor di Jalan Jembatan Merah



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

No. 15-17, Lt 2, Surabaya, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei
2010, Selanjutnya disebut TERGUGAT II
INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 47/PEN-DIS/2010/PTUN-JKT., tertanggal 31 Maret 2010 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 47/PEN/2010/PTUN-JKT., tertanggal 31 Maret 2010 tentang susunan Majelis Hakim yang memeriksa sengketa ini ; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 47/PEN-HS/2010/PTUN-JKT, tertanggal 1 April 2010 tentang Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan persiapan; -----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 47/G/2010/PTUN-JKT, tertanggal 20 Mei 2010, tentang ditetapkannya PT. Prima Master Bank, yang diwakili oleh Djaki Edward Djajaatmadja, selaku Direktur Utama dan Andy Wongsonegoro, selaku Direktur , sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam sengketa ini ; -----

Halaman 3 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/2010/PTUN-JKT



- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 47/G/2010/PTUN-JKT tertanggal 19 Mei 2010 tentang Pergantian susunan Majelis Hakim yang memeriksa sengketa ini ;-----

- Telah membaca dan memeriksa surat-surat bukti, serta telah mendengar keterangan saksi Penggugat, saksi Tergugat, saksi Majelis Hakim dan keterangan para pihak yang bersengketa;-----

--

- Telah membaca Berkas perkara yang bersangkutan;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan surat gugatan tertanggal 29 Maret 2010 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Maret 2010 dengan Register Perkara Nomor : 47/G/2010/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 26 April 2010, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Dengan Objek Gugatan adalah: Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan: Cempaka Putih Timur, atas nama RENDY SAPUTRA, terdaftar pada tanggal 08-10-2009, No.12106/2009,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No.00099/2008 tanggal 03-02-2009, Luas 201 m2
(Dua ratus satu meter persegi) yang terletak di Jl.
Rawasari Barat No. E 261, RT.
006/001; -----

--

Adapun yang menjadi pertimbangan dan alasan-alasan hukum
diajukan Gugatan ini adalah sebagaimana uraian
berikut: -----

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak serta penguasaan fisik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001 dengan Luas 201 m2 (dua ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tahun 2009 dan *Penggugat belum pernah mengalihkan hak tersebut kepada siapapun*;-----
2. Bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001 tersebut telah terjadi perubahan Pemegang Hak yang semula atas nama TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi menjadi atas nama RENDY SAPUTRA berdasarkan Keputusan Tergugat dimana keputusan tersebut adalah merupakan *Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Kongkret, Individual dan Final yang merugikan kepentingan Penggugat* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1986 Jo.

Halaman 5 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;-----

3. Bahwa pada awalnya Penggugat berniat menjual tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001 kepada RENDY SAPUTRA dengan mempergunakan jasa H. MAKMOEN HOESEIN, SH Notaris di Jakarta yang beralamat kantor di Jl. Palmerah Barat No. 35, Jakarta 12210;-----
4. Bahwa Penggugat telah menyerahkan:1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, SU. Tgl.03-02-2009, No.00099/2008, seluas 201 m2 tertulis atas nama TRI ANGGONO, SE yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT.006/001, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat (asli), 2) IMB No. 4031/IMB/2009 atas nama TRI ANGGONO, SE (asli); 3) PBB tahun 2009 atas nama TRI ANGGONO, SE (asli); 4) Gambar Denah Rumah Tinggal (asli); Surat Nikah dan 5) KTP atas nama RA. SRI MULATSIH (fotocopy) kepada H. MAKMOEN HOESEIN, SH., Notaris di Jakarta untuk keperluan pembuatan akta dan telah dibuatkan tanda terima tertanggal 3 Juni 2009 atas penyerahan surat-surat tersebut oleh Penggugat kepada H. MAKMOEN HOESEIN, SH.;---
5. Bahwa setelah berjalan sekitar lebih dari 1 (satu) bulan tidak ada perkembangan maupun berita baik dari RENDY SAPUTRA maupun H. MAKMOEN HOESEIN, SH., tentang

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

transaksi jual beli tanah tersebut maka Penggugat mendatangi kantor H. MAKMOEN HOESEIN, SH., untuk menanyakan realisasi jual- beli terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang pada akhirnya dijawab (setelah berulang kali didatangi dan tidak ada ditempat) bahwa keseluruhan surat- surat yang pernah Penggugat serahkan kepada H. MAKMOEN HOESEIN, SH., untuk pengurusan akta telah diberikan kepada RENDY SAPUTRA untuk keperluan penitipan sementara dan telah dibuatkan tanda terima tertanggal 30 Juni 2009 tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dari surat- surat tersebut; -----

6. Bahwa atas perbuatan H. MAKMOEN HOESEIN, SH., dan RENDY SAPUTRA tersebut Penggugat telah melapor sebagai saksi Pelapor ke Direktorat Reserse Kriminal Umum POLRI Daerah Metro Jaya sebagaimana dimaksud dalam Laporan Polisi No. Pol.:LP/3156/K/XI/2009/SPK Unit I, tanggal 02 Nopember 2009 dan proses terhadap laporan tersebut sedang berjalan; -----

7. Bahwa Penggugat juga telah di tetapkan sebagai saksi oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLRI Daerah Metro Jaya berdasarkan Surat Panggilan No. Pol.:Spgl/24370/XII/2009/Dit. Reskrimum tanggal 31 Desember 2009 yang dilaporkan oleh LOE FUK KHONG (HARTONO) *dimana dalam proses penyidikan yang dilakukan oleh Penyidik dilakukan pemeriksaan*

Halaman 7 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keaslian tanda tangan Penggugat di dalam Akta Jual Beli No. 47/2009 tertanggal 26 Agustus 2009 yang dilaksanakan oleh Notaris PPAT ZAINUDIN di Laboratorium Forensik Markas Besar POLRI dengan hasil tanda tangan Penggugat di Akta Jual Beli No. 47/2009 tertanggal 26 Agustus 2009 yang dilaksanakan oleh Notaris PPAT ZAINUDIN adalah PALSU/DIPALSUKAN ; -----

8. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2009 yang isinya antara lain Penggugat telah menerima informasi bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur atas nama Penggugat, yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001, Luas.201 m2 (dua ratus satu meter persegi) telah beralih haknya kepada RENDY SAPUTRA, berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/2009 tertanggal 26 Agustus 2009 yang dilaksanakan oleh Notaris PPAT ZAINUDIN, SH, beralamat di Jl. Letjend Suprpto No. 77 Galur, Senen, Jakarta Pusat, sedangkan Penggugat tidak pernah membuat, mengadakan, menandatangani Akta Jual Beli apapun dan kepada siapapun sehubungan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001, Luas 201 m2 (dua ratus satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, oleh karenanya Penggugat meminta agar Peralihan hak yang dilakukan

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)



secara melawan hukum tersebut
dibatalkan; -----

9. Bahwa atas surat Penggugat tersebut pada poin 8 di atas Tergugat melalui surat No. 2075/7- 31.71-300/XI/2009 tanggal 16 Nopember 2009 telah mengundang Penggugat, RENDY SAPUTRA, dan Notaris PPAT ZAINUDIN, SH untuk membicarakan permasalahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001, dimana dalam pertemuan yang dihadiri oleh Penggugat, Notaris PPAT ZAINUDIN, SH dan Tergugat tersebut (RENDY SAPUTRA tidak hadir) *Notaris PPAT ZAINUDIN, SH mengakui bahwa yang hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli No. 47/2009 tertanggal 26 Agustus 2009 adalah bukan Penggugat melainkan orang lain yang mengaku sebagai Penggugat;-----*

10. Bahwa Tergugat melalui surat No. 2377/7- 31.71-300/XII/2009 tanggal 28 Desember 2009 yang dikirimkan melalui Pos dan baru diketahui/diterima oleh Penggugat pada tanggal 4 Januari 2010 telah menyatakan *melakukan Pencatatan Blokir atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur yang telah beralih haknya dari atas nama Pemegang Hak TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi (Penggugat) menjadi atas nama RENDY SAPUTRA*, dan Penggugat juga baru mengetahui secara pasti telah terjadinya perubahan nama Pemegang Hak atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261, RT. 006/001 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama JKT Cempaka Putih yang mencantumkan nama wajib pajak adalah RENDY SAPUTRA tertanggal 04 Januari 2010 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 20 Pebruari 2010, dengan demikian *Gugatan ini telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.51 Tahun 2009 karena masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung Keputusan Tergugat diketahui/diterima Penggugat;*

11. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berikut penjelasannya disebutkan tentang asas-asas tentang pendaftaran tanah dimana salah satunya disebutkan Asas Aman. *Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.* Sedangkan Kepastian Hukum itu sendiri diatur dalam Bab III tentang Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik Pasal 3 angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme

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)



dimana dalam penjelasannya dikatakan bahwa Yang dimaksud dengan 'Asas Kepastian Hukum' adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara;- -----

12. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menyebabkan berubahnya Pemegang Hak atas tanah yang terletak di Jl. Rawasari Barat No. E 261, RT. 006/001, Luas. 201 m2 (dua ratus satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, yang semula atas nama TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi menjadi atas nama RENDY SAPUTRA melalui Surat Keputusannya menunjukkan sikap dan tindakan yang tidak teliti dan cermat dari Tergugat karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3229 atas nama pemegang hak TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi adalah baru diterbitkan tahun 2009 sedangkan peralihan hak atas tanah yang terletak di Jl. Rawasari Barat No. E 261, RT. 006/001, Luas. 201 m2 (dua ratus satu meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, No.3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur menjadi atas nama Pemegang Hak RENDY SAPUTRA adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/2009 tertanggal 26 Agustus 2009 (pada tahun yang sama) yang dilaksanakan oleh Notaris PPAT ZAINUDIN, SH, beralamat di Jl. Letjend Suprpto No. 77 Galur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Senen, Jakarta Pusat, sehingga seharusnya data- data tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3229 atas nama pemegang hak TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi terlebih dahulu di bandingkan/dicocokkan dengan data- data yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah *aquo* sehingga dapat mencegah terjadinya pemalsuan data, dan seharusnya juga diteliti dan dicermati tentang jarak waktu yang pendek antara penerbitan sertifikat *aquo* dengan terjadinya jual- beli atau setidaknya- tidaknya melakukan kunjungan ke lokasi tanah *aquo* dan mengadakan wawancara kepada penghuni yang tinggal di tanah tersebut dan atau tetangga- tetangga yang bersebelahan dengan tanah tersebut tentang kepemilikan tanah tersebut;

13. *Bahwa berdasarkan uraian Penggugat tersebut di atas dapat terlihat bahwa dalam penerbitan Surat Keputusan Obyek Sengketa telah dilakukan dengan tidak mengindahkan ketentuan atau prinsip asas aman sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 1 Undang- undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme beserta penjelasannya;*-----

14. *Bahwa berdasarkan uraian- uraian tersebut di atas,*

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)



tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Obyek Sengketa *aquo* telah melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 3 angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme dan dengan demikian *tindakan Tergugat aquo telah bersesuaian dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No.5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004, jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, oleh karenanya berdasar hukum jika Surat Keputusan obyek sengketa aquo dinyatakan batal atau tidak sah;*

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut: ; - -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3229, Kelurahan: Cempaka Putih Timur, atas nama RENDY SAPUTRA, terdaftar pada tanggal 08- 10- 2009, No.12106/2009, Surat Ukur No.00099/2008, Luas 201 m2 (Dua ratus satu meter persegi) yang terletak di Jl. Rawasari Barat No. E 261, RT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

006/001; -----

3. Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut dan
Mencoret nama RENDY SAPUTRA, terdaftar pada
tanggal 08-10-2009, No.12106/2009 dari Buku
Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3229,
Kelurahan: Cempaka Putih Timur, Surat Ukur
No.00099/2008 tanggal 03-02-2009, Luas 201 m2
(Dua ratus satu meter persegi) yang terletak
di Jl. Rawasari Barat No. E. 261, RT. 006/001
dan segala TURUNAN atau TURUTAN yang timbul
termasuk dan tidak terbatas pada pembebanan
Hak

Tanggung; -----

4. Mewajibkan Tergugat untuk Mengembalikan nama
TRI ANGGONO Sarjana Ekonomi ke Buku Tanah
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3229,
Kelurahan: Cempaka Putih Timur, Surat Ukur
No.00099/2008 tanggal 03-02-2009, Luas 201 m2
(Dua ratus satu meter persegi) yang terletak
di Jl. Rawasari Barat No. E. 261, RT.
006/001; -----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya
perkara yang timbul dalam perkara
ini ; -----

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah
mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 12 Mei 2010,

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 isinya sebagai berikut; -

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa TERGUGAT membantah dalil- dalil yang diajukan oleh PENGUGAT. Kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas;- -----
2. Bahwa yang menjadi objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3229/Cempaka Putih Timur, atas nama RENDY SAPUTRA, yang terletak di Jalan Rawasari Barat, No.E.261,Rt.006/Rw.01, Surat Ukur Nomor : 00099/2008, Tanggal 03-02-2009, Seluas : 201 M2. (dua ratus satu meter persegi), Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat;- -----

3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3229/Cempaka Putih Timur, diterbitkan berdasarkan konversi atas Tanah Negara bekas Eigendom Nomor : 15550 seb., dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, tanggal 31-12-2008, No.1352/1106-550.1-09.01-2008, penerbitan tanggal 02-03-2009, atas nama TRIANGGONO, SE. (Penggugat) ;- -----

4. Bahwa pada tanggal 08-10-2009, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3229/Cempaka Putih Timur tersebut beralih nama menjadi nama RENDY SAPUTRA sebagai

Halaman 15 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



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

pemegang hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :
47/2009, tanggal 26-08-2009, yang dibuat dihadapan
Zainuddin, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
daerah kerja Kotamadya Jakarta
Pusat ;-----

5. Bahwa dengan telah beralihnya hak pada Sertipikat
aquo tersebut, PENGUGAT yang mengaku masih sebagai
pemilik, merasa ada kepentingannya yang dirugikan,
sedangkan untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan
Penggugat sebagai pihak yang mengaku masih sebagai
pemilik tanah aquo tersebut sepenuhnya merupakan
kewenangan Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut),
sehingga sudah seharusnya Majelis hakim yang
terhormat menolak gugatan Penggugat dan menyatakan
tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara
ini ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas,
Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk
mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan
gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan
tidak dapat
diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil yang
diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal- hal
yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ;-----

3. Bahwa Peralihan Hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3229/Cempaka Putih Timur atas nama Rendy Saputra, merupakan kelanjutan proses dari Akta Jual Beli Nomor : 47/2009, tanggal 26-08-2009, yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat,, serta tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 11 dan 13, pada halaman 5 (lima) angka 14, yang pada intinya menyatakan Tergugat dalam melaksanakan peralihan hak pada Sertipikat aquo tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, justru Tergugat dalam melaksanakan peralihan hak tersebut sudah berdasarkan hasil penelitian yang cermat dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, termasuk asas-asas pemerintahan yang baik, bertindak cermat dan hati- hati, sesuai dengan procedure dan ketentuan hkum yang berlaku ;-----

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas,
Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut
;- -----

Halaman 17 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi

Tergugat ; - - - - -

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

diterima ; - - - - -

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk

seluruhnya ; - - - - -

2. Menyatakan Sah dan Berharga proses Peralihan Hak atas
nama Rendy Saputra, Nomor : 12106/2009, tanggal 08-
10-2009 ; - - - - -

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya

Perkara ; - - - - -

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 20 Mei 2010, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 27 Mei 2010 yang untuk singkatnya putusan ini, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut cukup menunjuk dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini ; - - - - -

Bahwa dalam persidangan tanggal 12 Mei 2010 telah diterima surat permohonan intervensi tertanggal 10 Mei 2010 dari yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Mei 2010, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Perkara Nomor : 47/G/2010/PTUN-JKT/INTERVENSI;

Bahwa atas permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dengan Putusan Sela Nomor : 47/G/2010/PTUN-JKT, pada tanggal 20 Mei 2010, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan intervensi dan menetapkan PT. Prima Master Bank, yang diwakili oleh Djaki Edward Djajaatmadja, selaku Direktur Utama dan Andy Wongsonegoro, selaku Direktur sebagai pihak dalam perkara Nomor : 47/G/2010/PTUN-JKT dan didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Bahwa pada persidangan tanggal 3 Juni 2010 atas kesempatan diberikan kepada Tergugat II Intervensi untuk menanggapi Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-

DALAM EXCEPTIE

1. Mohon Perhatian Pengadilan, bahwa Gugatan PENGGUGAT Register Perkara No. 47 / G / 2010 / PTUN – JKT., adalah gugatan yang terlalu dini untuk diajukan (PREMATEUR), mengingat Perkara Pidana yang termaksud dalam Laporan Polisi No.Pol.: LP / 3588 / K / XII / SPK UNIT "II", tanggal 13 Desember 2009 di POLRI Daerah Metro Jaya dan Perkara Pidana yang termaksud dalam Laporan Polisi No.Pol.: LP/3156/K/XI/2009/SPK

Halaman 19 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/2010/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit I, tanggal 02 Nopember 2009 di POLRI Daerah Metro Jaya, sebagaimana tertulis dalam Posita angka 6 (enam) Gugatan PENGUGAT, adalah masih berjalan;-

2. Bahwa, terhadap perkara pidananya dan Gugatan No. 47 / G / 2010 / PTUN – JKT. yang diajukan oleh PENGUGAT terdapat kesamaan terhadap obyek yang dipersengketakan, yaitu :-

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Timur, terdaftar sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229, seluas 201 M² (dua ratus satu meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00099/2008, tanggal 03 Pebruari 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, pada tanggal 2 Maret 2009, tertulis atas nama RENDY SAPUTRA, Lahir 27-06-1972;-

Setempat dikenal dengan nama Jalan Rawasari Barat No. E. 261, RT. 006, RW. 001, untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;-



3. Bahwa, saat ini sedang dilakukan proses penyidikan terhadap materi di dalam perkara pidana yang intinya adalah "Apakah terdapat unsur-unsur tindak pidana didalam peralihan OBYEK SENGKETA"? Yang tentunya untuk mencapai "AZAS KEPASTIAN HUKUM" atas perkara pidananya haruslah mempunyai kekuatan hukum tetap (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*) terlebih dahulu;- -----
4. Kemudian perlu dijelaskan pula, bahwa untuk menentukan siapakah pihak yang berhak atas OBYEK SENGKETA, haruslah diputuskan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum (*Exceptie Van Onbevoegdheid*);- -----
5. Bahwa, oleh karena alasan-alasan tersebut, maka apabila terhadap Gugatan No. 47 / G / 2010 / PTUN – JKT. tidak ditolak dan dilanjutkan pemeriksaannya, maka akan menimbulkan suatu hal yang tidak pasti, dimana mengakibatkan "AZAS KEPASTIAN HUKUM" tidak akan tercapai, sehingga dapat dikatakan bertentangan dengan ketentuan hukum beracara (*RULES OF LAW*) yang berlaku di Indonesia;- -----
6. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, jelas Gugatan PENGUGAT telah disusun secara kabur dan tidak jelas (*OBSCUUR*) , padahal agar memenuhi syarat formil maka gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*DUIDELIJK*);- -----



7. Bahwa, oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara No. 47 / G / 2010 / PTUN – JKT. untuk menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankellyk verklaard*). -----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang telah dikemukakan dalam *Exceptie* tersebut diatas, mohon dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini; -----

2. Mohon Perhatian Pengadilan, bahwa dalam hal ini TERGUGAT II INTERVENTIE menolak dengan keras seluruh dalil Gugatan dan Replik PENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENTIE dalam Tanggapan Jawaban ini; -----
3. Mohon Perhatian Pengadilan, bahwa tidak benar dalil Gugatan PENGUGAT angka 1 (*satu*), karena yang sebenarnya adalah Pemegang Hak atas OBYEK SENGKETA adalah Sdr. RENDY SAPUTRA, hal mana seperti yang tercatat didalam bukti kepemilikan atas OBYEK SENGKETA (Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229/Kel. Cempaka Putih Timur, tertanggal 2 Maret 2009); -----
4. Bahwa, pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual beli



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

No. 47/2009, tertanggal 26 Agustus 2009 oleh
PENGUGAT (*Penjual*) dan Sdr. RENDY SAPUTRA (*Pembeli*)
dihadapan PPAT ZAINUDDIN, Sarjana Hukum, telah sesuai
dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dipandang
dari :-----

4.1. Sisi hukum perdata sebagai suatu perjanjian dan
perikatan yang dikehendaki oleh para pihak yang
disebutkan dalam akta otentik (*alat bukti*
sempurna), sehingga telah merupakan undang-undang
bagi para pihak yang
membuatnya;-----

4.2. Sisi hukum pertanahan telah memperlihatkan
asli sertifikat, yang kemudian dilakukan
pemeriksaan terhadap sertifikat tersebut pada
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Pusat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat 1
Peraturan menteri Negara Agraria / Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 – tidak
diketemukan adanya catatan atau keberatan dari
pihak manapun juga, sehingga pelaksanaan
pembuatan akta dan balik nama hak atas sertifikat
tersebut telah sempurna (*hal mana telah*
didalilkan dalam Posita pada pokok perkara angka
4 (empat) jawaban
TERGUGAT);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 ayat 1 PP37 Tahun 1998, diterangkan, bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, (selanjutnya disebut dengan PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;- -----
6. Bahwa, peralihan hak atas OBYEK SENGKETA telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang notabene adalah satu-satunya instansi yang telah ditunjuk dan diberikan kepercayaan oleh pemerintah, sehingga dalam hal ini instansi tersebut adalah instansi yang mempunyai kewenangan untuk itu;- -----
7. Bahwa, peralihan hak atas OBYEK SENGKETA dari PENGUGAT kepada Sdr. RENDY SAPUTRA yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/2009, tertanggal 26 Agustus 2009, yang dibuat dihadapan PPAT ZAINUDDIN, Sarjana Hukum, dan telah pula dicatatkan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, oleh karenanya adalah sah dan dilindungi oleh hukum;- -----

8. Bahwa, dengan demikian PENGUGAT sudah tidak mempunyai hak lagi atas OBYEK SENGKETA;- -----

9. Bahwa, apabila peralihan hak atas OBYEK SENGKETA yang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan oleh instansi yang sah dan berwenangpun masih dipersoalkan, maka hal ini jelas pula mempersoalkan eksistensi dari Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. - - - - -

10. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi persoalan adalah bagaimana perlakuan dan perlindungan hukum terhadap peralihan atas OBYEK SENGKETA yang secara keseluruhan telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan dilakukan oleh instansi yang berwenang untuk itu? Hal mana menyangkut pula Kepastian Hukum atas hukum agraria yang berlaku di Indonesia;- - - - -

11. Menyikapi dalil Gugatan PENGGUGAT angka 4 (*empat*), tampak disini bahwa diantara PENGGUGAT, H. MAKMOEN HOESIN, S.H., dan RENDY SAPUTRA telah secara bersama-sama melakukan rekayasa yang berakibat kebohongan untuk memperdaya TERGUGAT II INTERVENTIE, sehingga dapat diduga sebagai rangkaian yang dapat dikwalifisir sebagai tindak pidana penipuan, hal tersebut perlu disampaikan, mengingat bagaimana mungkin data- data atau dokumen-dokumen asli dan sifatnya penting tersebut diserahkan begitu saja oleh PENGGUGAT? Apakah tidak terbersit konsekwensi dari keputusannya tersebut? Apalagi ditambah dengan fakta bahwa, latar belakang daripada PENGGUGAT adalah berasal dari kalangan cendikiawan;- - - - -

Halaman 25 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT



12. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENTIE menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT angka 9 (*sembilan*), oleh karena dalil tersebut hanya didasarkan pada informasi dan bukan atas dasar hukum yang benar, dengan demikian dalil tersebut haruslah ditolak;- -----

13. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENTIE adalah Badan Hukum yang bergerak di bidang jasa Perbankan Indonesia, yang mana dalam hal ini adalah Bank Umum Nasional, yang berkantor pusat di Surabaya;- -----

14. Bahwa, selaku Badan Hukum yang berbentuk Bank, sudah barang tentu apabila TERGUGAT II INTERVENTIE adalah pula Lembaga Intermediasi, yang bertanggung jawab baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap keuangan seluruh masyarakat yang dipercayakan kepadanya;- -----

15. Bahwa, selanjutnya dalam perkara ini TERGUGAT II INTERVENTIE adalah selaku Kreditur dari sdr. RENDY SAPUTRA;- -----

16. Bahwa, sdr. RENDY SAPUTRA selaku Debitur dari TERGUGAT II INTERVENTIE, telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT II INTERVENTIE sampai sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (*Satu miliar rupiah*);- -----

17. Bahwa, demi tertibnya pembayaran hutang sdr. RENDY SAPUTRA kepada TERGUGAT II INTERVENTIE, maka sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RENDY SAPUTRA selaku Debitur menyerahkan jaminan/agunan kepada TERGUGAT II INTERVENTIE, yang dalam hal ini adalah OBYEK SENGKETA;- -----

18. Bahwa, bersamaan dengan penyerahan OBYEK SENGKETA, telah turut pula ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 62/2009, tanggal 20 Nopember 2009, yang dibuat dihadapan ZAINUDDIN, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat;- -

19. Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 19/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., yang pada tanggal 12 April 2010 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 62/2009, tanggal 20 Nopember 2009, yang dibuat dihadapan ZAINUDDIN, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat, telah dinyatakan sah dan berharga;- -----

20. Bahwa, ternyata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 19/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*);- -----

21. Bahwa, oleh karenanya TERGUGAT II INTERVENTIE adalah Pemegang HAK PREFERENT (*Hak untuk diutamakan*), atas OBYEK SENGKETA;- -----

Halaman 27 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT



22. Bahwa, pada intinya hal-hal yang telah TERGUGAT II INTERVENTIE sampaikan adalah demi memperjuangkan Kepastian Hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia, ditujukan agar Supremasi Hukum dapat benar-benar ditegakkan, guna terwujudnya hukum yang ideal / dicitakan;- -----

23. Bahwa, oleh karenanya adalah wajar apabila berdasarkan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 62/2009, tanggal 20 Nopember 2009, yang dibuat dihadapan ZAINUDDIN, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat tersebut dapat diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan;- -----

24. Bahwa, Tanggapan / Jawaban TERGUGAT II INTERVENTIE telah berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan memenuhi Pasal 180 HIR, sehingga patut apabila isi putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya Perlawanan (*verzet*), banding, kasasi, maupun upaya hukum dalam bentuk apapun juga (*uit voerbaar bij voorraad*) .-----

25. Bahwa, dengan demikian sudah sepantasnya dan telah dibenarkan oleh hukum bilamana Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dinyatakan



ditolak.- -----

III. PERMOHONAN

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka mohon kepada
Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara cq. Majelis Hakim yang
memeriksa Perkara No. 47 / G / 2010 / PTUN – JKT , untuk
memutuskan sebagai berikut:- -----

Dalam

Exceptie :-----

Menerima Exceptie dari TERGUGAT II INTERVENTIE untuk
seluruhnya.- -----

Dalam

Pokok

Perkara :-----

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau
setidak tidaknya Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak
dapat diterima;- -----
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang memiliki
itikad tidak
baik;- -----

3. Menyatakan seluruh perbuatan TERGUGAT dan TERGUGAT II
INTERVENTIE adalah benar dan dibenarkan oleh
hukum;- -----
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat
Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229, seluas 201 M²



(dua ratus satu meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00099/2008, tanggal 03 Pebruari 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, pada tanggal 2 Maret 2009, tertulis atas nama RENDY SAPUTRA, Lahir 27-06-1972;- -----

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepal a "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", atas : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3229, seluas 201 M² (dua ratus satu meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00099/2008, tanggal 03 Pebruari 2009 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, pada tanggal 2 Maret 2009, tertulis atas nama RENDY SAPUTRA, Lahir 27-06-1972;- -----

6. Memerintahkan PENGUGAT dan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;- -----

7. Menghukum PENGUGAT untuk membayar ongkos perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.- -----



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

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya,
Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-
surat yang telah diberi meterai cukup dan telah
disesuaikan dengan aslinya sehingga, serta diberi tanda P-
1 s/d P-24 adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Sertipikat
Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan
Cempaka Putih Timur, atas nama Tri Anggono,
SE, Surat Ukur No. 00099/2008 tanggal 03-02-
2009, Luas 201 m², yang terletak di Jalan
Rawasari Barat No. E 261. RT 006/001,(fotokopi
dari
fotokopi);- -----

2. Bukti P-2 : Tanda
Terima tertanggal 3 Juni 2009, (fotokopi
sesuai dengan
Aslinya);- -----

3. Bukti P-3 : Tanda
Terima tertanggal 30 Juni 2009, (fotokopi dari
fotokopi);- -----

4. Bukti P-4 : Surat
Perjanjian dari H. Makmoen Hoesein, SH.



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

tertanggal 5 Oktober 2009, (fotokopi sesuai dengan Aslinya);- -----

5. Bukti P-5 : Surat Tanda
Penerimaan Laporan, No.POL :
3156/K/XI/2009/SPK UNIT I. tanggal 2
Nopember 2009 (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----
--

6. Bukti P-6 : Surat
Panggilan No. Pol: Spgl/24370/XII/2009/Dit
Reskrimum Polri daerah Metro Jaya tanggal 31
Desember 2009. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

7. Bukti P-7 : Surat dari
Tri Anggono, SE., kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal
3 Nopember 2009, (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

8. Bukti P-8 : Surat
Undangan kepada Tri Anggono, SE. dari Kepala
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Pusat, Nomor 2075/7- 31.71- 300/XI/2009, tanggal
16 Nopember 2009 (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

9. Bukti P-9 : Surat dari



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

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Pusat kepada Tri Anggono, SE., tentang
pemberitahuan blokir tertanggal 28 Desember
2009, (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

10. Bukti P-10:

Surat

Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan Jl. Rawasari Barta E 261 RT.006 RW
01 Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, atas
nama Rendy Saputra, tertanggal 4 Januari
2010, (fotokopi sesuai dengan Aslinya);

11. Bukti P-11 : Akta Jual Beli No.
47/2009, tanggal 26 Agustus 2009 dibuat
dihadapan PPAT Zainuddin, SH. (fotokopi
sesuai dengan
Aslinya);- -----

12. Bukti P- 12: Kartu Tanda Penduduk
(KTP) NIK. 09.5004270672.0465 atas nama
Rendy Saputra, tertanggal 3 September
2008. (fotokopi dari
fotokopi);- -----

13. Bukti P- 13; Kutipan Akta Kelahiran
Nomor 53/DISP/JP/1975/1972 atas nama
Rendy Saputra. Tertanggal 28 Juli 1975.



(fotokopi dari
fotokopi);- -----

14. Bukti P- 14: Kartu Keluarga (KK) WNI
No. 1405.062767 atas nama Rendy Saputra,
beralamat di Jalan Paseban raya RT 003
RW 007, Kecamatan Senen, Kelurahan
Paseban, Propinsi DKI Jakarta.
(fotokopi dari
fotokopi);- -----

15. Bukti P- 15: kartu Tanda Penduduk
(KTP) No. 09.5005.230937.0051 atas nama
Tri Anggono, SE. , KTP atas nama R.A.
Sri Mulatsih Nomor,
09.5005.571037.0001,. dan KTP atas nama
Rendy Saputra NIK. 09.5004270672.0465.
(fotokopi dari
fotokopi);- -----

16. Bukti P-16 : Kartu Keluarga WNI atas
nama Trianggono, SE beralamat Jalan
rawasari Barat 261 RT 006 RW 01 Kecamtan
Cempaka Putih Kelurahan Cempaka Putih
Timur, Propinsi DKI Jakarta. (fotokopi
dari foto
kopi);- -----



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

17. Bukti P-17 : Surat Nikah No.
233/1961, tanggal 25 Juli 1968 atas
nama Tri Anggono dan R.Rr. Srie
Moelatsih. (fotokopi dari
fotokopi);- -----

18. Bukti P-18 : Kartu Tanda Penduduk
(KTP) No. 09.5005.230937.0051 atas nama
Tri Anggono, SE dan KTP Nomor
12.5611.571037.0001 atas nama R.A. Sri
Mulatsih diterbitkan oleh Kotamadya
Surabaya. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

19. Bukti P- 19: Kartu Keluarga No.
210415 atas nama Trianggono, SE,
beralamat di Jalan Rawasari Barat E 261
bRT 006 RW 01, Kecamatan Cempaka Putih,
Kelurahan Cempaka Putih , Pemerintaha
Daerah Khusus Ibukota Jakarta,
(fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

20. Bukti P-20 : Surat Nikah No.
223/1961, tanggal 25 Juli 1968, atas
nama Tri Anggono, dan R. Rr. Sri
Moelatsih. Diterbitkan oleh Kabupaten



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

Bojonegoro, Jawa Timur. (fotokopi
sesuai dengan

Aslinya);- -----

21. Bukti P-21 : Sertipikat Hak Guna
Bangunan No. 3229, Propinsi daerah Khusus
Ibukota Jakarta, Kota Administrasi
Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih,
Kelurahan Cempaka Putih Timur,
tertanggal 2 Agustus 2009. (fotokopi
dari fotokopi);- --

22. Bukti P-22 : Surat Pemberitahuan
Pajak Bumi dan bangunan, atas nama Tri
Anggono, SE tertanggal 4 Maret 2009.
(fotokopi dari
fotokopi);- -----

23. Bukti P-23 : Slip Setoran/Depositi
Slip Bank Agro No. 007422 tanggal 27
Agustus 2009, atas nama Penyeter Elias
ke penerima atas nama Tri Anggono,
tertanggal 27 Agustus 2009. (fotokopi
sesuai Legalisir dari Bank
Agro);- -----

24. Bukti P-24 : Surat dari Tri Anggono
kepada Direksi Bank Agro tertanggal 1



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

September 2009, mengenai setoran tunai
atas nama Elias ke rekening atas nama
Tri Anggono. (fotokopi sesuai Legalisir
dari Bank
Agro);- -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil bantahannya,
Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-
surat yang telah diberi meterai cukup dan telah
disesuaikan dengan aslinya , serta diberi tanda T-1 s/d T-
4,
adalah sebagai
berikut ;-----

1. Bukti T- 1 : Buku Tanah
Hak Guna Bangunan Nomor: 3229/Cempaka Putih
Timur, atas nama Rendy Saputra, tertanggal 2
Maret 2009, (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

2. Bukti T-2 : Permohonan
Peralihan Hak tertanggal 2 Oktober 2009,
(fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----
--

3. Bukti T-3 : Surat Kuasa
mengurus Pendaftaran Peralihan Hak atas nama
Rendy Saputra, tertanggal 2 Oktober 2009.
(fotokopi sesuai dengan



Aslinya);- -----

4. Bukti T-4 : Akta Jual
Beli yang dibuat dihadapan Zainuddin, SH.
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta,
tanggal 26 Agustus 2009, Nomor 47/2009.
(fotokopi sesuai dengan Aslinya);- -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya,
Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa
fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan
telah disesuaikan dengan aslinya, serta telah diberi
tanda TII INTV-1 s/d TII INTV-17, adalah sebagai
berikut : -----

1. Bukti TII INTV -1 : Permohonan
fasilitas kredit atas nama Rendy
Saputra, tertanggal 8 Juli 2009,
(fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

2. Bukti TII INTV -2 : Akta
Perjanjian Pengakuan Hutang No. 42
tertanggal 26 Agustus 2009, yang
dibuat dihadapan Johny Dwikora Aron,
sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,
(fotokopi dari
fotokopi);- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T II INT- 3 : Surat
Pernyataan atas nama Rendy Saputra,
tertanggal 26 Agustus 2009. (fotokopi
sesuai dengan
Aslinya);- -----

4. Bukti T II INT- 4 : Akta Pemberian
Hak Tanggungan No. 62/2009 tanggal 20
Nopember 2009, yang dibuat dihadapan
Zainuddin, Sarjana Hukum, PPAT dengan
daerah kerja Kotamadya Jakarta Pusat. (
fotokopi dari
fotokopi);- -----

5. Bukti T II INT- 5 : Daftar
Tunggakan Debitur untuk fasilitas PTA
(Pinjaman Tetap dengan Angsuran)
tertanggal 26 Agustus 2009. (fotokopi
sesuai dengan Aslinya);- -----

6. Bukti T II INT- 6 : Surat PT.
Prima Master Bank perihal
Teguran/Somasi tertanggal 9 Desember
2009 (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

7. Bukti T II INT- 7 ; Informasi
Kewajiban yang belum terbayar atas nama

Halaman 39 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Rendy Saputra, tertanggal 18 Januari
2010.. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

8. Bukti T II INT- 8 : Sertipikat Hak
Guna Bangunan No. 3229, luas 201 m2
Kelurahan Cempaka Putih Timur,
Kecamatan Cempaka Timur, Kota
Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi
Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
Tertanggal 2 Maret 2009 (fotokopi dari
fotokopi);- -----

9. Bukti T II INT- 9 : Tambahan
Berita Acara R.I tanggal 7 Nopember
2008 No. 90, Perihal, Keputusan Menteri
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik
Indonesia No. AHU-45963.AH.01.02 Tahun
2008, Tentang Persetujuan Akta
Perubahan Anggaran Dasar Perseroan
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia tertanggal 29 Juli
2008. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

10. Bukti T II INT- 10 : Kartu Tanda
Penduduk No. 09.5004.270672.0465 atas
nama Rendy Saputra, tertanggal 03



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

September 2008. (fotokopi dari
fotokopi);- -----

11. Bukti T II INT- 11 : Kartu Keluarga
Warga Negara Indonesia, Nomor
1405.062767, atas nama Rendy Saputra,
tertanggal 26 Agustus 2008. (fotokopi
dari fotokopi);- -----

12. Bukti T II INT- 12 : Surat Tanda
Penerimaan Laporan. No. Pol:
3588/K/XII/2009/SPK UNIT "II",
tertanggal 13 Desember 2009. (fotokopi
sesuai dengan Aslinya);- ---

13. Bukti T II INT- 13 : Surat
Panggilan Nomor : S.Pgl/1999/I/2010/Dit
Reskrimum tertanggal 28 Januari 2010. (
fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

14. Bukti T II INT- 14 : Berita Acara
Penyitaan POLRI Daerah Metro Jaya,
Direktorat Reserse Kriminal Umum,
tertanggal 30 Desember 2009. (fotokopi
sesuai dengan Aslinya);- ---

15. Bukti T II INT- 15 : Putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat . Nomor
19/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, tanggal 12

Halaman 41 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT



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

April 2010. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

16. Bukti T II INT- 16 : Bukti Transfer
No. AT 283148 atas nama Tri Anggono,
SE. senilai Rp. 950.000.000 (sembilan
ratus lima puluh juta rupiah)
tertanggal 26 Agustus 2009. (fotokopi
dari
fotokopi);- -----

17. Bukti T II INT- 17 : Laporan
Konfirmasi Transaksi Bank melalui BI
(Bank Indonesia) – R>T>G>S (Real Time
Gross Settlement) server, atas
permintaan R.T.G.S Tri Anggono dari
Bank Prima Master Bank kepada Tri
Anggono, SE, di Bank Internasional
Indonesia. (fotokopi sesuai dengan
Aslinya);- -----

Bahwa selain bukti tertulis, dalam persidangan perkara
ini Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi
bernama : -----

1. **SUPRIYADI**, tempat/tanggal lahir : Bojonegoro
18 Agustus 1959, jenis kelamin Laki- laki ,
Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam,
Pekerjaan Pegawai Polri di Rektorat Reserse



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

Kriminal Umum Polda Metro Jaya, beralamat di
Asrama ex Brimob RT 001/002, Pejaten, Pasar
Minggu, Jakarta
Selatan;- -----

Setelah saksi disumpah menurut agamanya (Islam)
untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain
daripada yang sebenarnya, memberikan keterangan yang pada
pokoknya sebagai berikut :

-
- Bahwa saksi adalah Penyidik dari Polda Metro
Jaya;- -----
 - Bahwa saksi menerangkan tandatangan Tri Anggono, SE
(Penggugat) telah
dipalsukan;- -----
 -
 - Bahwa saksi menerangkan, dalam hasil Penelitian
Laboratorium Forensik adalah Non Identik, bukan
tandatangan Tri Anggono, SE, (Penggugat);- ---

2. ZAINUDDIN THOHIR, SH. , tempat/tanggal lahir :
Maur 27 Juli 1961, jenis kelamin Laki-laki ,
Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam,
Pekerjaan Notaris, beralamat di Letjebd.
Suprpto No. 77, RT 008, RW 007, Senen, Jakarta
Pusat;- -----

Setelah saksi disumpah menurut agamanya (Islam) untuk
memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada
yang sebenarnya, memberikan keterangan yang pada pokoknya



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

sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi yang membuat akta jual beli No. 47/2009 tanggal 26 Agustus 2009;-----

- Bahwa saksi menerangkan bukan Tri Anggono yang hadir di ruang persidangan ini yang hadir pada saat melakukan jual beli tetapi adalah Tri Anggono lain;-----

- Bahwa saksi menerangkan tidak mencek kelokasi tanah obyek jual beli sebelum pembuatan akta jual beli;-----

Bahwa atas permohonan kuasa Tergugat selain bukti tertulis, dalam persidangan perkara ini mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama :-----

JOHNY DWIKORA ARON, SH. , tempat/tanggal lahir : Surabaya
7 Juli 1964, jenis kelamin Laki-laki,
Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen,
Pekerjaan Notaris, beralamat di Rusun Benhil
II.B.V/9 RT 009 RW 008 Kecamatan Bendungan
Hilir, Kelurahan Tanah Abang, Jakarta
Barat-----

Setelah saksi disumpah menurut agamanya (Islam) untuk



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

memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi menerangkan bahwa akta jual beli dibuat di kantor Bank Prima Master Mangga

Dua;-----

- Bahwa saksi menerangkan sewaktu transaksi bukan Tri Anggono yang di ruang persidangan, yang hadir adalah orang lain yang mengaku bernama Tri Anggono;-----

- Bahwa saksi menerangkan ia yang membuat akta pengakuan hutang antara Rendy Saputra dengan PT. Prima Master Bank;-----

Bahwa dalam perkara ini atas inisiatif Majelis Hakim memeriksa 1 (satu) orang saksi bernama;-----

SUPRIYADI, tempat/tanggal lahir : Jakarta 10 Juni 1976, jenis kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan karyawan Notaris, beralamat di jalan Pejompongan RT 009 RW 008, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat;-----

Halaman 45 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT



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

Setelah saksi disumpah menurut agamanya (Islam) untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi menerangkan ia bekerja di Kantor Notaris
Johny Dwikora Aron,
SH;-----

- Bahwa saksi menerangkan pemberi kuasa dan penerima kuasa tidak pernah bertemu;-----

- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Rendy Saputra;-----

- Bahwa saksi menerangkan benar tandatangan saksi di bukti T-2 tersebut;-

Bahwa dalam sengketa ini Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi, walaupun oleh Majelis Hakim telah diberi kesempatan secara patut ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 28 Juli 2010, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, kesimpulan tersebut cukup ditunjuk dalam berita acara persidangan dalam perkara ini, dan merupakan bagian tidak terpisahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uraian putusan ini;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Mei 2010, yang di dalamnya termuat pula bagian Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

Eksepsi kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut), dengan alasan bahwa berdasarkan Akta Jual beli No.47/2009 tanggal 26-8-2009 yang dibuat dihadapan Zaenuddin, S.H., PPAT daerah kerja Kodya Jakarta Pusat, pemegang hak Sertipikat HGB objek sengketa yang semula atas nama Tri Anggono telah beralih menjadi Rendy Saputra dan pada tanggal 8-10-2009, Tergugat telah

Halaman 47 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan obyek gugatan *a quo*, yang kemudian digugat oleh Tri Anggono, dengan demikian sengketa ini bukanlah sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa perdata yaitu mengenai keabsahan kepemilikan antara Tri Anggono dan Rendy Saputra, hal ini merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri untuk mengadilinya dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan pula Jawabannya tertanggal 3 Juni 2010 yang di dalamnya termuat pula bagian eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Prematur dan Kabur, dengan alasan bahwa Penggugat terlalu dini mengajukan gugatan ini, karena laporan ke polisi yang dilakukan Penggugat terhadap Rendy Saputra masih dalam tahap pemeriksaan demikian juga perkara pidananya mengenai apakah terdapat unsur-unsur tindak pidana dalam peralihan obyek gugatan *a quo* masih dalam penyidikan, demikian juga mengenai siapa yang berhak atas obyek gugatan harus diputuskan lebih dulu melalui Peradilan Umum;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Penggugat telah membantahnya dalam Replik tertanggal 20 Mei 2010;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan

Disclaimer

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



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

Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut; -

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) Pengadilan Negeri, karena obyek gugatan didasarkan pada Akta Jual beli No.47/2009 tanggal 26-8-2009 yang dibuat di hadapan Zaenuddin, S.H., PPAT daerah kerja Kodya Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, tanggal 8-10-2009, terdaftar No.12106/2009 atas nama Rendy Saputra, Surat Ukur Nomor 00099/2008 tanggal 3-2-2009 luas 201 M², terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261,Rt.006/001, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih Timur, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, yang di terbitkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) dan bukan Akta Jual beli No.47/2009 tanggal 26-8-2009 yang dibuat dihadapan Zaenuddin, S.H., PPAT daerah kerja Kodya Jakarta Pusat (vide bukti P-1=T-1= T II INT-8);- ----

Menimbang, bahwa Sertipikat HGB objek sengketa a quo menurut Majelis Hakim telah memenuhi semua unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan dan bukan Akta Jual beli, maka menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, oleh karenanya terhadap eksepsi Kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat patut dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Prematur dan Kabur dengan pertimbangan sebagai berikut; -----

Menimbang bahwa, dari materi gugatan yang dipermasalahkan Penggugat adalah mengenai peralihan nama pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, tanggal 8-10-2009, No.12106/2009 dengan Surat Ukur Nomor 00099/2008 tanggal 3-2-2009 luas 201 M², yang terletak di Jl.Rawasari Barat No.E.261,Rt.006/001, yang semula diterbitkan atas nama Tri Anggono, S.E. (Penggugat) menjadi Rendy Saputra yang di terbitkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat);- -----

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 angka 9 Undang

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)



Undang no.51 Tahun 2009 menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata . Demikian juga Pasal 1 angka 6 Undang Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang Undang No.9 tahun 2004 yang menyebutkan bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan penetapan tertulis yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah jelas apa yang digugat, siapa yang menjadi Tergugat dan hal ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyel esakannya tanpa harus menunggu hasil putusan perkara pidana/perdatanya. oleh karena itu terhadap eksepsi Prematur dan kabur yang diajukan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak berdasar hukum, dan dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi- eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya; -----

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dan dimintakan pembatalannya oleh Penggugat dalam perkara ini adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, tanggal 8-10-2009, terdaftar No.12106/2009 atas nama Rendy Saputra, Surat Ukur Nomor 00099/2008 tanggal 3-2-2009 luas 201 M², yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261,Rt.006/001 Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih Timur, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta (vide bukti P-1=T-1=T II INT-8); -----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat perbuatan Tergugat mengeluarkan obyek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah.No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan telah pula bertentangan dengan azas- azas umum pemerintahan yang baik terutama azas kepastian hukum, dan azas akuntabilitas oleh karenanya tindakan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang- Undang Nomor. 5 Tahun 1986 jo Undang- Undang Nomor. 9 Tahun 2004 jo Undang- Undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;- -----

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

Menimbang, bahwa dalil Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan alasan bahwa tindakan Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Penggugat telah menyampaikan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-24 sedangkan pihak Tergugat juga telah menyampaikan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 serta untuk Tergugat II Intervensi diberi tanda T.II. INT-1 sampai dengan T.II. INT-17;- -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya?; -----

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan Penggugat diajukan masih dalam Tenggang Waktu sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;- -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terbitnya objek sengketa ini dikeluarkan Tergugat tanggal 8-10-2009 (*vide* bukti P-1=T-1=III INT.- 8);- -----

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menentukan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan selanjutnya bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (seperti halnya dalam perkara ini) maka tenggang waktu tersebut dihitung secara kasuistis yakni 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya keputusan tersebut;- -----

Menimbang, bahwa sertifikat yang menjadi obyek sengketa tidak ditujukan kepada Penggugat;- -----

Menimbang, bahwa menurut alat bukti P-10 dan P-22 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, berarti Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui sertifikat obyek sengketa sejak diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak bumi dan bangunan tahun 2010 tanggal 4 Januari 2010 terhadap bumi dan bangunan yang beralamat di Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rawasari Barat E261, Rt.006,Rw01, Cempaka Putih Timur
Jakarta Pusat, NOP-31.73.040.002.016- 0212.0 yang
dikeluarkan oleh Kantor Wilayah DJP Jakarta Pusat telah
mencantumkan nama wajib pajak Rendy Saputra (*vide* bukti
P-10) hal ini membuktikan bahwa benar telah terjadi
perubahan status pemegang hak yang tadinya atas nama Tri
Anggono SE/Penggugat (*vide* bukti P-22) menjadi Rendy
Saputra, sejak saat itulah Penggugat merasa
kepentingannya dirugikan, sedangkan gugatan diajukan
oleh Penggugat pada tanggal 29 Maret 2010, sehingga
masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari
sebagaimana yang telah ditentukan pasal 55 Undang-Undang
Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat
(1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat, yakni
Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat
berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah, kecuali
kegiatan- kegiatan tertentu yang oleh Peraturan
Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan
ditugaskan kepada pejabat lain; -----

Menimbang, bahwa, selanjutnya Majelis Hakim akan
menguji obyek gugatan dari segi materi substansinya,
sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa, dari bukti- bukti yang diajukan

Halaman 55 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para pihak di persidangan diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat menerbitkan obyek gugatan berdasarkan pada adanya surat permohonan peralihan hak tanggal 2 Oktober 2010, yang diajukan Rendy Saputra yang dalam hal ini menguasai pada Supriyadi dengan lampiran antara lain : Sertifikat HGB Nomor 3229/Cempaka putih, Akta Jual Beli, KTP pembeli dan penjual, surat kuasa dan KTP penerima kuasa (vide bukti T-2, T-3) :- -----

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli antara Tri Anggono dengan Rendy Saputra dibuat di hadapan Zainuddin SH,Notaris PPAT Jakarta Pusat tanggal 26 Agustus 2009 (vide bukti P-11=T-4);- -----

Menimbang, bahwa, Tri Anggono (Penggugat) di persidangan telah membantah dan menyatakan bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Rendy Saputra, maka menjadi pertanyaan yang harus dibuktikan oleh Majelis Hakim adalah, benarkah Tri Anggono (Penggugat) tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Rendy Saputra? ;- -----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Zainuddin, S.H., Notaris PPAT Jakarta Pusat pada persidangan tanggal 17 Juni 2010, menyatakan bahwa benar ia yang membuat akta jual beli No. 47/2009 tanggal 26 Agustus 2009 (vide bukti P-11=T-4) tersebut, dengan pembeli adalah Rendy Saputra dan penjual yang mengaku sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tri Anggono, namun bukan Tri Anggono yang menjadi
Penggugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi AIPTU
Supriyadi, S.H., Penyidik pada Direktorat Reserse
Kriminal Umum Polda Metro Jaya dalam persidangan tanggal
17 Juni 2010, menyatakan bahwa benar ia telah melakukan
penyidikan terhadap Tri Anggono, *sehubungan* dengan
laporan Loe Fuk Khong (*vide* bukti P-6), dengan hasil
bahwa, Tri Anggono semula sebagai terlapor, tetapi
berdasarkan penyidikan, ternyata Tri Anggono adalah
korban yang menjadi Penggugat dalam perkara ini terbukti
tidak pernah ikut melakukan tanda tangan dalam
perjanjian peminjaman dengan lain kata tanda tangan Tri
Anggono telah
dipalsukan;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Johny Dwikora
Aron, S.H.,Notaris Jakarta Utara pada persidangan
tanggal 21 Juli 2010, menyatakan bahwa benar ia yang
membuat Akta Pengakuan Hutang (*vide* bukti TII Int- 2)
tersebut, dengan peminjam adalah Rendy Saputra dan
pemberi Pinjaman adalah PT.Prima Master Bank (Tergugat
II.Intervensi), sebagai teman saksi Zainuddin, S.H.,
Notaris PPAT Jakarta Pusat yang membuat Akta Jual Beli
No. 47/2009 tanggal 26 Agustus 2009 (*vide* bukti P-11=T-
4), dimana saksi ikut menyaksikan dan mengetahui yang
hadir dalam pembuatan AJB tersebut salah satunya adalah

Halaman 57 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang yang mengaku sebagai Tri Anggono, namun bukan Tri Anggono yang menjadi Penggugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa, dari bukti P-1 (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229), bukti P-2 (Tanda Terima dari Makmoen Hoesein, S.H. tanggal 3 Juni 2009), bukti P-3 (Tanda Terima dari Makmoen Hoesein, S.H. tanggal 30 Juni 2009), bukti P-4 (Surat Perjanjian tanggal 5 Oktober 2009), bukti P-5 (Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol: LP/3156/K/XI/2009/SPK tanggal 2 Nopember 2009), bukti P-21 (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229 setelah diperiksa pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tanggal 21 Agustus 2009), bukti P-22 (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009), maka Majelis Hakim menilai bahwa pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur No.12106/2009 dengan surat Ukur Nomor 00099/2008 tanggal 3-2-2009 luas 201 M², terletak di Jl.Rawasari Barat No.E 261,Rt.006/001 yang sesungguhnya adalah Tri Anggono yang menjadi Penggugat dalam perkara ini;- -----

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas bahwa Akta Jual Beli No. 47/2009 tanggal 26 Agustus 2009 sesuai bukti P-11=T-4, tidak pernah ditandatangani oleh Tri Anggono yang menjadi Penggugat dalam perkara ini

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

dengan kata lain telah dipalsukan sesuai bukti dan keterangan saksi di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut sesuai bukti P-11=T-4, telah dipalsukan, maka sejak awal dibuat telah cacat hukum, sehingga berakibat hukum secara materi substansial terhadap obyek sengketa dalam perkara ini menjadi batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur tanggal 8-10-2009, terdaftar No.12106/2009 atas nama Rendy Saputra dengan surat Ukur Nomor 00099/2008 tanggal 3-2-2009 luas 201 M², yang terletak di Jl. Rawasari Barat No.E 261,Rt.006/001, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, telah bertindak tidak cermat dan telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik khususnya azas kecermatan, azas akuntabilitas dan kepastian hukum. Oleh karena itu obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat patut dinyatakan cacat demi hukum, sehingga harus dinyatakan batal sejak dari awal penerbitannya, dengan demikian terdapat cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara

Halaman 59 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dalam surat gugatan Penggugat mengenai kewajiban Tergugat untuk mengembalikan nama Penggugat ke dalam Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229 objek sengketa, tidak dapat dikabulkan karena dari bukti- bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan tidak terbukti bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan balik nama atas sertipikat objek sengketa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat maka sesuai ketentuan Pasal 110 UU No. 5 Th.1986 jo UU No.9 Th.2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti- bukti yang dianggap relevan saja sesuai kewenangan hakim sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 106 dan Pasal 107 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan terhadap bukti- bukti lainnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara



ini; -----

Memperhatikan pasal-pasal dalam 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, dan aturan-aturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;-----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229/Kelurahan Cempaka Putih Timur, tanggal 8 Oktober 2009, terdaftar Nomor 12106/2009, atas nama Rendy Saputra, dengan Surat Ukur Nomor 0009/2008 tanggal 3 Februari 2009, luas 201 m²., yang terletak di Jalan Rawasari Barat No. E 261, RT 006/001, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----



3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar Buku Tanah Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3229, Kelurahan Cempaka Putih Timur, tanggal 8 Oktober 2009, terdaftar Nomor 12106/2009, atas nama Rendy Saputra, Surat Ukur Nomor 0009/2008 tanggal 3 Februari 2009, luas 201 m², yang terletak di Jalan Rawasari Barat No. E 261, RT 006/001, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;- -----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 448.000.- (Empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah);- -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu tanggal 11 Agustus 2010 oleh kami BERTHA SITOANG S.H sebagai Ketua Majelis, BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H. dan R. BASUKI SANTOSO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 18 Agustus 2010 oleh Majelis tersebut dengan dibantu oleh YUSUF AMIN, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dihadiri oleh Tergugat II Intervensi maupun
kuasanya;- -----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM- HAKIM ANGGOTA:

T.T.D

T.T.D

BERTHA SITOANG, SH.

I. BONNYARTI KALA LANDE, SH.MH.

T.T.D

II. R. BASUKI SANTOSO, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

T.T.D

YUSUF AMIN, SH.

RINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000.-
2. Alat Tulis Kantor	Rp.	
		50.000.-
3. Materai Putusan Sela	Rp.	
		6.000.-
4. Redaksi Putusan Selasa	Rp.	5.000.-
5. Leges Putusan Sela	Rp.	3.000.-
6. Materai	Rp.	6.000.-
7. Redaksi	Rp.	5.000.-
8. Leges	Rp.	3.000.-

Halaman 63 dari 64 halaman Putusan
No. 47/G/20 10/PTUN-JKT

Disclaimer

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



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

9. Panggilan

Rp. 340.000.-

J u m l a h.....Rp. 448.000,-

(empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

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)