



PUTUSAN
Nomor 507 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SURYA ADI GUNA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fifi Supiyati Ngadi, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di Kelurahan Bumi Beringin, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 26 Mei 2016 dan Penetapan Kuasa Insidentil Nomor 06/Pen.Kis/2016/PTUN.Mdo, tanggal 14 Juni 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;
melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO, tempat kedudukan di Jalan Pomorouw Nomor 109, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Martina Tambahani, S.H., M.Si., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan;
2. Jhon Edward C., S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Nensi M.J. Runturambi, S.ST., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 162/5.71.71/VI/2016, tanggal 02 Juni 2016;

II. SINTHIA DEBBY TUMENGKOL, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan II Nomor 47, Batukota, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dalam hal ini memberi kuasa kepada Steven S. Gugu, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Gugu Law Office, beralamat di Jalan Raya Politeknik (Depan Kampus Politeknik Negeri Manado), Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi Sulawesi



Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2016;

III. JEAN MARGARETHA LUMBU, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan II Nomor 47, Batukota, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Steven S. Gugu, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Gugu Law Office, beralamat di Jalan Raya Politeknik (Depan Kampus Politeknik Negeri Manado), Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2016;

Termohon Kasasi I, II, III dahulu Turut Terbanding, Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2;

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, III dahulu Turut Terbanding, Para Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1067/Paal Dua, tanggal 2 Maret 1993; Gambar Situasi Nomor 237/1993, tanggal 01 Maret 1993, Luas 1.000 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Sinthia Debby Tumengkol: Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa ke-1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942/Ranomut, tanggal 07 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomut/2006, tanggal 27 Juni 2006, Luas 1.282 m² atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu: Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa ke-2;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Ranomut, tanggal 02 Juni 2006; Surat Ukur Nomor 393/Ranomut/2006, tanggal 25 April 2006, Luas 4.547 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu: Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa ke-3;



Adapun alasan gugatan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini, sebagai berikut:

1. Bahwa dasar hukum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1) berbunyi: Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis, kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu, dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan: Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat 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 pengertian keputusan tata usaha Negara mengandung beberapa unsur, yaitu:

1. Bentuk tertulis;

Suatu ketetapan yang dikeluarkan badan tata usaha Negara disyaratkan tertulis, bukan menunjuk kepada bentuk format (*formaliteiten*), seperti surat pengangkatan atau pemberhentian pegawai negeri sipil, tetapi kepada isi (materi) yang menunjukkan kepada hubungan hukum. Oleh karena itu, "memo" atau "nota" tertulis, asalkan maksudnya jelas dan terang, sudah dianggap memenuhi syarat keputusan badan atau pejabat tata usaha. Bahwa objek sengketa pada faktanya merupakan suatu ketetapan tertulis yang maksudnya jelas dan terang, yang dalam objek sengketa perkara ini adalah Pencatatan Peralihan Hak ketiga Sertifikat Hak Milik sebagai objek sengketa Surat Keputusan ke-1, 2 dan 3;

2. Materi berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara.

Tugas administrasi negara melaksanakan penyelenggaraan atau pelayanan publik (umum) di berbagai bidang untuk pembangunan sehingga administrasi negara melakukan perbuatan penetapan, yang selanjutnya berwujud ketetapan-ketetapan. Berkaitan dengan penetapan tersebut, maka pejabat tata usaha negara sering melakukan penyimpangan-penyimpangan sehingga merupakan pelanggaran hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap hak-hak asasi manusia yang mengakibatkan terganggunya keseimbangan; Dalam objek sengketa perkara ini Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan yaitu peralihan hak sertifikat hak milik kepada orang lain, dan surat keputusan tersebut mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan;

- Penggugat tidak dapat menguasai secara langsung tanah tersebut;
- Penggugat tidak dapat membangun di lokasi tanah tersebut;
- Penggugat tidak dapat melakukan suatu tindakan hukum di atas tanah tersebut;
- Penggugat tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah sertifikat hak milik tersebut;

3. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan hasil perbuatan administrasi negara yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara maupun badan usaha milik negara; Bahwa objek sengketa dikeluarkan oleh Tergugat yang adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado;

4. Bersifat individual, konkret dan final;

Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam keputusan tata usaha negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan.

Bahwa surat keputusan objek sengketa berisi hal-hal yang jelas dan tidak kabur yakni mengenai adanya sesuatu hak yang baru terhadap ketiga bidang tanah yaitu:

1. atas nama Sinthia Debby Tumengkol, untuk Sertipikat hak milik Nomor 1067/Pal Dua;
2. atas nama Jean Margaretha Lumbu untuk Sertipikat Hak milik Nomor 1942/Ranomut;
3. atas nama Jean Margaretha Lumbu untuk Sertipikat Hak milik Nomor 1938/Ranomut;

Bersifat Individual, artinya keputusan tata usaha negara itu tidak ditujukan kepada umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju;

Bahwa objek sengketa ditujukan kepada subjek hukum, atas nama Sinthia Debby Tumengkol dan Jean Margaretha Lumbu;

Bersifat final, artinya sudah definitif dan menimbulkan akibat hukum;

Bahwa objek sengketa adalah keputusan yang sudah final dan tidak



membutuhkan persetujuan dari lembaga atau badan yang lebih tinggi dari Tergugat, dan telah menimbulkan akibat hukum yakni timbulnya hak kepemilikan kepada Sinthia Debby Tumengkol dan Margaretha Lumbu; Sehingga menghilangkan hak-hak Penggugat atas tanah tersebut, karena akibat diterbitkannya objek sengketa perkara ini;

3. Tindakan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; Apabila badan atau pejabat tata usaha negara mengambil tindakan hukum dan selanjutnya mengeluarkan keputusan tata usaha negara, maka harus dilandasi atau bersumber pada ketentuan-ketentuan perundang-undangan; Bahwa terbitnya objek sengketa seharusnya didasari oleh produk peraturan perundang-undangan Pokok Agraria maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun pencatatan peralihan hak terhadap ketiga sertifikat hak milik tersebut justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:

1. Pasal 37 yang berbunyi:

Pemindahan 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. Pasal 38 yang berbunyi:

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

Bahwa sampai saat ini, Penggugat tidak pernah menandatangani suatu akta jual beli, atau Akta tukar menukar, atau Akta hibah, atau Akta lainnya dengan maksud memindahkan hak terhadap tanah sertifikat hak milik tersebut di atas;

4. Bahwa Penggugat sudah lama kenal dengan oknum bernama Hengky Angitan, baik secara pribadi maupun dalam urusan bisnis; Bahwa Hengky Angitan adalah suami dari Notaris/PPAT Thelma Andries, S.H.;
5. Bahwa pada tahun 2005 terjadi perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Hengky Angitan, dengan bunga pinjaman adalah antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3% sampai 10 %; Adapun jumlah pinjaman adalah sebesar Rp350.000.000,00;

6. Bahwa sebagai jaminan pinjaman antara Penggugat dengan Hengky Angitan adalah 4 (empat) lokasi tanah bersertipikat Hak Milik, namun 3 (tiga) Sertipikat hak milik yang sebagaimana objek sengketa 1, 2 dan 3;
7. Bahwa Penggugat secara rutin membayar pinjaman tersebut disertai dengan bunga pinjaman; Bahwa sampai dengan tanggal 16 Februari 2007 sisa pinjaman pokok Penggugat berjumlah Rp174.000.000,00 dengan bunga pinjaman berjumlah Rp9.950.000,00;
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2009, kondisi kesehatan Penggugat mulai terganggu; sehingga pembayaran hutang Penggugat dengan jaminan 3 (tiga) tanah Sertipikat Hak Milik tersebut terjadi kendala; kemudian pada tanggal 30 Juli 2009, antara Penggugat dengan Hengky Angitan, ada pertemuan kembali dan posisi hutang Penggugat ditambah bunga sudah sebesar Rp965.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa oleh karena kesehatan Penggugat terus menurun, maka selanjutnya urusan pinjaman tersebut, saya serahkan kepada Ibu kandung Penggugat yaitu ibu Fifi Supijati Ngadi; dan pada tanggal 19 September 2009 pukul 13.00 Wita, Hengky Angitan datang ke rumah Penggugat, dengan membawa nota hutang perhitungan terakhir tertanggal 30 Agustus 2011 sebesar Rp1.399.932.000,00;

10. Bahwa melalui Saudara Agus Abidin, sudah membayar hutang Penggugat kepada Hengky Angitan sejumlah Rp200.000.000,00;

Sudah dikembalikan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik, yaitu:

1. SHM Nomor 1649/Paal Dua, tanggal 17 September 2008, Surat Ukur tanggal 10 September 2008, 00453/Pal Dua/2008, Luas 1010 m², atas nama Surya Adi Guna;
2. SHM Nomor 1067/Paal Dua, atas nama Surya Adi Guna, sebagai objek surat Keputusan ke-1;

Kedua Sertipikat Hak Milik tersebut, adalah sebagai jaminan pinjaman uang Rp50.000.000,00 dan Rp15.000.000,00;

Bahwa selain pembayaran Rp200.000.000,00 tersebut, maka Penggugat telah membayar melalui setoran cicilan, kepada Hengky Angitan/karyawannya adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran tanggal 17 Desember 2008 sejumlah Rp800.000,00;
2. Pembayaran tanggal 24 Desember 2008 sejumlah Rp800.000,00;
3. Pembayaran tanggal 06 Desember 2008 sejumlah Rp800.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pembayaran tanggal 17 November 2008 sejumlah Rp2.900.000,00;
5. Pembayaran tanggal 09 November 2008 sejumlah Rp3.500.000,00;
6. Pembayaran tanggal 28 Oktober 2008 sejumlah Rp2.050.000,00;
7. Pembayaran tanggal 22 Oktober 2008 sejumlah Rp850.000,00;
8. Pembayaran tanggal 08 Oktober 2008 sejumlah Rp1.600.000,00;
9. Pembayaran tanggal 06 Oktober 2008 sejumlah Rp800.000,00;
10. Pembayaran tanggal 27 September 2008 sejumlah Rp500.000;
11. Pembayaran tanggal 13 September 2008 sejumlah 500.000,00;
12. Pembayaran tanggal 06 September 2008 sejumlah Rp500.000,00;
13. Pembayaran tanggal 24 Agustus 2008 sejumlah Rp500.000,00;
14. Pembayaran tanggal 23 Agustus 2008 sejumlah Rp500.000,00;
15. Pembayaran tanggal 09 Agustus 2008 sejumlah Rp500.000,00
16. Pembayaran tanggal 02 Agustus 2008 sejumlah Rp1.250.000,00;
17. Pembayaran tanggal 21 Juli 2008 sejumlah Rp350.000,00;
18. Pembayaran tanggal 14 Juli 2008 sejumlah Rp20.000.000,00;
19. Pembayaran tanggal 12 Juli 2008 sejumlah Rp500.000,00;
20. Pembayaran tanggal 22 Februari 2008 sejumlah Rp2.100.000,00;
21. Pembayaran tanggal 23 Februari 2008 sejumlah Rp1.400.000,00;
22. Pembayaran tanggal 01 Maret 2008 sejumlah Rp5.250.000,00;
23. Pembayaran tanggal 05 Maret 2008 sejumlah Rp1.200.000,00;
24. Pembayaran tanggal 03 Januari 2008 sejumlah Rp9.000.000,00;
25. Pembayaran tanggal 07 Desember 2007 sejumlah Rp7.000.000,00;
26. Pembayaran tanggal 09 November 2007 sejumlah Rp5.000.000,00;
27. Pembayaran tanggal 31 Oktober 2007 sejumlah Rp10.000.000,00;
28. Pembayaran tanggal 24 Agustus 2007 sejumlah Rp10.000.000,00;
29. Pembayaran tanggal 30 Juni 2007 sejumlah Rp500.000,00;
30. Pembayaran tanggal 07 Juni 2007 sejumlah Rp2.500.000,00;
31. Pembayaran tanggal 24 April 2007 sejumlah Rp2.000.000,00;
32. Pembayaran tanggal 12 April 2007 sejumlah 2.000.000,00;
33. Pembayaran tanggal 11 April 2007 sejumlah Rp2.000.000,00;
34. Pembayaran tanggal 22 Maret 2007 sejumlah Rp2.000.000,00;
35. Pembayaran tanggal 12 Maret 2007 sejumlah Rp750.000,00;
36. Pembayaran tanggal 05 Maret 2007 sejumlah Rp500.000,00;
37. Pembayaran tanggal 28 Februari 2007 sejumlah Rp5.500.000,00;
38. Pembayaran tanggal 25 Februari 2007 sejumlah Rp5.100.000,00;
39. Pembayaran tanggal 16 Februari 2007 sejumlah Rp10.000.000,00;

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

40. Pembayaran di BNI tanggal 31 Januari 2007 sejumlah Rp54.000.000,00;
41. Pembayaran tanggal 17 Januari 2007 sejumlah Rp9.700.000,00;
42. Pembayaran tanggal 10 Januari 2007 sejumlah 41.200.000,00;
43. Pembayaran transfer BNI tanggal 02 Januari 2007 sejumlah Rp2.500.000,00;
44. Pembayaran tanggal 26 Desember 2006 sejumlah Rp5.000.000,00;
45. Pembayaran tanggal 22 Desember 2006 sejumlah Rp15.500.000,00;
46. Pembayaran tanggal 21 Desember 2006 sejumlah Rp17.000.000,00;
47. Pembayaran tanggal 19 Desember 2006 sejumlah Rp3.500.000,00;
48. Pembayaran tanggal 06 Desember 2006 sejumlah Rp7.000.000,00;
49. Pembayaran tanggal 30 November 2006 sejumlah Rp2.100.000,00;
50. Pembayaran di Bank Permata tanggal 18 November 2006 sejumlah Rp15.000.000,00;
51. Pembayaran tanggal 08 Desember 2006 sejumlah Rp5.250.000,00
52. Pembayaran tanggal 02 November 2006 sejumlah Rp2.100.000,00;
53. Pembayaran tanggal 02 Oktober 2006 sejumlah Rp6.000.000,00;
54. Pembayaran Cek tanggal 06 September 2006 sejumlah Rp15.000.000,00;
55. Pembayaran tanggal 09 Juni 2006 sejumlah Rp10.500.000,00;
56. Pembayaran Cek tanggal 10 Juni 2006 sejumlah Rp15.100.000,00;
57. Pembayaran tanggal 12 Januari 2006 sejumlah Rp5.250.000,00;
11. Bahwa pada tanggal 19 September 2009 tersebut, Penggugat disodori uang sejumlah Rp100.000.000,00 dengan catatan menandatangani perjanjian Akta Jual Beli ketiga Sertipikat Hak Milik objek sengketa; Namun Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan Penggugat tidak mau menerima uang yang disodorkan oleh Hengky Angitan tersebut; Bahwa oleh karena Penggugat tidak menghendaki jangan sampai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sehubungan dengan sertipikat hak milik yang dijamin, maka pada tanggal 28 November 2011, Penggugat mengirim surat pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, jangan sampai terjadi peralihan hak untuk objek sengketa surat keputusan ke-1, 2 dan 3;
12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2013, Penggugat mengajukan lagi permohonan untuk konfirmasi dengan Tergugat perihal realisasi surat Penggugat tertanggal 28 November 2011;

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

13. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2016 atas nama ibu kandung Fifi Supijati Ngadi, telah menyurati Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado untuk mengkonfirmasi kembali ketiga sertifikat hak milik tersebut;
14. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Mei 2016, ibu Fifi Supijati Ngadi mendapat balasan tentang keberadaan ketiga sertifikat hak milik tersebut; Dan ternyata ketiga sertifikat hak milik tersebut sudah dialihkan haknya dari Surya Adi Guna kepada orang lain, yaitu objek sengketa surat keputusan ke-1, 2 dan 3;
15. Bahwa oleh karena pencatatan peralihan Hak dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tersebut diketahui pada tanggal 16 Mei 2016 oleh Kuasa Penggugat atas nama Ibu Fifi Supijati Ngadi, maka dengan demikian gugatan Penggugat masih sesuai dengan tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Pasal 55 berbunyi: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor II Tahun 1991, Angka Romawi V poin 3, perhitungan Tenggang Waktu sifatnya adalah kasuistis yaitu pada saat diketahui oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan;
16. Bahwa Pencatatan Peralihan hak terhadap ketiga Sertipikat adalah bertentangan/tidak sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme yaitu:
 1. Asas Kepastian Hukum;
Yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara; Dalam kaitannya dengan penerbitan dan pencatatan Peralihan hak SHM objek sengketa adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Karena sebelum dilakukan pencatatan peralihan SHM. pihak Tergugat tidak meneliti tentang:
 - a. Data tentang fakta tanah dan Data Yuridis;
 - b. Keabsahan Alas Hak, misalnya Warisan, Hibah atau Akta Jual Beli;
 - c. Tanda tangan para pihak dan Saksi;
 - d. Tanda tangan Notaris/PPAT dan;



- e. Keberatan dari pihak Penggugat sehubungan dengan pencatatan peralihan dari tanah 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik objek sengketa;
2. Asas Keterbukaan;
Yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara; Dalam hal ini sebelum pencatatan peralihan dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik terlebih dahulu harus diperiksa Alas Hak dari Pemohon, dan sudah harus diberitahukan diumumkan kepada masyarakat bahwa akan diadakan pencatatan peralihan hak terhadap ketiga sertipikat hak milik yang peralihannya menjadi objek sengketa perkara ini;
3. Asas Profesionalitas;
Yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini sebelum penerbitan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik maka seharusnya yang menangani adalah pegawai yang sudah dibekali dengan pengetahuan dan keterampilan yang sesuai dengan bidangnya, sehingga pada saat proses penerbitan pencatatan peralihan Sertipikat Hak milik tersebut, Petugas selalu berpatokan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku; Sehingga produk hukum tersebut tidak diragukan lagi keabsahannya; Namun yang terjadi adalah tidak demikian;
17. Bahwa selama ini, tidak pernah terjadi suatu peralihan hak, baik jual beli, tukar menukar ataupun hibah atau wasiat ataupun segala transaksi dengan maksud pemindahan hak terhadap tanah dengan sertipikat hak milik objek sengketa surat keputusan ke-1, 2 dan 3;

Bahwa dengan fakta hukum dan alasan gugatan sebagaimana diuraikan di atas, maka beralasan bagi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah bahkan mencoret dari buku tanah tentang Pencatatan Peralihan Hak dari Sertifikat Hak Milik objek sengketa; Dan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berkenan memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Peralihan Hak:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1067/Paal Dua, tanggal 2 Maret 1993; Gambar Situasi Nomor 237/1993, tanggal 01 Maret 1993, Luas 1.000 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Sinthia Debby Tumengkol;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942/Ranomut, tanggal 07 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomut/2006, tanggal 27 Juni 2006, Luas 1.282 m² atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Ranomut, tanggal 02 Juni 2006; Surat Ukur Nomor 393/Ranomut/2006, tanggal 25 April 2006, Luas 4.547 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut/mencoret pencatatan peralihan:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1067/Paal Dua, tanggal 2 Maret 1993; Gambar Situasi Nomor 237/1993, tanggal 01 Maret 1993, Luas 1.000 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Sinthia Debby Tumengkol;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942/Ranomut, tanggal 07 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomut/2006, tanggal 27 Juni 2006, Luas 1.282 m² atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Ranomut, tanggal 02 Juni 2006; Surat Ukur Nomor 393/Ranomut/2006, tanggal 25 April 2006, Luas 4.547 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
4. Mewajibkan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

- A. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
- B. Bahwa Tergugat Menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam *Posita* angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15 dan 16 dikarenakan:

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat menunjukkan adanya permasalahan perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tentang pinjam-meminjam antara Penggugat dengan Pemegang sertifikat;
2. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat pada intinya terletak pada *Posita* angka 11, yaitu Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli tetapi sesuai dengan surat dari Tergugat sebagaimana *Posita* Angka 14 dan 15, Penggugat merasa kepentingannya telah dirugikan sehingga menggunakan dari *Posita* Angka 16 untuk mempersalahkan Tergugat atas pencatatan peralihan atas objek perkara *in casu*;
 3. Bahwa jika memang Penggugat dalam dalilnya tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli atas objek perkara *in casu* yang menjadi dasar peralihan, maka Penggugat seharusnya dapat terlebih dahulu membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan dan memperkarakan kebenaran formal dari Akta Jual Beli itu sendiri di lingkup peradilan negeri/perdata dan bukan di lingkup Peradilan Tata Usaha Negara Manado;
 4. Bahwa dasar peralihan antara Penggugat dengan pemegang hak atas objek perkara *in casu* merupakan perbuatan hukum yang sifatnya kesepakatan dan dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado, maka seharusnya sesuai dengan dalil-dalilnya, Penggugat harus dapat membuktikan adanya cacat dalam pembuatan Akta Jual Beli, dan atas hal tersebut pemeriksaan seharusnya dilakukan di Pengadilan Negeri Manado;
 5. Bahwa atas eksepsi angka 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) di atas, sesuai dengan putusan yang menjadi yurisprudensi tetap dalam perkara Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Yurisprudensi dalam perkara Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi dalam Perkara Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang mana kaidah Hukumnya lebih menitikberatkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa, maka hal tersebut harus diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Umum dalam perkara perdata, baru kemudian dapat ditetapkan untuk diperiksa dan mengadili secara hukum yang berlaku di Pengadilan Tata Usaha Negara, agar mencegah terjadinya putusan yang berbeda di mana akibat hukumnya berbeda;
 6. bahwa eksepsi angka 1 sampai dengan 5 di atas, menunjukkan bahwa ada permasalahan keperdataan dalam gugatan Penggugat yang belum diselesaikan sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak;
 7. bahwa berdasar uraian di atas sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang

Disclaimer

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



Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 47, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena menjadi kewenangan Peradilan Umum (pidana);

Tergugat II Intervensi 1:

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi I menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal yang diakui secara nyata dan tegas oleh Tergugat II Intervensi I;
- Bahwa gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab pokok gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum/syarat formal sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986; adapun alasan ini kami sampaikan atas dasar:

A. Eksepsi Absolut/Kopetensi Absolut.

Bahwa pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah menyangkut hak kepemilikan atas tanah;

Bahwa dengan demikian inti pokok dalil gugatan Penggugat adalah suatu penaulian terhadap bukti kepemilikan/pencatatan hak kepemilikan/pencatatan pemilik di atas SHM1067/Paal Dua tanggal 2 Maret 1993, Gambar Situasi Nomor 237/1993 L = 1.000 m² (objek gugatan angka 1); “artinya gugatan Penggugat bukan soal menguji tidak memenuhi syarat formal/tidak memenuhi hukum atas penerbitan Keputusan TUN dari SHM 1067/Paal Dua, melainkan tentang nama siapa yang berhak dicatat di atas SHM dimaksud/siapa yang berhak dicatat sebagai pemilik di atas SHM tersebut”;

Bahwa mengacu pada pokok gugatan Penggugat, maka haruslah gugatan ini ditolak/tidak diterima sebab pengujian hak kepemilikan haruslah lewat Peradilan Umum *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88/K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 menyatakan:

“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata”;

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah *premature* dalam pengajuannya;



Bahwa sudah seharusnya perkara *a quo* diperiksa dalam Peradilan Perdata dan pengajuan gugatan *in casu* oleh Penggugat dalam Peradilan TUN adalah keliru dan bertentangan dengan Asas Kompetensi Absolut dalam mengadili;

Bahwa memperhatikan dan membaca gugatan Penggugat pada dalil gugatan angka 4 (empat) sampai dengan dalil gugatan angka 10 (sepuluh) jelaslah bahwa *adanya perbuatan perdata yang menyertai* sehingga objek gugatan *a quo* (khususnya objek gugatan angka 1) beralih nama/beralih hak;

Bahwa jelas ada pengakuan yang nyata dan terang dari Penggugat yang menyatakan bahwa objek gugatan angka 1 yakni SHM1067/Paal Dua tanggal 2 Maret 1993, Gambar Situasi Nomor 237/1993 L = 1.000 m² atas nama Surya Adi Guna/Penggugat ada/pernah dijadikan objek jaminan hutang, oleh Penggugat (*vide* gugatan dalil angka 6 (enam) dan 8 (delapan));

Bahwa berkaitan dengan dalil/pengakuan Penggugat tersebut dibandingkan dengan dalil eksepsi ini jelas bahwa ada perbuatan perdata yang mendasari dan mendahului dalam proses TUN dimaksud, olehnya tidak tepat dan sangat keliru Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* pada Pengadilan TUN, sebab ada hubungan hukum/perbuatan perdata yang mendasari proses TUN dimaksud atas objek gugatan *a quo* dan juga;

Bahwa dengan memperhatikan struktur/*Posita* gugatan Penggugat mulai dari dalil gugatan angka 4 (empat) sampai dengan dalil gugatan angka 14 (empat belas) seluruhnya adalah dalil hutang piutang/perbuatan perdata bukan dalil Tata usaha Negara. Bahwa memperhatikan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka sudah tepat apabila gugatan *a quo* di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Bahwa Gugatan Penggugat Daluwarsa:

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* 51/2009;

Bahwa objek SHM 1067/Paal Dua yang menjadi objek sengketa angka 1:

- Telah/ada/pernah dijadikan objek jaminan hutang, oleh Penggugat sejak tahun 2005 sebagaimana pengakuan Penggugat dalam dalil gugatan angka 6 (enam) dan 8 (delapan);
- tanah *in casu* sudah dikuasai dari Pemilik Kedua atas nama Jemmy



Joost Tangkau sejak tahun 2007;

- telah melalui proses administrasi TUN dalam bentuk ganti nama lebih dari sekali;
- terletak di lokasi yang terbuka/pinggir jalan perumahan milik Penggugat;

Jadi tidak beralasan Penggugat baru mengetahui tanah tersebut beralih nama setelah Bulan Maret 2016, atas dalil-dalil tersebut jelaslah gugatan Penggugat daluwarsa dalam mengajukan;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2:

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi II menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal yang diakui secara nyata dan tegas oleh Tergugat Intervensi II;
- Bahwa gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima, sebab pokok gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum/syarat formal sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 adapun alasan ini kami sampaikan atas dasar:

A. Eksepsi Absolut/Kompetensi Absolut:

- Bahwa Pokok Perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah menyangkut hak kepemilikan atas tanah;
- Bahwa dengan demikian inti pokok dalil gugatan Penggugat adalah suatu pengujian terhadap bukti kepemilikan/pencatatan hak kepemilikan/pencatatan pemilik di atas;

1. SHM 1942/Ranomuut, tanggal 7 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomuut/2006 L = 1.282 m² (objek gugatan angka 2);
2. SHM 1938/Ranomuut, tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur Nomor 393/Ranomuut/2006 L = 4.547 m² (objek gugatan angka 3);

“artinya gugatan Penggugat bukan soal menguji tidak memenuhi syarat formal/tidak memenuhi hukum atas penerbitan Keputusan TUN dari SHM 1942/Ranomuut (objek gugatan angka 2) dan SHM 1938/Ranomuut (objek gugatan angka 3). melainkan tentang nama siapa yang berhak dicatat di atas SHM dimaksud/siapa yang berhak dicatat sebagai pemilik di atas SHM tersebut”:

Bahwa mengacu pada pokok gugatan Penggugat, maka haruslah gugatan ini ditolak/tidak diterima sebab pengujian hak kepemilikan haruslah lewat Peradilan Umum *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 88/K.TUN/1993 tanggal 7 September 1994 menyatakan:

"Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata";

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah *Premature* dalam pengajuannya;

Bahwa sudah seharusnya perkara *a quo* diperiksa dalam Peradilan Perdata dan pengajuan gugatan *in casu* oleh Penggugat dalam Peradilan TUN adalah keliru dan bertentangan dengan Asas Kompetensi Absolut dalam mengadili;

Bahwa memperhatikan dan membaca gugatan Penggugat pada dalil gugatan angka 4 (empat) sampai dengan dalil gugatan angka 10 (sepuluh) jelaslah bahwa *adanya perbuatan perdata yang menyertai* sehingga objek gugatan *a quo* (khususnya objek gugatan angka 2 dan 3) beralih nama/beralih hak;

Bahwa jelas ada pengakuan yang nyata dan terang dari Penggugat yang menyatakan bahwa objek gugatan angka 2 dan 3 yakni:

SHM 1942/Ranomuut, tanggal 7 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomuut/2006 L = 1.282 m² (objek gugatan angka 2);

SHM 1938/Ranomuut, tanggal 2 Juni 2006, Surat Ukur Nomor 393/Ranomuut/2006 L = 4.547 m² (objek gugatan angka 3); ada/pernah dijadikan objek jaminan hutang, oleh Penggugat (*vide* gugatan dalil angka 6 (enam) dan 8 (delapan));

Bahwa berkaitan dengan dalil/pengakuan Penggugat tersebut dibandingkan dengan dalil eksepsi ini jelas bahwa ada perbuatan perdata yang mendasari dan mendahului dalam proses TUN dimaksud, olehnya tidak tepat dan sangat keliru Penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan TUN, sebab ada hubungan hukum/perbuatan perdata yang mendasari proses TUN dimaksud atas objek gugatan *a quo* dan juga;

Bahwa dengan memperhatikan struktur/*Posita* gugatan Penggugat mulai dari dalil gugatan angka 4 (empat) sampai dengan dalil gugatan angka 14 (empat belas) seluruhnya adalah dalil hutang piutang/perbuatan perdata bukan dalil Tata usaha Negara. Bahwa memperhatikan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka sudah tepat apabila

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)



gugatan *a quo* di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. Bahwa Gugatan Penggugat Daluwarsa:

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* 51/2009;

Bahwa objek SHM 1942/Ranomuut dan SHM 1938/Ranomuut yang menjadi objek sengketa angka 2 dan 3:

- Telah/ada/pernah dijadikan objek jaminan hutang, oleh Penggugat sejak tahun 2007 sebagaimana pengakuan Penggugat dalam dalil gugatan angka 6 (enam) dan 8 (delapan);
- tanah *in casu* sudah dikuasai dari Pemilik Kedua atas nama Jemmy Joost Tangkau sejak tahun 2007;
- telah melalui proses administrasi TUN dalam bentuk ganti nama lebih dari sekali bahkan saat ini sebagai jaminan hutang di PT. Bank Mandiri, Tbk;
- Terletak di lokasi yang terbuka/pinggir jalan perumahan milik Penggugat;

Jadi tidak beralasan Penggugat baru mengetahui tanah tersebut beralih nama setelah Bulan Maret 2016, atas dalil-dalil tersebut jelaslah gugatan Penggugat daluwarsa dalam mengajukan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 48/G/2016/PTUN.Mdo, tanggal 09 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Hak:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1067/Paal Dua, tanggal 2 Maret 1993, Gambar Situasi Nomor 237/1993, tanggal 01 Maret 1993, Luas 1.000 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Sinthia Debby Tumengkol;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942/Ranomut, tanggal 07 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomut/2006, tanggal 27 Juni 2006, Luas 1.282 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Ranomut, tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur Nomor 393/Ranomut, tanggal 25 April 2006, Luas 4.547 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan atau mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Hak:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1067/Paal Dua, tanggal 2 Maret 1993, Gambar Situasi Nomor 237/1993, tanggal 01 Maret 1993, Luas 1.000 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Sinthia Debby Tumengkol;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1942/Ranomut, tanggal 07 Juli 2006, Surat Ukur Nomor 398/Ranomut/2006, tanggal 27 Juni 2006, Luas 1.282 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Ranomut, tanggal 02 Juni 2006, Surat Ukur Nomor 393/Ranomut, tanggal 25 April 2006, Luas 4.547 m², atas nama Surya Adi Guna, yang dialihkan atas nama Jean Margaretha Lumbu;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.960.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 66/B/2017/PTTUN.Mks., tanggal 05 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut;
- Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 48/G/2016/PTUN.Mdo. tanggal 9 November 2016 yang dimohonkan banding;



MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Turut Terbanding dahulu Tergugat, Pemanding dahulu Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat banding masing-masing ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 10 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 26 Mei 2016 dan Penetapan Kuasa Insidentil Nomor 06/Pen.Kis/2016/PTUN.Mdo, tanggal 14 Juni 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Juli 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 48/G/2016/PTUN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut pada tanggal 26 Juli 2017;

Menimbang, bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang masing-masing pada tanggal 29 Juli 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III;

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 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-ALASAN KASASI

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sampai pada putusan sesuai amar seperti yang tersebut di atas,



terlebih dahulu Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya serta dasar-dasar dan alasan-alasannya.

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, sebagaimana yang tersebut di dalam putusan, halaman 6, alinea keempat sampai dengan ketujuh, sampai dengan halaman 7, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 menunjukkan bahwa antara pihak-pihak yang berperkara dalam perkara a quo ada hubungan keperdataan yang belum diselesaikan secara tuntas yang berawal dari hutang piutang dengan jaminan sertifikat objek perkara,

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun objek perkara dalam perkara a quo merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara namun substansinya mempersoalkan perkara kepemilikan yang menjadi kewenangan peradilan umum untuk mengadilinya,

Menimbang, bahwa demikian juga dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menilai keabsahan akta yang dibuat pejabat publik yang menyangkut keperdataan adalah tidak tepat karena hakim peradilan tata usaha negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara keperdataan,

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di muka, eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang kompetensi absolut pengadilan terbukti dan dapat diterima Majelis Hakim Tinggi dan menyatakan bahwa peradilan tata usaha negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo”;

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar seperti yang tersebut di atas merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar hukum.

Berikut adalah dalil keberatan Pemohon Kasasi, yang akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut, telah masuk ke pokok perkara, dan seperti yang telah diakui oleh Majelis Hakim bahwa



objek perkara merupakan suatu keputusan tata usaha negara. Dan objek perkara yang dimaksud bukan merupakan perbuatan hukum perdata.

- b. Bahwa sesuai dengan bukti surat yang telah diajukan dimuka persidangan dan tak terbantahkan oleh Tergugat, yaitu bukti surat P-1, P-2, P-3, dan P-4, telah jelas menyatakan kesalahan prosedural yang dilakukan oleh Tergugat dengan melanjutkan proses lanjut peralihan hak sertifikat sebagaimana yang dimaksud dalam objek perkara tanpa memberitahukan kepada Penggugat. Karena Penggugat telah terlebih dahulu melakukan pemblokiran atas peralihan hak objek perkara yang dimaksud.

Dan perbuatan hukum Tergugat tersebut bertentangan dengan aturan hukum tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, sebagaimana yang tercantum dalam Paragraf 3 Pembukuan Hak Pasal 30 ayat 1 c *"yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Adjudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikan pemberitahuan tersebut"*;

- c. Bahwa jika Tergugat dalam menjalankan tugasnya dengan baik sesuai aturan dan asas kepastian hukum, asas keterbukaan, asas profesionalitas seharusnya Tergugat memberitahukan pada Penggugat bahwa objek perkara dimaksud akan dilakukan pengalihan hak, hal mana sesuai dengan isi dari aturan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, sebagaimana yang tercantum dalam Paragraf 3 Pembukuan Hak Pasal 30 ayat 1 c.
- d. Bahwa penilaian akta yang dimaksud oleh Majelis Hakim tingkat pertama, merupakan suatu kebenaran yang nyata hal mana bukti surat tersebut telah dimasukkan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan



Tergugat II Intervensi 2. Dimana hal tersebut telah memberikan masukan pada Majelis Hakim untuk berkeyakinan bahwa Tergugat dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak sesuai aturan dan tidak teliti.

Karena bagaimana mungkin akta yang dibuat tanggal 27 April 2007, tersebut telah menyebutkan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1649/Paldua, tanggal 17 September 2008, surat ukur tanggal 10 September 2008, luas 1.010 m², atas nama Surya Adi Guna?

Seharusnya Tergugat lebih teliti dalam memeriksa berkas pendaftaran tanah objek perkara, karena Penggugat telah beberapa kali mengajukan surat pada Tergugat, dan Tergugat dalam kewenangannya sesuai dengan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, sebagaimana yang tercantum dalam Paragraf 6 Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Pasal 45 ayat 1 c, dapat menolak peralihan hak objek perkara dimaksud.

Akan tetapi tidak dilakukan Tergugat, sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA

Keseluruhan dalil Pemohon Kasasi dalam eksepsi di atas, merupakan suatu kesatuan dalil dalam pokok perkara ini.

- Pemohon Kasasi menolak seluruh pertimbangan hukum dalam pokok perkara oleh Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara di Makassar.
- Pemohon Kasasi meminta agar Majelis Hakim Kasasi dapat mengadili sendiri dan mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi serta menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa adanya tindakan administratif balik nama pada sertipikat objek sengketa atas nama Surya Adi Guna ke atas nama Sinthia Debby Tumengkol dan Jean Margaretha Lumbu berawal dari adanya Surat Kuasa Nomor 03, tanggal 02 April 2007 yang dibuat di hadapan notaris, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surya Adi Guna (Pemohon Kasasi/Penggugat) memberi kuasa khusus kepada Jemmy Joost Tangkau



untuk menjual, membuat, dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah pada sertifikat hak milik objek sengketa. Menurut pengakuan Pemohon Kasasi/Penggugat, bahwa ia hanya meminjam uang kepada Hengky Angitan dengan jaminan sertifikat objek sengketa, tetapi kenapa pada Surat Kuasa Nomor 03 tersebut dibuat antara Surya Adi Guna dan Jemmy Joost Tangkau. Apa hubungan hukum antara Jemmy Joost Tangkau, Hengky Angitan, dan Pemohon Kasasi? Berdasarkan surat kuasa tersebut Jemmy Joost Tangkau menjual tanah pada sertifikat objek sengketa Nomor 1942 kepada Sinthia Debby Tumengkol (Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi 2), dan ditemukan bukti peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1938 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1067;

- Bahwa pada surat kuasa tersebut tidak disebutkan secara tegas latar belakang lahirnya surat kuasa dimaksud, apakah benar karena adanya perjanjian utang piutang antara Pemohon Kasasi dan Henky Angitan? Selanjutnya harus pula dinilai keabsahan jual beli yang terjadi terhadap sertifikat objek sengketa;
- Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah pada sertifikat objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, sebelum menguji keabsahan sertifikat objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, terlebih dahulu harus dinilai keabsahan Surat Kuasa Nomor 03 dan jual beli atas tanah pada sertifikat objek sengketa pada peradilan perdata yang berwenang;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya 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 tentang Mahkamah Agung 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, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Surya Adi Guna** tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah 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 Pemohon Kasasi: **SURYA ADI GUNA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 14 November 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., 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 Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

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

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

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp 500.000,00</u>

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP 19540924 198403 1 001