



**PUTUSAN**  
**Nomor 503 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1. ALTJE AGUSTINE NAYOAN,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Jalan Pasar Atas, Kompleks Terminal Tondano (Depan Ravael Motor) Kelurahan Wawalintouan Tondano, pekerjaan Ibu Rumah Tangga,
  - 2. JABBAR TIPU,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Tounkuramber Lingkungan I, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, pekerjaan Wiraswasta
  - 3. DANNY RUMBAYAN,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Rinegetan Lingkungan IV Kecamatan Tondano Barat Kabupaten Minahasa, pekerjaan Swasta,
- Selanjutnya memberi kuasa kepada:  
Bobby Kaunang, SH.,  
Rios Juhry Rais, SH., Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum BOBBY KAUNANG, SH. & REKAN, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, beralamat di Jalan Raya Manado Tanawangko, Desa Tateli Tiga Jaga IV Perum Helsa Blok J Nomor 18, Kecamatan Mandolang, Kabupaten Minahasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2015;
- Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3;

**melawan:**

- E. SRI GANDINI,** Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Rokan III No. 182 Kelurahan Baktijaya RT/RW 005/005 Kecamatan Sukmajaya Kota Depok, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga,
- Selanjutnya memberi kuasa kepada:  
Yana Rumbayan, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Cawang III, Jalan Darul Khoirot Nomor 2, RT/RW



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

006/008, Kelurahan Kebon Pala, Jakarta Timur, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**MINAHASA** berkedudukan di Jalan Maesa Sasaran Tondano

Kabupaten Minahasa,

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Drs. A.I. Aslah, kewarganegaraan Indonesia, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Fadli Mandulangi, SH., kewarganegaraan Indonesia, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 127.1/71.02/VII/2014, tanggal 15 Juli 2014,

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan-alasan gugatan yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa sertifikat-sertifikat (objek gugatan) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Konkrit: Surat keputusan *a quo* tersebut jelas tidak bersifat abstrak tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan / dalam objek gugatan tersebut;

Individual: Surat keputusan tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi telah menyebutkan nama tertentu secara jelas;

Final : Surat keputusan Tergugat sudah definitif dan telah menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

(sesuai pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009,



tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986,  
tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

2. Bahwa Penggugat dan Frans Rumbayan menikah pada tanggal 4 Agustus 1971. Dari perkawinan tersebut, dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama : Defy Rivaliano Rumbayan;
3. Bahwa tanah yang telah Bersertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek gugatan) dibeli oleh Frans Rumbayan (Suami Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT Tineke Y. J. Mewengkang, SH pada tahun 2007;
4. Bahwa sejak dibeli tanah tersebut dikuasai dan dikontrakkan oleh kami sampai dengan saat ini yang terletak di Kelurahan Tounkuramber Kecamatan Tondano Barat Kabupaten Minahasa, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;  
Utara : M. 85/sisa;  
Barat : Tanah Pasini;  
Selatan : Jalan;  
Timur : Jalan;
5. Bahwa Suami Penggugat (Frans Rumbayan) meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2008;
6. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek sengketa), yang sekarang telah dialihkan haknya kepada Danny Rumbayan adalah cacat hukum baik secara prosedural maupun substansial serta tidak mempertimbangkan kepentingan yang tersangkut yaitu hak prioritas Penggugat selaku ahli waris dan atau pemilik atas tanah sengketa, dan Tidak Pernah memberitahukan kepada Penggugat adanya proses penerbitan peralihansertipikat, tidak minta izin pada saat pengukuran, tidak diumumkan kepada khalayak selama periode waktu tertentu;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber (objek gugatan 2) dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber (objek gugatan 3) adalah pemisahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek gugatan 1) yang dijual oleh Danny Rumbayan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris dan atau Pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 209 atas Nama Frans Rumbayan;
8. Bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber (objek gugatan 2) dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber (objek gugatan 3), Penggugat telah mengajukan surat pemblokiran yang ditujukan



- kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa pada bulan Oktober 2013;
9. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum dan sah untuk bertindak gunamengajukan gugatan *a quo*, merasa sangat keberatan dan atau kepentingannya sangat dirugikan akibat diterbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) oleh Tergugat; (Sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
10. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2014, Penggugat secara hukum mengetahui akan peralihan sertifikat hak milik (objek gugatan), ketika menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (Tergugat); sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
11. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik (objek gugatan) dalam perkara *a quo* oleh Tergugat secara jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:
- Pasal 36;
- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;
- 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, dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

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 sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidakdisampaikan :

1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan 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 bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkanoleh 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 tidak 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 pernindahan 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. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; 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 tertuliskepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Halaman 5 dari 23 halaman. Putusan Nomor 503 K/TUN/2015





Dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik meliputi :

"Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara ;

"Asas Kecermatan" adalah Perbuatan Tergugat menerbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) tersebut tidak melakukan penelitian secara cermat atau tidak menggunakan landasan hukum serta melanggar kepatutan dan keadilan, tidak dilakukan pemetaan pengukuran;

"Asas Profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(Sehingga hal tersebut telah sesuai pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :
  - a. Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Februari 2007, luas 200 m2 atas nama Danny Rumbayan (objek gugatan 1);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 40 m2 atas nama Altje Agustine Nayoan (objek gugatan 2);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU (objek gugatan 3);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa:
  - a. Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor 19/Tounkuramber/2007, Tanggal 12 Februari 2007, luas 200 m2 atas nama Danny Rumbayan (objek gugatan 1);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor 00001/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Februari 2014, luas 40 m2 atas nama Altje Agustine Nayoan (objek gugatan 2);



c. Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, Tanggal 17 Februari 2014,  
Surat Ukur Nomor 00002/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Februari 2014,  
luas 60 m2 atas nama Jabbar Tipu (objek gugatan 3);

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan  
eksepsi tertanggal 11 September 2014 yang pada pokoknya atas dalil sebagai  
berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa Hakim tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*Onbevoegdheid Van der rechter*) dikarenakan, gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan, sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata);
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (*Verjaring*) karena Tergugat menerbitkan Sertipikat objek sengketa sejak tanggal 13 Maret 2007 sedangkan gugatan Penggugat tanggal 04 Juli 2014 sehingga telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan eksepsi pada tanggal 11 September 2014 yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

A. Kewenangan mengadili ;

1. Bahwa dalil gugatan menjelaskan Penggugat adalah ahli waris dan atau istri dari Frans Rumbayan (Pemegang Hak SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007), kemudian dipisahkan menjadi ketiga sertifikat hak milik (objek gugatan). Dengan demikian perkara ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu di Peradilan Umum;
2. Bahwa meskipun sengketa terjadi akibat adanya surat keputusan akan tetapi jika perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum;



3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 memperoleh tanah objek sengketa sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kabupaten Johny Tendean, AP. MAP; Dengan demikian Akta Jual Beli seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Peradilan Umum;

B. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;

1. Bahwa gugatan Penggugat karena batas-batas tanah yang disertifikat hak milik menjadi objek sengketa tidak lengkap, sehingga dengan demikian mohon Majelis Hakim dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, dengan tidak dijadikannya SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007 sebagai objek gugatan dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna dalam perkara ini yang berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan eksepsi pada tanggal 11 September 2014 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Kewenangan mengadili ;

1. Bahwa dalil gugatan menjelaskan Penggugat adalah ahli waris dan atau istri dari Frans Rumbayan (Pemegang Hak SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007), kemudian dipisahkan menjadi ketiga sertifikat hak milik (objek gugatan). Dengan demikian perkara ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu di Peradilan Umum;
2. Bahwa meskipun sengketa terjadi akibat adanya surat keputusan akan tetapi jika perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 memperoleh tanah objek sengketa sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kabupaten Minahasa Johny Tendean, AP. MAP; Dengan demikian Akta Jual Beli seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Peradilan Umum;

B. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);





1. Bahwa gugatan Penggugat karena batas-batas tanah yang disertifikat hak milik menjadi objek sengketa tidak lengkap, sehingga dengan demikian mohon Majelis Hakim dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, dengan tidak dijadikannya SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007 sebagai objek gugatan dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna dalam perkara ini yang berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 33/G/2014/PTUN.MDO., tanggal 11 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

**II. DALAM POKOK SENGKETA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :
  - a. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Februari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan ;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 40 M2 atas nama Altje Agustine Nayoan ;
  - c. Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan atau mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :
  - a. Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Februari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 40 M2 atas nama Altje Agustine Nayoan ;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Februari 2014, luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu ;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp702.000,00 (tujuh ratus dua ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tata usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 47/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 17 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 pada tanggal 10 Juli 2015 dan diterima pada tanggal 13 Juli 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 33/G/2014/P.TUN.Mdo. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 04 Agustus 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 05 Agustus 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 19 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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 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:

Halaman 10 dari 23 halaman. Putusan Nomor 503 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar dalam Putusannya No. 47/B/2015/PT.TUN.MKS tanggal 17 Juni 2015 hanya sekedar mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No. 33/G/2014/PTUN.Mdo tanggal 11 Desember 2014, yang didasarkan pada kesalahan-kesalahan penerapan Hukum dan tidak memeriksa secara sungguh-sungguh dan mempertimbangkan kebenaran-kebenaran hukum yang dikemukakan para Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, dan Tergugat II Intervensi 3, dikuatkan seolah-olah hanya ikut berjemaah dibelakangnya tanpa memeriksa dengan saksama sebagaimana Putusan *a quo*;
- Bahwa Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat II Intervensi 1,2,3) secara hukum bertetap pada seluruh kebenaran hukum sebagaimana dikemukakan dalam eksepsi, Fakta Hukum dalam persidangan, kesimpulan, dengan terpaksa mengulang kembali uraian atau ringkasan sebagaimana dituangkan dalam memori Banding, serta tidak dapat menerima seluruh pertimbangan Hukum Keputusan *a quo*, karena menurut hemat pembanding *Judex Facti* Tingkat Banding sama melakukan kesalahan-kesalahan dalam mempertimbangkan hubungan hukum antara para Pemohon Kasasi (Pembanding/Tergugat II Intervensi 1,2,3) dengan para Termohon Kasasi Terbanding/Penggugat dan Pemohon Kasasi Tergugat II Intervensi 1,2,3);

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar dalam Putusannya tidak bertindak secara teliti, jeli, adil dan benar dalam menerapkan Putusan *a quo* sebagaimana fakta dalam persidangan, dan hanya sekedar mengikuti dan membenarkan tanpa memeriksa keberatan-keberatan serta kesalahan hukum sebagaimana termuat dalam memori Banding, sangat memihak kepada Termohon Kasasi dan hanya ikut-ikutan Majelis Hakim Tingkat Pertama tanpa memeriksa pokok perkara yang sebenarnya, karena keliru dan penuh kebohongan serta tidak adil *Judex Facti* PT.TUN Makasar dalam mempertimbangkan hukumnya. Sehingga tidak patut dihargai dan dihormati dan patut untuk dibatalkan.
2. Bahwa tujuan mengajukan Permohonan Kasasi dan Banding adalah karena ada kesalahan-kesalahan hakim dalam memutus dan mempertimbangkan keputusan yang bersifat devolutif dituangkan dalam Memori Banding dan Memori Kasasi "*Bezwaarscchrief Beroep*" untuk diteliti, diperiksa kembali dan

Halaman 11 dari 23 halaman. Putusan Nomor 503 K/TUN/2015



memindahkan diluruskan terhadap kebenaran Formil dan kebenaran Materiil agar memenuhi rasa keadilan terhadap kebenaran yang sebenarnya serta memperbaiki Putusan *a quo* agar jelas terhadap peristiwa hukumnya, sehingga sudah sepatutnya *Judex Facti* Tingkat Banding memeriksa kembali atas perkara *a quo* agar tercipta dan terungkap Fakta sebenarnya, bukanmendalilkan alasan tidak ada hal-hal yang baru atas perkara *a quo* (Putusan PT.TUN Makasar halaman 5 dan 6). Sehingga sangat janggal dan aneh Putusan *in casu*. Pasal 122 *vide* Pasal 130 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Tata Usaha Negara.

3. Bahwa mengenai Tenggang waktu untuk mengajukan Gugatan, Putusan *Jdex Factie* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 27 dan 28 patut dipertanyakan. Karena dalil Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tanggal 23 Juni 2014 Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi baru mengetahui objek sengketa yakni Sertifikat Induk Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007. Tanggal 12 Februari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan, Serifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber, Tanggal 07 Februari 2014, Luas 49 M2 atas nama. Altje Agustine Nayoan. Dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber/2014 Tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014 Tanggal 07 Februari 2014 Luas 60 M2 atas nama. Jabar Tipu. Dkantor Tergugat, namun Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak merinci dari petugas/staf siapa ia mengetahui objek *a quo* karena fakta Persidangan Tergugat dalam Jawaban (Putusan. Hal. 8) membantah terhadap dalil Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi. Disisi lain dalam Bukti (T.II.Int.3,1) Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi ikut menandatangani dalam transsaksi Jual Beli. Sehingga Sangat jelas Gugatan Penggugat melebihi Tenggang Waktu 90 hari, sehingga Putusan *aquo* patut di batalkan;
4. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding juga tidak mengindahkan keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3 sebagaimana dalam Banding tentang kebertatan dengan proses acara sidang dalam perkara *aquo*, karena dalam proses persidangan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi terkesan bertemu dengan Hakim, Panitera bahkan makan bersama di kantin samping kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang memegang/mempunyai objek perkara Yakni Sertifikat Induk Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007 tanggal 12 Februari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan, dipanggil untuk mengikuti Acara Sidang saat persidangan sudah masuk agenda bukti saksi, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3 kewalahan dan tidak cukup waktu memberi jawaban dan saat *Judex Facti* Tingkat Pertama untuk menghadirkan saksi-saksi termasuk saksi PPAT/Notaris Drs Dolfie J Kuron,MBA yang membuat Akte Jual Beli (AJB) tahun 2008 (T.II.Int.3.1) Peralihan dari Suami Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ke Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3 (Putusan Halaman 35 alinea 2).

## KOMPETENSI PENGADILAN UMUM

5. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding sangat aneh dalam memutuskan Perkara *a quo*, dalam Pertimbangan Pokok Hukumnya halaman 35 alinea 4, berbunyi :

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat Intervensi 3 tidak dapat membuktikan asli Salinan resmi Bukti T.II.Int.3.1 berupa Akte Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT.....dan seterusnya maka Majelis berkeyakinan bahwa Bukti T.II.Int.3.1 Tidak pernah dibuat dan tidak pernah ada, Sehingga .....dan seterusnya.

Bahwa yang menjadi pertimbangan Pokok *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam perkara *aquo* adalah Akte Jual Beli (AJB *vide* : Bukti T.II.Int.3.1) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Drs. Dolfie J Kuron,MBA Yang Tidak Pernah Ada atau Tidak Pernah dibuat, sehingga timbul pertanyaan kalau tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat tapi tercantum dalam kolom Objek sengketa (Bukti T.II.Intervensi I-1), seharusnya *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding mengambil Putusan Sela terlebih dahulu dan menunda mengadili sampai ada Kepastian Hukum apakah Bukti T.II.Int.3.1 (AJB) ada unsur pidana atau tidak. Kalau sudah ada bukti Pidana Pemalsuan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding bisa memutuskan dan mengambil kesimpulan bahwa Akte Jual Beli (Bukti T. II.Int.3.1) tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat ? Pemohon Kasasi berkesimpulan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam memutuskan perkara *a quo* di luar kewenangannya dan ada faktor lain ?

Halaman 13 dari 23 halaman. Putusan Nomor 503 K/TUN/2015

### 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.a. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam halaman 30...s/d.....36 yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding (hal.6 Putusan PT.TUN) secara khusus menguraikan tentang seluruh Akte Jual Beli/AJB dalam Perkara *a quo*, sehingga kewenangan mengadili perkara Akte Jual Beli (AJB) adalah kompetensi pengadilan umum bukan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Manado;  
Yurisprudensi MA-RI No.302 K/TUN/1999 “PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, akan tetapi Akte Jual Beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat Universal yang merupakan Sifat Keputusan Tata Usaha Negara”;

5.b. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan *Judex Facti* Tingkat Banding sangat memihak, tidak jeli dan melakukan pembenaran terhadap Fakta Hukum yang sebenarnya kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Karena bila dikaitkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 35 alinea 3 dan 4 diatas, berbunyi :

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah memerintahkan, namun hingga perkara ini diputus Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 3 tidak dapat membuktikan asli atau salinan resmi Akte Jual Beli dihadapan PPAT dan seterusnya.....

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi 3 tidak dapat membuktikan asli atau salinan resmi bukti T.II.Int.3.1 berupa Akte Jual Beli dihadapan Notaris dan seterusnya.....maka Majelis berkeyakinan secara Hukum bahwa Bukti T.II.Int.3.1 tidak pernah dibuat dan tidak pernah ada dan seterusnya.....

Pertimbangan tersebut bertentangan dengan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 1 dalam bukti (T.II.Int.1-1) yakni Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur No. 19/Taounkuramber/2007, tanggal 12 Februari 2007, Luas 200 M2 atas nama. Danny Rumbayan sesuai Aslinya. Dimana dalam halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya sangat jelas dalam Kolom Sebab Perubahan Tercantum Peralihan Dari Frans Rumbayan ke



Danny Rumbayan dan Akte Jual Beli Tertulis No. 175/2008 tanggal 05 Desember 2008, tanggal Pendaftaran 29-11-2010. Disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Drs. Constantine E Kani,SH. Secara Logika Hukum tanpa adanya Akte Jual Beli Penerbitan SHM *aquo* tidak akan diProses atau diterbitkan, dan dalam Proses Penerbitan SHM *aquo* Akte Jual Beli Asli diminta atau diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa. Karen kalau tidak diserahkan yang asli, tidak akan diterbitkan SHM *aquo*. Ini adalah bukti Foto copy sesuai Aslinya dan sempurna, sehingga bertentangan dengan Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

6. Bahwa Pemohon Kasasi Masih berketetapan kalau *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah Salah dan keliru dalam memutus suatu perkara *aquo*. Hal ini termuat dalam “ Putusan Hal. 35 & 36 berpendapat : Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pada prinsipnya kekuatan bukti suatu alat bukti surat terletak pada aslinya. Tindakan Foto Copy dan salinan akte hanya dapat dipercaya apabila tindakan foto copy dan salinan itu sesuai aslinya. Dan seterusnya..... ;

Alinea berikutnya,..... Bahwa Bukti T.II Intervensi 3.1. tidak mempunyai beban nilai pembuktian yang sempurna dan tidak dapat dijadikan dasar atau bukti seterusnya,.....

Hal ini dikuatkan dengan Putusan Tingkat Banding *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar dalam Putusannya halaman 5 s/d 7” Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar mempelajari dengan saksama terhadap seluruh berkas Perkara Banding sebagaimana dalam Bundel A dan B sehingga keberatan yang diuraikan oleh Pembanding tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan secara lebih mendasar.....dst” yang menjadi pertanyaan Apakah Hakim Tingkat Banding benar-benar mempelajari, mengkaji dan meneliti secara sungguh-sungguh dan benar serta seksama ?. Karena menurut para Pemohon Kasasi bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah salah, keliru dan tidak mengkaji dengan seksama serta tidak dapat menerpkan azas berkeadilan dalam berperkara sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman sebagaimana Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama Putusan Halaman 34,35 dan 36 dimana bukti T.II Intervensi 3.1



bahwa, Akte Jual Beli/AJB No. 175/2008 tanggal 05 Desember 2008 adalah foto copy tidak dapat melihatkan Akte Jual Beli Asli Aquo oleh Majelis Hakim yang memutus perkara aquo.

Kenapa bukti yang sama berupa foto copy tanpa asli milik Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding yakni buku tanah (*vide* : p.4) tidak menjadi uraian pertimbangan majelis hakim juga, dalam memutus perkara *aquo*. ini patut menjadi pertanyaan dimana letak keadilan majelis hakim ?

*Vide* putusan MA-RI No. 549 K/Sip/1971 : Hakim dalam memeriksa dituntut untuk tidak berat sebelah, artinya Hakim harus bertindak adil dan memperhatikan segala keadaan secara konkrit, Hakim dituntut tidak hanya membebankan kepada salah satu pihak saja harus berpijak kepada keadaan nyata.

Putusan MA-RI No. 701 K/Sip/1974, tanggal 01 April 1976 : “Karena *Judex Facti* mendasarkan Putusannya melulu atas sura-surat bukti yang terdiri dari foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua *Judex Facti* sebenarnya telah Memutuskan Perkara Berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;

7. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama juga tidak meneliti secara seksama, karena fakta Persidangan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding *vide*. P.1 s/d P.8 Tidak ada yang menjelaskan bahwa Tanah dan bangunan dalam objek sengketa adalah Milik Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding. Namun bukti tersebut hanya menjelaskan tentang kegiatan Riwayat Keluarga Suami dan Twermohon Kasasi/Penggugat/Terbanding. Seharusnya sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat beban untuk pembuktian dibebankan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sendiri bukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Tergugat Intervensi 1,2,3. Hal ini termuat dalam Putusan halaman 34 dan 35 : Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti Surat T.II. Intervensi 3.1 tersebut ternyata hanya merupakan foto copy tanpa dapat diperlihatkan asli atau salinannya dimuka sidang sedangkan hal tersebut oleh pihak penggugat telah dibantah kebenarannya, oleh karena itu Majelis Hakim telah membebankan pembuktian kepada kuasa Tergugat maupun kepada Tergugat II Intervensi 3.1 dan seterusnya.....

Mohon *Judex Facti* Tingkat Kasasi Memeriksa kembali Bukti *a quo*. HIR dan RBG Pasal 163 :



“Orang yang menyatakan mempunyai suatu hak atau Peristiwa guna meneguhkan haknya atau menyangkal/membantah hak orang lain, maka ia diwajibkan membuktikan adanya Hak tersebut atau adanya Peristiwa tersebut”

Dikuatkan Yurisprudensi MA-RI No. 540 K/Sip/1972, Tanggal 11 September 1975 “Karena Tergugat asal menyangkal, Penggugat asal harus membuktikan Dalilnya,”

8. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama juga tidak meneliti dengan baik terhadap objek *aquo*, karena Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber, Tanggal 07 Februari 2014, Luas 40 M2 atas nama. Altje Agustine Nayoan. Dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber/2014 Tanggal 07 Februari 2014 Luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu. Diterbitkan berdasarkan prosedur Undang-undang yang berlaku, diumumkan dan diberitahukan kepada masyarakat selama satu bulan, sehingga Pertimbangan Hakim Tingkat pertama yang dibenarkan Hakim Tingkat Banding adalah keliru dan memihak. Sertifikat Objek sengketa jelas milik para Pemohon Kasasi, yang melalui Penelitian/Penyelidikan Riwayat Tanah terlebih dahulu (T.II Intervensi. 1,2,3), Sesuai PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat 2 “Sebelum bidang Tanah diukur terlebih dahulu diadakan Penyelidikan Riwayat Tanah, Penetapan Batas-Batasnya” dan dalam permohonan telah menyatakan dasar hukumnya (Alas Hak) yang kemudian diterbitkan Sertifikat *a quo*. *Vide* bukti T.1 s/d T.22 *Vide*. T.II. Intv.1-1 s/d T.II Intv. 1-7 *Vide*. T.II. Intv.2-1 s/d T.II.Intv. 2-2, dan T.II.Intv.3-1 s/d T.II.Intv.3-3.
9. Bahwa dalam fakta persidangan tentang saksi-saksi (Putusan Hal. 30,31 daqn 34) saksi yang diajukan Termohon Kasasi/Pebnggugat/Terbanding yakni Ronaula Komimbin dan Saksi Faeyati Jouke Kuron adalah saksi yang tidak dibenarkan oleh Undang-undang karena (Saksi Ronaula Komimbino adalah Sepupu (Neneknya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3 dengan nenek Saksi Kaka Beradik) Sementara saksi Faryati Jouke Kuron adalah Keponakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3 (Bapak Saksi kakak beradik dengan Ibu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 3). Sehuingga sudah sepatutnya ditolak dan tidak bisa dijadikan saksi, karena bertentangan dengan Undang-Undang Pasal 1909 KUHPerdara : Pasal 145 ayat 1 HIR :



“Yang tidak boleh didengar sebagai saksi diantaranya, keluarga sedarah dan semenda dari salah satu pihak dalam garis yang lurus”

Dikuatkan Yurisprudensi MA-RI No. 300.K/Sip/1973,

“Saksi bekas ipar tidak termasuk yang disebut dalam Pasal 146 ayat (1) HIR, sedang saksi Keponakan ada hak untuk mengundurkan diri (Pasal 174 ayat (1);

10. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak objektif dan tidak rinci dalam mempertimbangkan Putusannya (halaman. 21&35,36) dan dikuatkan dalam Putusan Tingkat Banding (Hal. 5& 6). Pertimbangan Majelis Hakim adalah keliru, tidak cermat, tidak adil dan dan tidak hati-hati, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti Para Pemohon Kasasi, Tergugat/Pembanding, Tergugat II Intervensi 3 (Sertifikat *a quo*);

Bahwa bukti para Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat T.II Intervensi 1,2 dan 3 sangat jelas dan sempurna dalam penerbitan objek sengketa tersebut tidak melanggar Undang-undang dan sesuai prosedur yang berlaku sebagaimana bukti-bukti yang diajukan para Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat T. II Intervensi 1,2 dan 3, sudah sesuai dengan peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah pasal : 1. Dalam Daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (3) semua bidang tanah diukur terlebih dahulu dan diadakan penyelidikan Riwayat Tanah, penetapan batas-batasnya Pasal 4 ayat (1) “ Setelah Pengukuran tanah sebagaimana dimaksud pasal 3 selesai, maka dibuat peta pendaftaran” ayat (2) peta tanah memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah didalam Desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak;

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) ; Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : (a) . Pengukuhan perpetaan dan pembukuan Tanah. (b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, (c). Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Sesuai azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) khususnya azas Kepastian Hukum “*Principle of Legal Scurity*” azas cermat, azas kewenangan dan azas Keadilan atau keadilan, sebagaimana diatur dalam No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga sangat jelas bukti tersebut merupakan bukti Otentik dan sempurna, namaun *Judex*





*Facti*/Tingkat Pertama dan Tingkat Banding mengabaikannya dan lebih berat ke bukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Mohon Majelis Hakim Agung memperhatikan Bukti-bukti *aquo*;

11. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkukaramber/2007, tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007 tanggal 12 Februari 2007 Luas 200 M2 adalah Sah demi Hukum serta mengikat (*Vide* T II. Intervensi 1,2, dan 3). Seandainya Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan betul bukti tersebut, mungkin keputusannya akan Objektif dan adil, begitu juga bila Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan Putusan Pengadilan tersebut, Putusannya juga akan memenuhi keadilan. Karena Sertifikat *a quo* merupakan bukti sempurna dan mempunyai kekuatan bukti yang menentukan Pasal 176 HIR/313 Rbg dikuatkan dengan Yurisprudensi MA-RI No. 308 K/Sip/1959. Namun hal tersebut tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding sehingga tidak menunjukan ketidakadilan dan memihak kepada Termohon Kasasi;
12. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding juga tidak mempertimbangkan dan tidak mengindahkan, bahwa dalam fakta persidangan tidak ada satu buktipun yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik oleh Termohon Kasasi/Terbanding dan proses peralihan Sertifikat Hak Milik pada Tahun 2007 tidak ada yang menyatakan cacat hukum. Karena saksi yang dihadirkan Penggugat Ranoula Komimbin selain saudara satu garis lurus dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat T.II Intervensi jarak rumah tinggalnya juga jauh sekitar 1,5 kilometer dari tanah yang diterbitkan Serifikat objek sengketa, sehingga kesaksiannya dalam perkara *aquo* patut ditolak juga. Hakim sebagai Penegak Hukum dan keadilan mengadili, mengikuti dan memahami nilai-nilai Hukum dalam perkara yang diajukan *vide* Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 ayat (1). Dan Yurisprudensi MA-RI No. 94 K/Sip/1956 “Penggugat dan Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan tentang Hak Kepemilikan Tanah Tersebut”;
13. Bahwa Fakta dan Bukti Hukum dalam persidangan jelas pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Banding tidak mencerminkan Azas Berkeadilan dalam Putusannya sehingga sudah tepat benar dan adil Majelis Hakim Agung membatalkan putusan *a quo*;



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi 1,2,3 tidak dapat menerima seluruh Pertimbangan Putusan *a quo*, karena *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar telah salah dan tidak adil dalam menerapkan Hukum terhadap Perkara *aquo*;
2. Bahwa Hakim Tinggi Pengadilan Tata Usaha Negara sangat memihak pada Termohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi menduga Putusannya *a quo* hanya sekedar dibuat dan tidak sewajarnya sehingga menyimpang dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
3. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena pokok utamanya dalam pertimbangan putusan adalah Akte Jual Beli No. 175/2008 tanggal 05 Desember 2008;
4. Bahwa Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado jelas-jelas melampaui batas waktu/kadaluarsa yakni 90 hari sehingga patut untuk ditolak;
5. Bahwa Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa) dalam menerbitkan Sertifikat-Sertifikat *aquo* telah memenuhi unsur-unsur Hukum dan aturan undang-undang yang berlaku dan tidak melanggar azas-azas pemerintahan yang baik secara sepihak, sehingga Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, dengan Luas 200 M2 dan dialihkan Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, dengan Luas 40 M2. Dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Luas 60 M2 Warkah No. 3064 adalah Sah Demi Hukum;
6. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding sangat memihak ke Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan ikut membenarkan pembohongan-pembohongan sebagaimana uraian diatas termuat dalam Putusan *aquo*, sehingga patut untuk dibatalkan terhadap Putusan *aquo*;
7. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dibenarkan Majelis Hakim Tingkat Banding secara nyata keliru dalam mempertimbangkan uraian Putusan yang menggunakan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Dasar Hukum bila melihat terbitnya Surat Ukur dan Sertifikat Objek Sengketa;



### PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan tidak mengandung cacat yuridis prosedur maupun substansi ;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **1. ALTJE AGUSTINE NAYOAN, 2. JABBAR TIPU, 3.DANNY RUMBAYAN** tersebut harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari salah satu Anggota Majelis Hakim dengan pendapat bahwa terdapat kesalahan dalam penerapan hukum pada putusan *Judex Facti* dengan pertimbangan objek sengketa diterbitkan berdasarkan peralihan hak atas tanah berupa jual beli. Sebelum dicatatkan peralihan haknya pada Buku Tanah dan sertifikat hak atas tanah status tanah tersebut telah beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2.mempersoalkan pencatatan peralihan hak atas tanah sama halnya dengan mempermasalahkan keabsahan transaksi peralihan hak atas tanah yang kewenangan menilai keabsahannya menjadi kewenangan peradilan perdata, oleh karenanya permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi patut untuk dikabulkan.



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: **1. ALTJE AGUSTINE NAYOAN, 2. JABBAR TIPU, 3. DANNY RUMBAYAN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Desember 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN., dan Dr. H. Supandi, SH., M.Hum. 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 Rafmiwan Murianeti, SH., MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis :

Ttd/Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

Ttd/Dr. H. Supandi, SH., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd/Rafmiwan Murianeti, SH., MH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya :

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....             | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....             | Rp5.000,00   |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah :                    | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

**ASHADI, SH.**  
NIP. : 220 000 754