



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para penggugat sebagaimana terurai dalam duduk perkara tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi tuntutan pokok Para penggugat dalam gugatannya adalah agar dinyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama pemegang hak Budiman Salim;-----

Menimbang, bahwa Dalam Proses Persidangan, Majelis Hakim Telah memanggil Budiman Salim selaku pihak Calon Intervensi untuk dimintai keterangan dalam proses Persidangan secara Patut dan layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, namun tidak mendapati tanggapan dari pihak Budiman Salim;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan penggugat dengan mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Desember 2019 dimana dalam jawabannya tersebut juga tercantum mengenai eksepsi;-----

Dalam Eksepsi;-----

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi eksepsi dari pihak tergugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);-----

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat pada pokoknya telah membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat tersebut sebagaimana termuat dalam Repliknya tertanggal 7 Januari 2020;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyikapi eksepsi Tergugat majelis Hakim akan memberikan pertimbangan Hukum Sebagai Berikut;-----

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, hal tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa setelah pihak menempuh upaya administratif ; -----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif disebutkan sebagai berikut :-----

Pasal 2 : -----

(1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif ;

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

Pasal 3: -----

(1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut ;



(2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ; -----

Menimbang, setelah mencermati dalil dan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai upaya administratif terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik, sehingga terhadap sengketa *a quo* Majelis Hakim menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Para Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat, tertanggal 4 Oktober 2019 ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya mengetahui objek sengketa *a quo* pada tanggal 18 September 2019; --

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan sebagai berikut : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan untuk mengatur tengang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebagai berikut : *“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”* ; -----

Menimbang, dari uraian tersebut diatas pengaturan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari pengajuan gugatan dimulai sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pengujian apakah Upaya Administratif Keberatan Para Penggugat sebagai syarat formal mengajukan gugatan telah sesuai dengan tenggang waktu keberatan sebagaimana dimaksud Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan mengetahui objek sengketa a quo pada tanggal 18 September 2019;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan : *“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan atau pejabat pemerintahan”*; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat bukan pihak yang dituju oleh objek sengketa a quo tenggang waktu pengajuan gugatan secara kasuistis dihitung sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh

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

Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan objek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, perhitungan tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja untuk melakukan upaya administratif keberatan dalam sengketa *a quo*, dimulai pada saat Para Penggugat mengetahuinya tertanggal 18 September 2019 sampai dengan batas waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja yaitu pada tanggal 17 Oktober 2019 ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan Keberatan pada tanggal 4Oktober 2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota kendari In casu Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dijelaskan batas upaya adminstrasi keberatan *dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan atau pejabat pemerintahan atau secara kasuistis* dihitung sejak ia merasa kepentinganya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan objek sengketa tersebut *dengan demikian Para Penggugat mengajukan upaya administratif keberatan* masih dalam tenggang waktu 21 Hari Kerja dengan demikian masih memenuhi syarat dalam peraturan tersebut untuk keberatan;---

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meperimbangkan tenggang waktu berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan sebagai berikut : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat 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 sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebagai berikut : *“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”* ; -----

Menimbang, dari uraian tersebut diatas pengaturan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari pengajuan gugatan dimulai sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat tertanggal 4 oktober 2019, atas keberatan tersebut Tergugat tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ; -----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan : *“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan”*; -----

Menimbang, tenggang waktu Tergugat untuk menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja dan apabila dikaitkan dengan sengketa *a quo* Tergugat mempunyai batas waktu untuk menyelesaikan keberatan Penggugat yaitu antara tanggal 4 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 17 Oktober 2019 ;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan keberatan Para Penggugat dalam jangka waktu ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut, tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dalam sengketa *a quo* dihitung setelah 10 (sepuluh) hari kerja Tergugat untuk menyelesaikan keberatan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 13 November 2019 setelah habis masa waktu Tergugat menyelesaikan keberatan Para Penggugat, dengan demikian masih dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan tata Usaha Negara Kendari sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebagai berikut : *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Para Penggugat mengajukan gugatan masih dalam tenggang waktu sebagaimana disyaratkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ;

Menimbang, bahwa oleh Karena Para Penggugat mengajukan Gugatan Masih Dalam Tenggang waktu pengajuan Gugatan, maka terhadap eksepsi Tergugat mengenai Daluarsa Gugatan Patut Untuk dinyatakan Tidak diterima;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok sengketa Terlebih dahulu majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai "Kompetensi Absolut" pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1 Angka (9) UU No. 51 Tahun 2009, dan Pasal 1 angka 7 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan di atas dapat dipahami bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah produk yang diterbitkan oleh Pejabat TUN (atau Jabatan TUN) berdasarkan wewenang yang ada padanya (*attributie*) atau diberikan padanya dalam bidang urusan pemerintah (*delegatie*).

Menimbang, bahwa dalam Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan menyebutkan bahwa;--

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. *penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB*
- d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*

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

e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;
dan/atau

f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat

Menimbang, bahwa perumusan pengertian Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diatur didalam Pasal 1 Angka (8) UU No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi:

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Menimbang Bahwa selanjutnya, sesuai dengan Juklak Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 224/Td. TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993 angka V tentang "KEWENANGAN ANTARA HAKIM TATA USAHA NEGARA DAN HAKIM PERDATA DALAM MEMERIKSA SENGKETA TANAH YANG DIAJUKAN BERSAMAAN" menyebutkan kalau terjadi gugatan mengenai tanah diajukan kepada Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam waktu yang bersamaan, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau sebaliknya bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;---

Menimbang Bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah, Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama Budiman Salimdan yang dimohonkan kepada Pengadilan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan batal adalah surat keputusan Tergugat yang dijadikan obyek sengketa dalam hal ini berupa sertifikat, , maka dengan berpedoman pada ketentuan juklak mahkamah agung republik indonesia tersebut diatas, Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;---

Menimbang, bahwa Selanjutnya Majelis hakim Sebelum memasuki Pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai syarat formal suatu keputusan tata usaha negara;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa apakah surat keputusan objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana rumusan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Pasal 1 angka 7 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang merupakan suatu syarat (*conditio sine quanon*) ada atau tidaknya suatu sengketa tata usaha negara dalam perkara aquo sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009?-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara Aquo adalah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama Budiman Salim sesuai dengan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 7 jo Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menyatakan 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 konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata" yang mana unsur konkret dalam sengketa ini adalah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa A quo unsur individual disini jelas bahwa Surat Keputusan a quo ditujukan kepada Budiman salim, sedangkan unsur final disini jelas bahwa dalam penerbitan objek sengketa a quo tidak perlu mendapat persetujuan dari pihak manapun dan telah menimbulkan akibat hukum ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sehingga dapat menjadi objek sengketa tata usaha negara ;-----

Menimbang bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara ;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama pemegang hak Budiman Salim.(vide bukti T-1);-----

Menimbang, bahwa penerbitan obyek sengketa a quo dilaksanakan dengan mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah



Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan pelaksana lainnya yang berlaku pada saat permohonan tersebut diajukan, sehingga untuk menguji surat keputusan obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim akan menilai berdasarkan pada peraturan yang berlaku pada saat sertipikat obyek sengketa a quo diterbitkan dan peralihan dari sertipikat objek sengketa A quo;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa a quo adalah apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa A quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah?;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka pihak Tergugat mempunyai kewenangan terikat secara atribusi untuk menerbitkan surat keputusan obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa oleh karena kewenangan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan obyek sengketa a quo berasal dari kewenangan terikat (*geboden bevoegdheid*), maka yang menjadi dasar pengujian (*toetsing geronden*) bagi Majelis Hakim dalam penyelesaian sengketa a quo adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah antara lain :-----

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;-----
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 Tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;-----
- Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khusus untuk menguji peralihan mengenai sertipikat objek sengketa A quo;-----

Menimbang, bahwa Fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan perkara *a quo* antara lain :-----

- Bahwa Para Pengugat merupakan ahli waris yang sah dari M. Aris Bunre berdasarkan Surat keterangan Ahli waris Nomor 474.3/40/KPL/X/2019 atas nama M aris Bundre dengan Hj.Siti Hanafia yang telah melahirkan 13 orang anak tertanggal 11 Oktober 2019 (vide bukti P-20);-----
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama Budiman Salim (vide bukti T-1);-----
- Bahwa Saksi Bernama Sulkarnain menjabat sebagai Camat Poasia dari tahun 2008 sampai dengan Juli 2011 (vide berita acara persidangan);-----
- Bahwa saksi atas nama Sulkarnain saat menjabat sebagai camat poasia tidak pernah bertanda tangan di Akta jual beli Nomor 594.4/663/2011 in casu bukti T-2;--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi bernama Zulkarnain Aris Bunre menerangkan bahwa M aris Bunre meninggal pada tanggal 19 mei 2007 sedangkan istrinya meninggal tahun 2002;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedur dan juga substansial terkait dengan penerbitan obyek obyek sengketa dalam perkara a quo;-----

Menimbang, bahwa pengujian dari segi prosedur/formil terhadap penerbitan surat keputusan obyek sengketa a quo berarti berkaitan dengan hukum acara di lingkungan pemerintah (*non kontentiosa*) atau prosedur dikeluarkannya surat keputusan yang disengketakan;-----

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 3 ayat 2 ayat 3 dan ayat 4 ayat 5 dan ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :-----

(2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a.penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b.penetapan batas-batasnya.

(3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.

(4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.

(5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.

(6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 3 ayat 2 ayat 3 dan ayat 4 ayat 5 dan ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas dapatlah dirumuskan bahwa terdapat suatu prosedur yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau panitia adjudikasi untuk mengumpulkan dan meneliti data fisik seperti .penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batas tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu kutipan gambar situasi 1390/1995 tertanggal 30 Agustus 1995 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan pengukuran sehingga diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan pengukuran pada tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa A quo ;-

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama Budiman Salim;-----

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan fakta persidangan ditemukan bukti bahwa Muhammad aris Bunre telah meninggal pada tanggal 19 mei 2007 (Vide keterangan saksi atas nama Zulkarnain Aris Bunde);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama Sulkarnain menerangkan pada pokoknya bahwa saksi saat menjabat sebagai camat Poasia tidak pernah menandatangani Akta jual beli Nomor 594.4/663/2011 in casu bukti T-2;-----

Menimbang, bahwa Peralihan Hak dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 menjadi atas nama Budiman Salim berdasarkan pada Akta jual beli Nomor 594.4/663/2011 in casu bukti T-2 yang dilanjutkan menjadi Akta jual beli nomor 805/PSA/VII/2012 antara Firman dan Budiman salim tertanggal 4 juli 2012 in casu bukti T-7;-----

Menimbang , bahwa mencermati perubahan peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 menjadi atas nama pemegang hak Budiman Salim yang terjadi pada tahun 2011 maka majelis hakim akan menggunakan aturan

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)



dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya pasal 37, pasal 38 dan pasal 39;-----

Pasal 37

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

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

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

e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

atau f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

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

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas dan dihubungkan dengan aturan dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 majelis Hakim berpendapat bahwa akta jual beli yang menjadi dasar dari peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 menjadi atas nama Budiman Salim seharusnya dibuat oleh pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak yang mempunyai kewenangan dalam hal pencatatan tanah dalam hubungannya dengan jual beli selain hal tersebut akta jual Beli 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

menjadi dasar peralihan objek sengketa A quo dilakukan secara melawan hukum oleh karena Muhammad aris bunre telah meninggal pada tanggal 19 Mei 2007 sedangkan jual beli antara firman dan Muhammad aris bundre dilakukan pada tanggal 13 Juni 2011, selain itu akta jual beli tersebut juga tidak pernah diakui ditanda tangani oleh Sulakarnain sebagai Camat Poasia pada saat akta jual beli tersebut dilakukan;-----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia Kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan Gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M² atas nama Budiman Salim telah cacat secara substansial oleh karena dilakukan secara melawan hukum oleh karena subjek yang melakukan perbuatan jual beli telah meninggal dunia sebelumnya dan peralihan tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan peralihan sertipikat hak milik objek sengketa A quo;-----

Menimbang, oleh karena tindakan tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa secara Substansial telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya pasal 37,38 dan 39 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 maka Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Para penggugat untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan para penggugat, maka terhadap peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia Kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan Gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M² atas nama Budiman Salim haruslah dinyatakan batal dan kepada tergugat diwajibkan

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

untuk mencoret peralihan hak dari sertifikat hak milik tersebut;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada pihak Tergugat selaku pihak yang kalah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Memperhatikan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang nomor 30 tahun 2015 tentang administrasi pemerintahan, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI ;-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan batal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996 Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas 10.000 M2 atas nama pemegang hak Budiman Salim;-----
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mengembalikan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692 Kelurahan Andounohu Sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahandouna Kecamatan Poasia kota Kendari Tertanggal 10 Mei 1996

Dengan gambar Situasi No.1390/1995 tanggal 30 Agustus 1995 seluas

10.000 M2 atas nama pemegang hak Budiman Salim dikembalikan

seperti semula atas nama Muhammad aris Bundre;-----

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Senin Tanggal 6 April 2020 oleh Kami, NIDAUl KHAIRAT,SHI,SH,M.Kn., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDI PUTRI BULAN, SH. Dan DELTA ARGa PRAYUDHA, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 April 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh MUHAMMAD SAAL, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

TTD

TTD

ANDI PUTRI BULAN, SH.

NIDAUl KHAIRAT, SHI,SH,M.Kn

TTD

DELTA ARGa PRAYUDHA, SH.,MH

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

Panitera Pengganti

TTD

MUHAMMAD SAAL,SH



Salinan Putusan Sela Ini Sesuai Dengan Aslinya

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari

Panitera,

HULUL, SH.

Nip. 19710621 199803 1 003,-

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)