



PUTUSAN

Nomor 436 K/TUN/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Ny. PARLINAH SAYEKTI, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kebagusan Dalam I No. 34 A, RT. 07, RW.07, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pekerjaan Bidan, selanjutnya memberikan kuasa kepada: 1. Dede Rusdiana, S.H., 2. Hj. Supriatiningsih, S.H., M.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “DEDE RUSDIANA, SH. & REKAN” berkantor di Jalan Kamal Muara Raya No. 40. RT.004/02, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 017/SK/D&R/VII/12, tanggal 7 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

melawan:

I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan DR. Sumarno, Pulo Gebang, Jakarta Timur;

II MU'MIN ALI GUNAWAN, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Permata Hijau Jl/13 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, pekerjaan Swasta, selanjutnya memberikan kuasa kepada: 1. Abdul Muis, S.H., dan 2. Faruk Balafif, S.H., keduanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum “Abdul Muis & Patners”, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu No. 23 Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus 2011;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/ Tergugat, Tergugat II Intervensi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1 Bahwa Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat telah bersifat:

- Konkrit: bahwa Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat secara tertulis, tertentu atau dapat ditentukan yaitu berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992;
- Individual: bahwa keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik nama, alamat maupun hal yang dituju, dalam perkara *A quo* nama sudah jelas ada hal yang dituju yaitu Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak yang semula atas nama Ny. Parlinah Sayekti dirubah ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 2011;
- Final : bahwa Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat sudah definitif dan keputusan Tergugat dapat menimbulkan akibat hukum, karena dengan diterbitkannya keputusan Tergugat berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak yang semula atas nama Ny. Parlinah Sayekti dirubah ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992 telah mengakibatkan beralihnya hak milik Penggugat kepada Mu'min Ali Gunawan;

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *A quo*;

2 Bahwa dengan diterbitkannya Sengketa *A quo* nyata-nyata telah merugikan kepentingan Penggugat karena nama Penggugat tidak lagi tercantum di Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, mengakibatkan beralihnya hak milik Penggugat kepada Mu'min Ali Gunawan, sehingga gugatan memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat

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)



(1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 3 Bahwa Penggugat mengetahui adanya peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi atas nama Pemegang Hak Ny.Parlinah Sayekti. Pada saat adanya panggilan dari Camat Matraman pada tanggal 8 Maret 2011 sebagaimana surat Undangan No. 06-01/-076.24 tertanggal 3 Maret 2011 yang ditandatangani oleh Ari Sonjaya selaku Camat Matraman, Jakarta Timur perihal untuk membahas kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No. 25 tahun 1987, bahwa dalam rapat tersebut oleh Wakil Camat Matraman kepada Penggugat ditunjukan Sertipikat tanah Hak Milik No. 25 tahun 1987 yang sebelumnya atas nama Penggugat Nyonya Parlinah Sayekti telah dirubah atas nama Mu'min Ali Gunawan tanggal pencatatan 21 Maret 1992;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang yaitu 90 (Sembilan puluh) hari setelah tanggal 8 Maret 2011 Penggugat baru mengetahui Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi atas nama Penggugat beralih nama menjadi Mu'min Ali Gunawan dan hal ini sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa adapun kronologis dari perkara ini adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 412 M2 (empat ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jl. Balai Rakyat No. I RT.01 RW.010, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Bahwa tanah tersebut diperoleh melalui peralihan hak dari Nyonya Suprpti Slamet Imam Santoso berdasarkan Akte Jual Beli Penjabat Drs.Mochtar Hamid, Camat Matraman tanggal 26-5-1978 No.006/JB/Mt./V/ 1978, dan telah dicatatkan didalam Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi;
- 2 Bahwa dari sejak awal memiliki tanah tersebut hingga saat ini Penggugat melaksanakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) NOP. 31.72.040.006.018-0046.0 dengan nama Wajib Pajak Parlinah Sayekti atas tanah Penggugat seluas 412 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jl. Balai Rakyat No. I Rt.01/Rw.010, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur;

- 3 Bahwa pada tanggal 26 Agustus 1989 Sdr. Rahadi Budi Prayogo selaku Direktur PT. Rahadi Enter Presindo bersama-sama dengan Penggugat, mengajukan Pinjaman ke Bank Panin (PT. Pan Indonesia Bank Ltd) yang dahulu beralamat di Panin Centre Jalan Jenderal Sudirman Jakarta 10270 – Indonesia, bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum sebagai Ibu Kandung dari Sdr. Rahadi Budi Prayogo selaku Direktur PT. Rahadi Enter Presindo dan sebagai jaminan atas pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan Account No : 2000-564972-050 Penggugat menyerahkan sendiri Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi atas nama Pemegang Hak Ny.Parlinah Sayekti, Bahwa Penyerahan Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut sebagai jaminan atas pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo. Tanpa dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 *"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut :Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*;
- 4 Bahwa PT. Rahadi Enter Presindo sejak awal Tahun 1991 tidak mampu melakukan pembayaran atas pinjaman tersebut kepada Pihak Bank Panin, pada akhir Tahun 1991 pihak Debitur (PT. Rahadi Enter Presindo) mengajukan perpanjangan waktu pembayaran dan dari pihak Bank Panin belum mengabulkan dan Pihak Debitur diminta menunggu kabar dari manajemen, dan setelah ditunggu-tunggu kabar tersebut tidak pernah disampaikan oleh Pihak Bank dan sampai sekira tahun 2003 Pihak Bank Panin belum juga memberikan kabar, kemudian Pihak Debitur mendatangi kembali pihak Bank Panin untuk menanyakan kejelasan atas pinjamannya dan bermaksud untuk menyelesaikan tunggakan pinjaman dan disepakati pinjaman ditutup sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk penyetorannya menunggu kabar dari Manajemen, bahwa setelah itu tidak ada kabar dari Manajemen Bank Panin untuk penyelesaian pinjaman tersebut. Bahwa pada tanggal 26 April 2011 Penggugat bersama dengan Sdr. Rahadi

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

Budi Prayogo selaku Direktur PT. Rahadi Enter Presindo kembali mendatangi pihak Bank Panin beralamat di Panin Centre Jl. Jend. Sudirman Jakarta 10270 – Indonesia, dan bertemu dengan Sdr. Leon selaku Legal dari Pihak Bank Panin, untuk menyelesaikan pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo dan meminta kejelasan mengenai keberadaan Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi atas nama Pemegang Hak Ny.Parlinah Sayekti yang sudah diserahkan Pada Pihak Bank sebagai jaminan atas Pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo, dan pada pertemuan tersebut pihak Bank tidak dapat menjelaskan dan akan mempelajari permasalahan tersebut kemudian akan dikabari lebih lanjut, namun hingga Gugatan ini diajukan Pihak Bank belum memberikan kabar;

Bahwa seandainya tanah dalam perkara *A quo* dilelang untuk melunasi utang Debitur maka sebagaimana ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah “*selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang dimuka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu*” bahwa proses lelang terhadap tanah yang dijadikan Jaminan utang sebagai tanggungan untuk pelunasan utang Debitur (PT. Rahadi Enter Presindo) tidak pernah dilakukan oleh pihak Bank Panin;

- 5 Bahwa Sekira bulan April 2011 Penggugat melihat sebagian tanah Penggugat diduduki oleh orang lain yang bernama Hafid dan Fahmi dan ketika Penggugat menanyakan mengapa tanah Penggugat diduduki oleh Hafid dan Fahmi dan di jawab oleh Hafid bahwa tanah tersebut telah di beli dari Bank Panin dengan menunjukan Sertipikat, bahwa Penggugat melalui anak Penggugat yang bernama Rahadi Budi Prayogo telah melaporkan tindak pidana penyerobotan tanah kepada pihak Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor: 699/K/IV/2011/RES.JT.;
- 6 Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menjual ataupun mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat kepada siapapun atau pihak manapun atas tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi yang terletak di Jl. Balai Rakyat No. I Rt.01/Rw.010, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, bahwa yang Penggugat Akui Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987

Halaman 5 dari 21 halaman. Putusan Nomor 436 K/TUN/2012

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

luas 412 meter persegi tersebut diserahkan kepada Pihak Bank Panin yang beralamat di Panin Centre Jl. Jend. Sudirman Jakarta 10270 – Indonesia, sebagai Jaminan atas pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo, tetapi tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi telah berubah nama pemilik menjadi nama Mu'min Ali Gunawan yang tidak pernah dikenali identitasnya oleh Penggugat dan Perubahan tersebut baru diketahui setelah 21 Tahun sejak Sertipikat Hak Milik tersebut diserahkan kepada pihak Bank Panin yang dijadikan Jaminan atas Pinjaman PT. Rahadi Enter Presindo tersebut;

7 Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan sebagaimana Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

A Bahwa Tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku"* yaitu :

a Melanggar ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah *"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."*;

Bahwa Penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi atas nama Pemegang Hak Ny.Parlinah Sayekti, sebagai jaminan atas pinjaman uang PT. Rahadi Enter Presindo tanpa dibuatkan Akta dihadapan pejabat yang ditunjuk sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;

Bahwa didalam pencatatan pendaftaran tertanggal 21 Maret 1992 sebab perubahan berdasarkan Akta Pejabat Herlin Widjaja, SH. Tanggal 27-1-1992

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)



No. 3/Matraman/1992, sedangkan Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas tanah Penggugat ataupun menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana yang dijadikan dasar Perubahan Peralihan hak kepada Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi atas nama Pemegang Hak Ny.Parlinah Sayekti;

Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat masih menguasai secara fisik tanah *A quo*;

Bahwa Tergugat tidak memeriksa dengan teliti, dan cermat kebenaran Akta dan warkah lainnya untuk peralihan hak dari Penggugat kepada Mu'min Ali Gunawan sebagaimana ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;

- b Melanggar Ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah “ mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Penjabat dapat menolak permintaan untuk membuat Akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19 jika:*

a). Permintaan itu tidak disertai dengan Sertifikat tanah yang bersangkutan;

b). Tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;

Tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.

Bahwa yang dimaksud dengan objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan adalah Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, atas nama Penggugat yang masih dijamin di Bank Panin dan proses kesepakatan penyelesaian pelunasan piutang antara pihak Penggugat dengan Bank Panin masih berlangsung, sementara perbuatan Tergugat pada tanggal 21 Maret 1992 yang telah melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Penggugat ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, adalah perbuatan yang melanggar hukum karena bagaimana mungkin proses peralihan hak itu dilakukan tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dalam perkara *A quo* sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No.



1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, dan Penggugat juga tidak mengenal Mu'min Ali Gunawan, Bahwa kalau ada peralihan nama di Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, nama Ny. Parlinah Sayakti dan mengganti nama menjadi Mu'min Ali Gunawan di tahun 1992 mengapa proses penyelesaian pelunasan utang Penggugat yang masih berlangsung sampai dengan tahun 2003 masih diterima oleh pihak Bank Panin dan disini ada kejanggalan-kejanggalan yang harus dijelaskan oleh Tergugat apa yang menjadi dasar sehingga proses pencatatan pendaftaran peralihan hak dan pencoretan nama Penggugat di Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi, dilakukan oleh Tergugat?, sementara proses penyelesaian piutang masih berlangsung sampai sekarang;

- c Melanggar Ketentuan Pasal 22 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah *"Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah Sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh Hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan Hak;*

Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu Hak baru, penggadaian Hak atau peminjaman uang dengan Hak atas tanah tanah sebagai tanggungan, maka Sertifikat Hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh Hak baru, Hak gadai atau Hak Tanggungan atas tanah diberikan Sertifikat Hak Baru, Hak Gadai atau Hak Tanggungan tersebut."

Bahwa Tergugat tidak pernah memberikan Sertifikat Hak Tanggungan kepada Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 22 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;

- B Bahwa Tindakan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik"* yaitu:

Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan



pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi. Jelas bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Azas Profesionalitas, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme. Bahwa asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang dilandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat tersebut dikeluarkan dan dilakukan dengan tidak profesional/tidak cermat/tidak hati-hati, dan tidak berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Asas bertindak cermat menghendaki supaya Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian warga masyarakat;

Sebab kalau saja Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara berlaku profesional/cermat dan hati-hati, yaitu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/baku sebelum melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992, seperti:

- a Melakukan pemeriksaan administrasi terhadap Akta dan warkah lainnya yang dibuat oleh Pejabat apakah sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, dan melakukan penelitian apakah tanah yang dimohonkan pencatatan pendaftaran peralihan terhadap tanah dalam Perkara *A quo* dikuasai oleh Pemohon dan apakah benar tanah yang dimohonkan hak tersebut benar milik Pemohon?;
- b Apakah tanah yang dimohonkan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak bebas dari sengketa/perkara atau tidak, ataukah masih dijadikan pembebanan Hak Tanggungan;

Bahwa apabila Tergugat sebelum mengeluarkan/menerbitkan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Penggugat ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 2011 terlebih dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan hal-hal tersebut diatas sudah pasti tidak akan sampai pada pengambilan keputusan yang menindaklanjuti permohonan Pemohon pendaftaran peralihan hak, karena fakta yang sebenarnya Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan hak atas tanah dalam perkara *A quo* kepada pihak lain atau siapapun dan dalam kenyataannya data administrasi dan data yuridis berupa penguasaan dan penggunaan secara fisik tanah *A quo* dilakukan oleh Penggugat sampai dengan saat ini” ;

Bahwa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak oleh Tergugat dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992. Melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan asas profesionalitas sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari korupsi, kolusi, dan Nepotisme. dengan demikian Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 Meter Persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992, adalah batal atau tidak sah. Oleh karena itu Tergugat diwajibkan mencabut pencatatan peralihan dalam sengketa *A quo* dan mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti atas Sertifikat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, atas nama Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 M2 tanggal pencatatan 21 Maret 1992;
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 M2 tanggal pencatatan 21 Maret 1992, dalam buku tanah yang disediakan untuk itu;
- 4 Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti atas Sertifikat No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, atas nama Penggugat;

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)



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat

1 Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa;

Bahwa yang menjadi objek perkara adalah pencatatan pendaftaran peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 03-09-1987 Nomor: 1895/1987 seluas 412 M2 yang tercatat pada tanggal 21 Maret 1992;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara pada saat adanya panggilan dari Camat Matraman pada tanggal 8 Maret 2011 sebagaimana dalam dalil gugatan halaman 3 angka 3, adalah sangat mustahil dan mengada-ada;

2 Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang menjadi objek perkara adalah Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 03-09-1987 Nomor: 1895/1987 tercatat atas nama Mu'min Ali Gunawan seluas 412 M2 yang tercatat di Jalan Balai Rakyat RT. 001/010, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah diagunkan kepada Bank Panin (PT. PAN INDONESIA BANK LTD) sebagaimana Surat Pan Ind. Bank Ltd. Tanggal 01-10-1988 No. 120/BH/EXT/88, bahwa tanah ini telah terikat sebagai jaminan kredit;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, berkaitan dengan Surat Pan Ind. Bank Ltd. Tanggal 01-10-1988, No.120/BH/EXT/88, tersebut seharusnya Penggugat memasukan Bank Panin (PT. Pan Indonesia Bank Ltd) ikut sebagai pihak karena Sertipikat *A quo* tersebut telah terkait sebagai jaminan kredit;

Bahwa dengan demikian atas perkara tersebut dapat dikatakan gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3 Gugatan Tidak Berkualitas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap objek perkara, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara, atas nama Mu'min Ali Gunawan diperoleh berdasarkan dengan Akta Jual Beli tanggal 27-01-1992, No. 03/Matraman/1992 yang dibuat dihadapan Herline Widjaya, SH selaku PPAT Jakarta Timur sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas karena tidak adanya hubungan hak terhadap Sertipikat A *quo* tersebut;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

Gugatan Penggugat kadaluwarsa;

- 1 Pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No.1895/1987 tanggal 3 September 1987 seluas 412 M2 a.n Mu'min Ali Gunawan (Tergugat II Intervensi) yang menjadi objek gugatan Penggugat itu didaftar oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 21 Maret 1992, yaitu telah berlangsung 19 tahun 5 bulan;
- 2 Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 gugatan terhadap penerbitan Sertifikat hak atas tanah dan segala sesuatunya hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 5 tahun sejak penerbitan dan pencatatannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluarsa). Dan karena itu maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut mengadili gugatan Penggugat;

- 1 Alasan gugatan Penggugat terhadap pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara Gambar Situasi No.1895/1987 tanggal 3 September 1987 seluas 412 M2 pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur a.n Mu'min Ali Gunawan (Tergugat II Intervensi) sebagaimana pada posita gugatannya adalah dengan mendasarkan pada persoalan tentang hal jaminan kredit pada PT. Bank Panin, dan tentang proses jual beli atas tanah tersebut kepada Mu'min Ali Gunawan;
- 2 Dengan demikian substansi dari gugatan Penggugat pada hakekatnya adalah gugatan tersebut adalah mengenai persoalan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak dan pendaftarannya, yang hal tersebut merupakan sengketa keperdataan, dan bukan persoalan Tata Usaha Negara;
- 3 Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 ditegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dari proses peralihan hak, sehingga karena itu jelas bahwa pendaftaran peralihan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bukan produk Badan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009, akan tetapi merupakan proses hukum dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah;

- 4 Oleh karena substansi dari alasan gugatan Penggugat adalah terhadap proses jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 25/Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No.1895/1987 tanggal 3 September 1987 seluas 412 M2 dan pendaftaran peralihan haknya yang merupakan sengketa keperdataan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaar*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 110/G/2011/PTUN.JKT, Tanggal 10 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

I DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II DALAM POKOK PERKARA;

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- 2 Menyatakan Batal Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Nyonya Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara, tanggal 28 Desember 1987, Gambar Situasi No. 1895/1987, tanggal 03-09-1987, Luas 412 M2, tanggal pencatatannya 21 Maret 1992;
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Nyonya Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Utan Kayu Utara, tanggal 28 Desember 1987, Gambar Situasi No. 1895/1987, tanggal 03-09-1987, Luas 412 M2, tanggal pencatatannya 21 Maret 1992;
- 4 Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Pengganti) No. 25 / Utan Kayu Utara, tanggal 28 Desember 1987, Gambar Situasi No.1895 / 1987, tanggal 03-09-1987, Luas 412 M2, atas nama Nyonya Parlinah Sayekti (Penggugat);

Halaman 13 dari 21 halaman. Putusan Nomor 436 K/TUN/2012

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)



- 5 Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.968.000,- (Sembilan Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 28/B/2012/PT.TUN.JKT, Tanggal 17 April 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 110/G/2011/PTUN.JKT tanggal 10 Nopember 2011, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada Tanggal 3 Juli 2012, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada Tanggal 13 Juli 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 110/G/2011/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 26 Juli 2012;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada Tanggal 30 Juli 2012 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 9 Agustus 2012, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan jawaban sebagaimana dimaksud dengan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *A quo* beserta alasan- alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

alasan kasasi

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

I Bahwa *judec facti* dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya telah melanggar hukum dan bertentangan dengan fakta hukum;

Bahwa judec factie dalam pertimbangan hukum pada halaman 7 alinea 5 yang berbunyi "Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim banding terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 25/Utara Kayu Utara masih terdapat masalah kepemilikan, karena itu pencatatan peralihan haknya juga digantungkan kepada penyelesaian masalah kepemilikan, dan hal tersebut adalah kewenangan peradilan perdata/peradilan umum untuk menyelesaikannya";

Bahwa pertimbangan hukum judec factie telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi "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";

Bahwa Obyek sengketa gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/ Semula Penggugat adalah Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam hal ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min All Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utara Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992;

Bahwa Obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat telah memenuhi ketentuan 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 bahwa Keputusan yang

Halaman 15 dari 21 halaman. Putusan Nomor 436 K/TUN/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/semula Tergugat telah bersifat:

- Konkrit: bahwa Keputusan yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/semula Tergugat secara tertulis, tertentu atau dapat ditentukan yaitu berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992;
- Individual: bahwa keputusan yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/semula Tergugat tidak ditujukan untuk Umum tetapi tertentu baik nama, alamat maupun hal yang dituju, dalam perkara *A quo* nama sudah jelas ada hal yang dituju yaitu Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak yang semula atas nama Ny. Parlinah Sayekti dirubah ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 2011;
- Final : bahwa Keputusan yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/semula Tergugat sudah definitif dan Keputusan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat dapat Menimbulkan akibat hukum, karena dengan diterbitkannya keputusan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Semula Tergugat berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak yang semula atas nama Ny. Parlinah Sayekti dirubah ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992 telah mengakibatkan beralihnya hak milik Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Semula Penggugat kepada Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi (Mu'min Ali Gunawan);

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *A quo*;

Bahwa diperoleh fakta hukum:

- 1 Pada saat Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, ternyata dalam Buku Tanah Hak Milik tersebut masih terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

catatan yang belum dihapus kalau Sertipikat Hak Milik Tersebut dijadikan Jaminan Kredit di Bank Panin (PT. Pan Indonesia Bank Ltd) tertanggal 01-10-1988,, No. 120/BH/EXT/88 (Vide Bukti T-1);

- 2 Bahwa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, dilakukan pencatatannya pada tanggal 21 Maret 1992 dengan Warkah No. 788/1992, sedangkan Pencatatan Jaminan Kredit No. 120/BH/EXT/88, tanggal 01-10-1988 dengan warkah No. 755/1988 (Vide Bukti T-1);
- 3 Bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat yang tidak memperhatikan Pencatatan Jaminan Kredit No. 120/BH/EXT/88, tanggal 01-10-1988, Warkah No. 755/1988, yang belum dinyatakan dihapus atau dicoret dalam Buku Tanah, kemudian melakukan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, kepada Mu'min Ali Gunawan pada tanggal 21 Maret 1992, adalah tindakan yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19, 21 dan 29 ayat (2) serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Asas Kecermatan dan Azas Profesionalitas, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme. Bahwa Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang dilandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku";

Bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";

Halaman 17 dari 21 halaman. Putusan Nomor 436 K/TUN/2012

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)



Adalah sangat beralasan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara adalah untuk menguji, apakah Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan pada pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 3/Matraman tertanggal 27 Januari 1992 dihadapan Notaris dan PPAT Herlien Widjaja, S.H telah dilakukan sesuai dengan kewenangan, prosedur serta substansi berdasarkan Peraturan Pertanahan atau berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ataukah tidak sesuai;

Sedangkan Kewenangan Peradilan Perdata/Peradilan Umum adalah untuk menguji, Akta Jual Beli No. 3/Matraman/1992 tertanggal 27 Januari 1992 dihadapan Notaris dan PPAT Herlien Widjaja, S.H yang dijadikan dasar untuk peralihan hak dari Ny. Parlinah Sayekti ke Mu'min Ali Gunawan adalah cacat hukum atau tidak;

Bahwa dengan alasan-alasan hukum dan Fakta Hukum tersebut diatas sudah sangat jelas Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut berwenang untuk memeriksa, memutus serta menyelesaikan sengketa *in litis*;

Dengan demikian pertimbangan hukum dan amar putusan yang menerima eksepsi Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi dan menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/ semula Penggugat tidak dapat diterima, adalah pertimbangan hukum dan amar putusan yang bertentangan dengan hukum, dan karena itu cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut di batalkan;

II Bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan Hukum, karena dengan diterbitkannya keputusan oleh Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/ semula Tergugat berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak yang semula atas nama Ny. Parlinah Sayekti dirubah ke Mu'min Ali Gunawan pada Sertipikat Hak Milik No. 25/Desa. Utan Kayu Utara, Gambar Situasi No. 1895/1987 tanggal 3-9-1987 luas 412 meter persegi, tanggal pencatatan 21 Maret 1992 telah mengakibatkan beralihnya Hak Milik Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/ semula Penggugat kepada Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi (Mu'min Ali Gunawan), yang oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/semula Penggugat, dalam gugatannya dijadikan obyek perkara Tata Usaha Negara, dan telah melibatkan pejabat yang berwenang untuk proses peralihan hak dalam perkara *A quo*, sehingga adalah memenuhi



persyaratan sebagai Surat Keputusan tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 yang berbunyi : "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.", sehingga Perkara A *quo* dapat menjadi obyek sengketa dalam perkara Tata Usaha Negara;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa masih ada sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi tentang siapa pemilik dari tanah-tanah dalam SHM No. 25/Utan Kayu Utara;
- Bahwa pencatatan peralihan hak dalam SHM No. 25 adalah didasarkan kepada Perjanjian Jual Beli, sehingga apakah pencatatan peralihan hak itu sah atau tidak tergantung kepada sah atau tidaknya jual beli yang jadi dasarnya dan tentang persoalan ini adalah merupakan kewenangan hukum perdata;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: Ny. PARLINAH SAYEKTI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. PARLINAH SAYEKTI, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 12 Februari 2013, oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyono, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/. H. Yulius, S.H., M.H.,

ttd/. Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.,

Ketua Majelis,

ttd/. Marina Sidabutar, S.H., M.H.,

Biaya-biaya

Panitera Pengganti,



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

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. <u>Administrasi</u>	<u>Rp489.000,-</u>
Jumlah	Rp500.000,-

ttd/. Jarno Budiyo, S.H.,

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(ASHADI, SH.)
Nip. 220000754.

Halaman 21 dari 21 halaman. Putusan Nomor 436 K/TUN/2012