



PUTUSAN

Nomor: 05/G/2016/PTUN.PL

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama, dengan acara biasa yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Jalan Prof. Moh. Yamin, nomor 52 Kota Palu. Propinsi Sulawesi Tengah, telah menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara:-----

ROSALIN GO, Kewarganegaraan Indonesia. Bertempat tinggal di jalan Sultan Hasanudin nomor 53 Kota Palu. Propinsi Sulawesi Tengah. Pekerjaan urusan rumah tangga;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang masing – masing bernama :-----

1. M. Syamsuddin., S.H.;-----
2. Ariyanto Bandu.,S.H.;-----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di jalan Dr. Sutomo, lorong kadata indah nomor 24 Kota Palu. Perkerjaan Advokat / Konsultan Hukum, pada kantor hukum “ M. SYAMSUDDIN, ARIYANTO & REKAN. Berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 03/SKK-M.S-A & R/V 2016 tertanggal, 05 Januari 2016;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai----- **PENGGUGAT**

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIGI. Berkedudukan di jalan Lasoso nomor : 03. Desa Lolu. Kecamatan Biromaru. Kabupaten Sigi, Propinsi Sulawesi Tengah;-----
Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 068/SK-72.11/III/2016

Halaman | 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Maret 2016 telah memberikan kuasa kepada

1. Nama : RAHAB. A. Ptnh.,M.AP.
Nip : 19710131 199103 1 001
Pangkat/gol : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah
2. Nama : SUNARTY TAHIR.,S.H.
Nip : 19800324 199903 2 002
Pangkat/gol : Penata (III/c)
Jabatan : Kepala seksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan
Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu tersebut, setelah:-----

1. Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 05/Pen-Dis/2016/PTUN.PL, tanggal 15 Februari 2016, tentang Gugatan tidak memenuhi Pasal 62 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 (*lolos dismissal*);-----
2. Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 05/Pen.MH/2016/PTUN.PL, tanggal 15 Februari 2016, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Nomor: 05/G/2016/PTUN.PL;-----
3. Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 05/Pen.PP/2016/PTUN.PL tanggal 16 Februari 2016, tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan sengketa a quo ;-----
4. Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 05/Pen.HS/2016/PTUN.PL tanggal 15 Maret 2016 tentang hari dan tanggal Persidangan sengketa a quo;--

Halaman | 2



5. Membaca berkas sengketa serta mendengar keterangan para pihak dan mendengarkan keterangan saksi yang diajukan di persidangan;-----

TENTANG DUDUK SENKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Februari 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 11 Februari 2016, dengan register perkara Nomor: 05/G/2016/PTUN.PL yang telah diperbaiki pada tanggal 15 Maret 2016, yang pada pokok gugatannya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut;-----

Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini adalah;-----

1. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik nomor : 03044/ Kalukubula/ 2013,tanggal 22 Agustus 2013, surat ukur nomor 289/ Kalukubula/ 2013 tanggal 11-07-2013, luas 430 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Kumar Djarif;-----
2. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik nomor : 1576/ Kalukubula/ 2003,tanggal 03 April 2003, surat ukur nomor: 750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003, luas 2000 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Sofyan;-----

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan untuk mengajukan gugatan adalah;-----

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak dikaraja lemba. Desa Kalukubula. Kecamatan Biromaru. Kabupaten Sigi dengan Sertipikat Hak Milik nomor : 03044/ Kalukubula/ 2013,tanggal 22 Agustus 2013, surat ukur nomor 289/ Kalukubula/ 2013 tanggal 11-07-2013, luas 430 M² atas nama Rosalin Go dan Sertipikat Hak Milik nomor : 1576/ Kalukubula / 2003,tanggal 03 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003, surat ukur nomor: 750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003, luas 2000 M² atas nama Rosalin Go. Kepemilikan Penggugat atas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pembelian dari Vaisha Pholan Devi alias Vaisha dengan akta jual beli nomor : 424/AJB/KLB/IX/2012, selanjutnya Penggugat mengurus balik nama sertipikat hak milik tersebut kepada Tergugat dengan sepenuhnya mempercayakan dan menggunakan jasa notaris yang berada di wilayah kerja Kabupaten Sigi yang bernama Eka Udiana. Ketika proses pengurusan sertipikat ini berjalan, Vaisha Pholan Devi alias Vaisha memanfaatkan secara licik keadaan tersebut dengan mengambil sertipikat yang dalam proses balik nama tersebut dengan tanpa sepengetahuan dari Penggugat dengan mengaku sebagai Rosalin Go (Penggugat) kepada Petugas loket pengambilan sertipikat di kantor Pertanahan Kabupaten Sigi. Dengan penguasaan kedua sertipikat tersebut selanjutnya Vaisha Pholan Devi alias Vaisha menyerahkannya kepada Kumar Djarif dan Sofyan yang dengan itikad buruk keduanya mendatangi notaris Sartima Thalib SH untuk melakukan rekayasa/ manipulasi tanda tangan dengan cara pemalsuan tanda tangan Penggugat, yang mana hal ini telah dibuktikan dengan adanya hasil Labkrim Polda Sulselbar di Makassar yang menyatakan bahwa tanda tangan Rosalin Go (penggugat) dalam akta jual beli nomor : 242/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 9 September 2013 dan akta jual beli nomor : 241/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 9 september 2013 adalah bukan tanda tangan Penggugat dengan kata lain tanda tangan Penggugat telah dipalsukan dengan maksud menguasai lokasi tanah dan sertipikat hak milik Penggugat dengan cara konspirasi jahat, sengaja merancang seakan-akan Penggugat (Rosalin Go) telah menjual kembali kedua lokasi tanah tersebut kepada kumar Djarif serta

Halaman | 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sofyan, dan atas pemufakatan jahat Vaisha Pholan Devi, Kumar Djarif dan Sofyan tersebut maka dibuatlah akta jual beli dengan No.242/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sartima Talib, SH dan akta jual beli dengan No.241/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Sartima Talib, SH, kemudian Kumar Djarif dan Sofyan mengajukan proses balik nama kedua sertifikat milik Penggugat yang tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi dan akhirnya terbitlah Peralihan Hak Serifikat Hak Milik (SHM) No.03044/ Kalukubula/ 2013, terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013, Tanggal 11-07-2013, Luas: 430 M², a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Kumar Djarif dan Peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1576/ Kalukubula/ 2003, terbit Tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No.750/ Kalukubula/ 2003 Tanggal 22-01-2003, Luas: 200 M² atas nama. Rosalin Go beralih kepada a.n. Sofyan (Objek Sengketa) yang dikeluarkan oleh Tergugat;-----

2. Bahwa atas rangkaian kejadian tersebut di atas, Notaris Eka Udiana merasa bertanggungjawab karena Penggugat selalu menanyakan tentang kedua sertifikat hak miliknya, Oleh karena desakan Penggugat maka Notaris Eka Udiana melaporkan secara pidana Vaisha Pholan Devi, Kumar Djarif dan Sofyan kepada POLSEK Biromaru dan selanjutnya setelah melalui proses hukum di Peradilan Tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Donggala maka telah di vonis bersalah lebih dulu adalah Terdakwa Vaisha Pholan Devi alias Vaisha, berdasarkan Putusan No.232/PID.B/2013/PN.Dgl,Tanggal 28 Mei 2014 dengan amarnya sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terdakwa Vaisha Pholan Devi alias Vaisha terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan”;

- Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 tahun dan 6 bulan;

Selanjut pada tingkat Bandung di Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, berdasarkan Putusan No.39/Pid/2014/PT.PALU, Tanggal 17 Juli 2014, amar Putusannya adalah:

- Menyatakan Terdakwa Vaisha Pholan Devi alias Vaisha terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “PENIPUAN”;

- Menjatuhkan pidana kepada TERDAKWA oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 tahun dan 6 bulan;

Dan pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI di Jakarta, berdasarkan Putusan No.1613 K/Pid/2014 Tanggal 18 Maret 2015, yang Putusannya telah Berkekuatan Hukum Tetap, amar Putusannya adalah sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Kasasi dari PEMOHON KASASI/TERDAKWA: Vaisha Pholan Devi alias Vaisha tersebut;---

- Membebaskan kepada TERDAKWA untuk membayar biaya perkara pada tingkat Kasasi ini sebesar Rp 2.500.-(Dua Ribu Lima Ratus Rupiah);-----

Sedangkan untuk kedua Tersangka lainnya yaitu Kumar Djarif dan Sofyan telah melarikan diri dari tempat tinggalnya terakhir dan sampai saat ini masih menjadi Daftar Pencarian Orang (DPO) oleh Kepolisian Sektor Biromaru Kabupaten Sigi;-----

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, Tentang Perubahan Atas 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa "Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi".-----

Bahwa dalam hal ini kepentingan Penggugat sangat dirugikan oleh karena Penggugat telah membeli secara sah kedua objek tanah tersebut dengan harga yang cukup mahal dan sudah menyerahkan dananya kepada Penjual yaitu Vaisha Pholan Devi alia Vaisha namun karena selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata kedua Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut telah beralih kepada Kumar Djarif dan Sofyan berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa:-----

1. Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No.03044/ Kalukubula/ 2013, Terbit Tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013, tanggal 11-07-2013, Luas: 430 M², a.n.Rosalin Go beralih kepada a.n. Kumar Djarif;-----
2. Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No.1576/ Kalukubula/ 2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No.750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003, Luas: 2000 M² a.n. Roasalin Go beralih kepada a.n. Sofyan;-----

Maka atas dasar hal tersebut diatas adalah sangat beralasan hukum bila Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengajukan sengketa Tata Usaha Negara ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu untuk dinyatakan Batal atau Tidak Sah atas Kedua Objek Sengketa tersebut di atas;-----

Halaman | 7



4. Bahwa Kedua Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (8) dan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:-----

a. Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

b. Kedua Objek Sengketa tersebut adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bersifat Konkret, Individual dan Final:

Konkret, karena Objek Sengketa tersebut nyata-nyata dibuat Oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan isinya, yaitu Tergugat mengeluarkan Peralihan Hak Sertifikat Milik Nomor : 030044/ Kalukubula/ 2013, terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013, tanggal 11-07-2013, Luas: 430 M², a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Kumar Djarif dan Peralihan Sertifikat Hak Milik No.1576/ Kalukubula/ 2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003, Luas: 2000 M²

a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Sofyan;-----

Individual, karena Objek Sengketa tersebut ditujukan kepada

Kumar Djarif dan Sofyan;-----

Final, karena Objek Sengketa tersebut sudah devinitif/tetap dan

menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yaitu dengan

dialihkannya Sertifikat Hak Milik Penggugat tanpa

sepengetahuannya beralih kepada Kumar Djarif dan beralih

kepada Sofyan, sehingga jelas Penggugat sangat dirugikan;-----

5. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena Surat Keputusan tersebut adalah Suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Surat Keputusan tersebut dibuat berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Peradilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo;-----
6. Bahwa Kedua Objek Sengketa tersebut baru diketahui secara riil oleh Penggugat baru pada tanggal 01 Desember 2015 setelah mendapat salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor :1613 K/Pid/2014 yang diambil pada Pengadilan Negeri Donggala tersebut melalui Notaris Eka Udiana (sebagai Pihak Pelapor tindak pidana yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi alias Vaisha), sehingga Gugatan PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang, Bahwa berdasarkan fakta diatas maka Gugatan a quo masih dalam tenggang waktu sebagaimana merujuk pada beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5.k/TUN/1994 Tanggal

Halaman | 9



21 Januari 1993 Jo. Yurisprudensi Nomor 41.K/TUN1994 Tanggal 10
November 1993 Jo. Yurisprudensi Nomor 270.K/TUN/2001 Tanggal 04
Mei 2002, Jo Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan
Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986
Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: “Bagi
mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara
tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu
sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun
1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya
dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya
keputusan tersebut”;-----

7. Bahwa Objek Sengketa yang digugat Penggugat telah memenuhi
unsur-unsur Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, Undang-Undang Republik
Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-
Undang No. 5 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,
sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah;-----

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan
dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Bahwa Keputusan TERGUGAT tersebut telah nyata bertentangan
dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 37 ayat (1) yaitu “Peralihan Hak
atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli,
tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan
hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui
lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang
di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan
Perundang-undangan yang berlaku”;-----



Pada Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan: “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan Hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”;-----

Dan Pasal 38 ayat (1) menyatakan: “Pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu” Dalam hal ini Penggugat sebagai pihak yang dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) tidak dihadirkan oleh Notaris Sartima Talib, SH saat pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dengan No.242/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 serta pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dengan No.241/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013, sehingga proses jual beli tersebut patut menurut hukum dikatakan batal atau tidak sah dan tidak mengikat, apalagi tandatangan Penggugat pada Akta Jual Beli tersebut telah dipalsukan;-----

b). Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik; -----

dalam hal ini Tergugat pada saat mengeluarkan keputusan tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) antara lain yaitu:-----

Azas Penyalagunaan Wewenang (Willekeur) yaitu Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan



keputusan, tidak boleh menggunakan wewenang untuk tujuan lain yang merugikan dan sudah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan tersebut sehingga tidak sampai pada pengambilan keputusan tersebut;-----

Azas Bertindak Cermat: yaitu azas yang menghendaki atau mengharuskan agar Pemerintah bertindak cermat atau hati-hati dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas Pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara, dalam menerbitkan ketetapan, Pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi ketetapan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari ketetapan.-----

Azas Kepastian Hukum: yaitu secara materiil menghalangi badan pemerintah untuk menarik kembali suatu ketetapan dan mengubahnya yang menyebabkan kerugian yang berkepentingan (kecuali karena 4 hal yaitu dipaksa oleh keadaan, ketetapan didasarkan pada kekeliruan, ketetapan berdasarkan keterangan yang tidak benar, syarat ketetapan yang tidak ditaati), hal ini secara formil ketetapan yang memberatkan dan menguntungkan harus disusun dengan kata-kata yang jelas;-----

Azas Keterbukaan: yaitu secara transparan atau terbuka/membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh atau mendapatkan informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang Penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara;-----



Maka Penggugat mengajukan a quo untuk menuntut keadilan atas penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat atas Objek Sengketa tersebut karena telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 37 ayat (1), Pasal 37 (2) dan Pasal 38 ayat (1); serta telah melanggar ketentuan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Azas Penyalahgunaan Wewenang (Willekeur), Azas Bertindak Cermat, Azas Kepastian Hukum dan Azas Keterbukaan;

Berdasarkan seluruh uraian dalil, fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah surat keputusan Tergugat berupa:
 - Peralihan Hak Sertifikat Hak milik (SHM) NO.03044/ Kalukubula/ 2013, Terbit Tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013 Tanggal 11-07-2013, Luas: 430 M², a.n. Rosalin Go beralih a.n. Kumar Djarif;
 - Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1576/ Kalukubula/ 2003, Terbit Tanggal 9 April 2003, Surat Ukur NO.750/ Kalukubula/ 2003 Tanggal 22-01-2003, Luas: 2000 M², a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Sofyan.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret:
 - Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.03044/ Kalukubula/ 2013, Terbit Tanggal 22 Agustus 2013, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013 Tanggal 11-07-2013, Luas:

430 M², a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Kumar Djarif;---

- Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1576/ Kalukubula/ 2003, Terbit Tanggal 09 April 2003, Surat Ukur No.750/ Kalukubula/ 2003 Tanggal 22-01-2003, Luas: 2000 M², a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Sofyan.-----

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 21 Maret 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil – dalil sebagai berikut: -----

I. DALAM EKSEPSI;-----

1. Bahwa Tergugat membantah dalil – dalil yang diajukan Penggugat;----

II. DALAM POKOK GUGATAN;-----

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan oleh Penggugat;-----

2. Bahwa proses peralihan hak atas sertipikat hak milik nomor: 03044/Kalukubula An. Rosalin Go kepada An. Kumar Djarif, surat ukur nomor 289/Kalukubula/2013 tanggal 11 Juli 2013 luas 430 M² (empat ratus tiga puluh meter persegi) dan peralihan hak atas sertipikat hak milik nomor: 1576/Kalukubula An. Rosalin Go kepada An. Sofyan, surat ukur nomor: 750/Kalukubula/2003 tanggal 22 januari 2003 luas 2000 M² (dua ribu meter persegi) telah sesuai dengan prosedur berdasarkan peraturan pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga dasar dan alasan diajukan gugatan Penggugat pada poin 7 halaman 8 dan halaman 9 adalah sangat tidak tepat. Sebab dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak atas



kedua objek sengketa tersebut, Tergugat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan – ketentuan dalam peraturan perundang – undangan baik bersifat prosedur/formal maupun bersifat materi/substansial serta sesuai kewenangan Tergugat;-----

III. PETITUM

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima;-----
2. Menyatakan bahwa proses peralihan hak atas sertifikat hak milik nomor: 03044/Kalukubula An. Rosalin Go kepada An. Kumar Djarif, surat ukur nomor 289/Kalukubula/2013 tanggal 11 Juli 2013 luas 430 M² (empat ratus tiga puluh meter persegi) dan peralihan hak atas sertifikat hak milik nomor: 1576/Kalukubula An. Rosalin Go kepada An. Sofyan, surat ukur nomor: 750/Kalukubula/2003 tanggal 22 Januari 2003 luas 2000 M² (dua ribu meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan tanggapan melalui Replik secara lisan yang pada pokoknya Penggugat berketetapan pada dalil - dalil gugatan dan menolak dalil – dalil jawaban Tergugat. Demikian halnya dengan Tergugat yang menanggapi Replik tersebut dengan Duplik secara lisan yang pada pokoknya berketetapan pada dalil – dalil jawaban yang diajukannya dan menolak dalil – dalil gugatan Penggugat. Hal mana terhadap masing – masing tanggapan tersebut, oleh para pihak ajukan dalam persidangan tanggal 22 Maret 2016 sebagaimana secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sejak pemeriksaan persiapan sampai pada persidangan yang terbuka untuk umum telah memanggil pihak yang tercatat namanya di dalam objek sengketa *a quo* yakni Sdr. Kumar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djarif dan Sdr. Sofyan untuk hadir dan mempertahankan hak yang dimilikinya sebanyak 4x (*empat kali*) dengan bukti pemanggilan, masing – masing tertanggal 8 Maret 2016, 15 Maret 2016, 22 Maret 2016 dan 30 Maret 2016.

Hal mana terhadap surat pemanggilan tersebut dikembalikan oleh pihak kantor pos dikarenakan Sdr. Kumar Djarif dan Sdr. Sofyan tidak lagi berada pada alamat yang dituju dalam surat pemanggilan tersebut. Sehingga terhadap kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim tidak digunakan secara patut oleh pemegang objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dicocokkan dengan bandingannya, dan telah dilegalisir serta bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 sebagai berikut;-----

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli Nomor : 242 / AJB/ KLB/ IX/2013 Tanggal 9 September 2013, dari a.n. Rosalin Go beralih kepada An. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan asli*);-----
2. Bukti P-2 : Akta Jual Beli Nomor : 241 / AJB/ KLB/ IX/2013 Tanggal 9 September 2013, dari a.n. Rosalin Go beralih kepada An. Sofyan (*fotokopi sesuai dengan asli*);-----
3. Bukti P-3 : Surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli No.241/AJB/KLB/IX/2013 dan No.242/AJB/KLB/IX/2013 yang diajukan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sartima Thalib, SH Kepada Ketua Pengadilan Negeri Donggala Pada Tanggal 08 November 2013 (*fotokopi sesuai dengan fotokopi*);-----
4. Bukti P-4 : Putusan Pengadilan Negeri Donggala Nomor: 232/ PID.B/ 2013/PN.Dgl, Tanggal 28 Mei 2014 (*fotokopi sesuai*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi);-----

5. Bukti P-5 : Putusan Pengadilan Negeri Donggala Nomor : 39/Pid/2014/PT.PALU,Tanggal 17 Juli 2014 (*fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----*
6. Bukti P-6 : Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 1613 K/Pid/ 2014 Tanggal 18 Maret 2015 (*fotokopi sesuai dengan fotokopi);---*
7. Bukti P-7 : Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Barang Bukti Dokumen No.LAB:148/DTF/I/2014 Dibuat di Makassar Tanggal 27 Januari 2014 tentang Tandatangan asli Rosalin Go (Penggugat) yang di bandingkan dengan tandatangan yang dipalsukan Pada Akta Jual Beli No.241/ AJB/ KLB/IX/ 2013 dan No.242/AJB/KLB/IX/2013 (*fotokopi sesuai dengan asli);-----*
8. Bukti P-8 : Daftar Pencarian Orang Nomor: DPO/13/XI/2013 Sek BM Tanggal 25 Oktober 2012, Tentang DPO Terhadap Sofyan (*fotokopi sesuai dengan asli);-----*
9. Bukti P-9 : Daftar Pencarian Orang Nomor: DPO/14/XI/2013 Sek BM Tanggal 25 Oktober 2012, Tentang DPO Terhadap Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan aslinya);-----*
- 10.Bukti P-10: Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 03044/ Kalukubula/2013, tertanggal 22 Agustus 2013, surat ukur Nomor : 289/ Kalukubula/ 2013 tanggal 11-07-2013 luas 430 M² An. Rosalin Go beralih kepada An. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----*
- 11.Bukti P-11: Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 1576/ Kalukubula/ 2013, tertanggal 9 April 2003, surat ukur Nomor : 750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003 luas 2000 M² An. Rosalin Go beralih kepada An. Sofyan (*fotokopi sesuai*



dengan asli);-----

12.Bukti P-12: Surat keterangan Nomor : 846/SK/72.11/XII/2015 tanggal 1 Desember 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sigi tentang permohonan Rosalin Go (Penggugat) meminta kepada Kantor Pertanahan Kab. Sigi fotokopi Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 03044/Kalukubula/2013, tertanggal 22 Agustus 2013, surat ukur Nomor : 289/ Kalukubula/ 2013 tanggal 11-07-2013 luas 430 M² An. Rosalin Go beralih kepada An. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai fotokopi*);-----

13.Bukti P-13: Surat keterangan Nomor : 845/SK/72.11/XII/2015 tanggal 1 Desember 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sigi tentang permohonan Rosalin Go (Penggugat) meminta kepada Kantor Pertanahan Kab. Sigi fotokopi Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 1576/Kalukubula/ 2013, tertanggal 9 April 2003, surat ukur Nomor : 750/ Kalukubula/ 2003 tanggal 22-01-2003 luas 2000 M² An. Rosalin Go beralih kepada An. Sofyan (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----

14.Bukti P-14: Surat pernyataan Sartima Thalib. SH. MBA Notaris/PPAT tanggal 19 April 2016 tentang permohonan pembatalan akta jual beli nomor : 241/AJB/KLB/IX/2013 dan akta jual beli nomor: 242/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 8 Nopember 2013 dan surat permohonan tanggal 27 Nopember 2013 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Donggala (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----

Menimbang, bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, selain mengajukan bukti tertulis. Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi yang bernama: **1. NANA SUMERTA.**, dan **2. EKA UDIANA.**, yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah, sebagaimana secara lengkap terhadap masing – masing identitas dan keterangan para saksi tersebut telah termuat dalam berita acara persidangan;-----

Menimbang, bahwa adapun keterangan para saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----

1. Saksi **NANA SUMERTA.**,telah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi mengetahui jika sebelum terjadinya sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara pernah terjadi tindak pidana penipuan dan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi, Kumar Djarif dan Sofyan sehingga terbitnya objek sengketa;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika pada tahun 2013 Rosalin Go melaporkan tentang tindak pidana pemalsuan tandatangan dalam Akta Jual Beli No.242/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 dan No.241/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 yang dilakukan oleh Kumar Djarif dan Sofyan yang dibuat dihadapan Notaris Sartima Thalib, SH. MBA;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika hasil pemeriksaan Labkrim di Makassar menyatakan bahwa benar tandatangan Rosalin Go dalam Akta Jual Beli yang dilakukan Kumar Djarif dan Sofyan dihadapan Notaris Sartima Thalib, SH. MBA tersebut benar dipalsukan;-----
- Bahwa saksi mengakui benar bahwa saksi adalah Penyidik Perkara Laporan Pidana Penggelapan dan Penipuan pada Tahun 2013



dengan Tersangka adalah Vaisha Pholan Devi alias Vaisha yang dilaporkan oleh Rosalin Go melalui Eka Udiana atas tindakan pengambilan Sertipikat yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi alias Vaisha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi dan diserahkan kepada Sdr. Kumar Djarif dan Sofyan;-----

- Bahwa saksi membenarkan jika Kumar Djarif dan Sofyan menguasai Kedua Peralihan Sertifikat Milik Rosalin Go tersebut yang sampai sekarang tidak dapat disita oleh penyidik oleh karena keduanya telah melarikan diri dan sekarang menjadi Tersangka namun sampai sekarang belum tertangkap;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika benar Notaris Sartima Talib, SH.MBA ketika di BAP mengakui pernah mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli No.242/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 dan No.241/AJB/KLB/IX/2013 Tanggal 9 September 2013 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Donggala di Donggala;-----

2. Saksi **EKA. UDIANA** telah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Saksi Eka Udiana adalah Notaris yang diangkat pada tahun 2013 ;--
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli dari Vaisha Pholan Devi kepada Rosalin Go;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika pada saat proses balik nama di Kantor Pertanahan Sigi dari Vaisha Pholan Devi kepada Rosalin Go namun ternyata Sertifikat peralihan tersebut telah diambil sendiri oleh Vaisha dan tidak diserahkan kepada saksi maupun kepada Rosalin Go;-----
- Bahwa mengakui jika benar atas tindakan Vaisha tersebut maka saksi melaporkan kepada Rosalin Go dan mengatakan kepada



saksi bahwa saksi harus bertanggung jawab menyelesaikan masalah itu sampai tuntas;-----

- Bahwa saksi membenarkan jika saksi yang melaporkan Vaisha kepada Kepolisian (Penyidik Nana Sumerta di Polsek Biromaru) dengan Laporan Penggelapan dan Penipuan sehingga Vaisha dijadikan Tersangka sampai akhirnya di vonis bersalah oleh Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap dengan dakwaan terbukti bersalah melakukan Penipuan dengan hukuman 1,6 Tahun penjara yang berkaitan dengan perbuatannya atas Kedua Sertifikat Milik Rosalin Go tersebut;-----
- Bahwa saksi mengakui karena tanggung jawab saksi kepada Rosalin Go maka saksi mengikuti perkembangan proses hukum termasuk pengetahuan saksi terhadap adanya Putusan dari Mahkamah Agung RI dan pada saat itu tepatnya tanggal 1 Desember 2015 saksi pergi ke Pengadilan Negeri Donggala untuk mengambil Putusan tersebut;-----
- Bahwa saksi membenarkan jika setelah mendapatkan Putusan dari Mahkamah Agung RI, saksi langsung menuju ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi untuk memperlihatkan Putusan tersebut dan mendapatkan jika Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No.03044/Kalukubula/ 2013, Terbit Tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No.289/ Kalukubula/ 2013, Tanggal 11-07-2013, Luas: 430 M2, a.n. Rosalin Go beralih a.n. Kumar Djarif dan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1576/ Kalukubula/ 2003, Terbit Tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No.750/ Kalukubula/ 2003 Tanggal 22-01-2003, Luas: 2000 M2 a.n. Rosalin Go beralih kepada a.n. Sofyan dan pada hari itu juga saksi mendapatkannya kemudian saksi langsung menyerahkannya kepada Rosalin Go di rumahnya;--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya dicocokkan dengan bandingannya, dan telah dilegalisir serta bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda T-1 sampai dengan T- 16 sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik nomor : 1567/Kalukubula
An. Sofyan (*fotokopi sesuai dengan asli*);-----
2. Bukti T-2 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik nomor : 03044/Kalukubula
An. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
3. Bukti T-3 : Surat Permohonan Peralihan Hak tanggal 10 september
2013 oleh Sdr. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan
aslinya*);-----
4. Bukti T-4 : Fotokopi KTP An. Rosalin Go (Penjual). (*fotokopi sesuai
dengan fotokopi*);-----
5. Bukti T-5 : Fotokopi KTP An Michael The (penjual). (*fotokopi sesuai
dengan fotokopi*);-----
6. Bukti T-6 : Fotokopi KTP An. Kumar Djarif (pembeli). (*fotokopi sesuai
dengan fotokopi*);-----
7. Bukti T-7 : Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas
tanah dan bangunan An. Sofyan nomor: 973/1635/
DPPKAD/ IX/2013 tanggal 9 September 2013 (*fotokopi
sesuai dengan fotokopi*);-----
8. Bukti T-8 : Akta jual beli nomor: 241/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 9
september 2013 (*fotokopi sesuai dengan fotokopi*);-----
9. Bukti T-9 : Surat permohonan pendaftaran peralihan hak tanggal 10
september 2013 oleh Sdr Sofyan (*fotokopi sesuai dengan
aslinya*);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T-10: Fotokopi KTP An. Sofyan (*fotokopi sesuai dengan fotokopi*)
11. Bukti T-11: Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan An. Kumar Djarif nomor: 973/1636/DPPKAD/IX/2013 tanggal 9 September 2013 (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
12. Bukti T-12: Akta jual beli nomor: 242/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 9 september 2013 (*fotokopi sesuai dengan fotokopi*);-----
13. Bukti T-13: Akta jual beli nomor : 424 / AJB/ Kalukubula/IX/2012 tanggal 04 September 2012 (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
14. Bukti T-14: Bagan alur proses pendaftaran peralihan hak atas tanah An. Kumar Djarif (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
15. Bukti T-15: Bagan alur proses pendaftaran peralihan hak atas tanah An. Sofyan (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
15. Bukti T-16: Daftar pengambilan hasil pekerjaan (DI.301A). (*fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil jawaban serta bukti tertulis yang diajukan dalam persidangan, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan saksi agar didengar keterangannya namun pihak Tergugat tidak mengajukan saksi walau kesempatan itu telah diberikan secara patut oleh majelis hakim;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pemeriksaan sengketa *a quo*, pada akhirnya dalam persidangan tanggal 10 Mei 2016 pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 10 Mei 2016, yang secara lengkap telah terlampir dalam berkas perkara sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulan walau kesempatan itu telah diberikan secara patut oleh majelis hakim;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Penggugat dan pihak Tergugat, tidak mengajukan apa -apa lagi dan mohon putusan;-----



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah termuat dalam berita acara persidangan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan pada akhirnya mengambil putusan berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang terurai dalam pertimbangan hukum di bawah ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palu adalah -----

1. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :
03044/Kalukubula/2013, Terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No. 289/Kalukubula/2013, tanggal 11-07-2013, Luas : 430 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Kumar Djarif;-----
2. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :
1576/Kalukubula/2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No. 750/Kalukubula/2003, tanggal 22-01-2003, Luas : 2000 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Sofyan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam Jawabannya tertanggal 21 Maret 2016, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa di dalam dalil jawabannya, Tergugat tidak menyampaikan eksepsi dan keseluruhan jawaban Tergugat tersebut merupakan dalil jawaban dalam pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan dan menilai aspek formil pengajuan gugatan Penggugat yaitu mengenai kepentingan / *legal standing*, tenggang waktu, dan kompetensi absolut Pengadilan sebagaimana yang telah disyaratkan dalam ketentuan Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut;-----

I. Kepentingan Penggugat Dalam Pengajuan Gugatan / (interes,belang)

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah Penggugat memiliki kepentingan atau tidak untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penjelasan pasal dimaksud di atas terkait dengan kepentingan mengajukan gugatan yang pada pokoknya menyatakan “*hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara*”. Ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut dalam pandangan Majelis Hakim mengandung asas hukum yang berkaitan erat dengan proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni asas “*point d’interest point d’action*” artinya tanpa adanya suatu kepentingan, maka tidak mungkin orang atau badan hukum perdata akan mengajukan suatu gugatan. Dalam pengertian bahwa makna kepentingan yang dimaksud dalam ketentuan hukum di atas merupakan prasyarat mutlak yang harus terpenuhi dan dimiliki untuk menjadikan alasan bagi seseorang atau badan hukum perdata dalam kapasitasnya mempertahankan hak yang dimilikinya, nilai inilah yang harus dilindungi oleh hukum yang harus dilihat dari hubungan hukum antara orang *in casu* Penggugat dengan keputusan Tata Usaha Negara yang gugat / objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti tertulis yang berupa buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1576/Kalukubula an. Sofyan (*vide* bukti tertulis tertanda T-1) dan buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 03044/Kalukubula an. Kumar Djarif (*vide* bukti tertulis tertanda T-2) menunjukkan secara hukum jika Penggugat merupakan pihak pembeli atas bidang tanah Vaisha Pholan Devi selaku penjual sebagaimana Akta Jual Beli No. 424/AJB-KalukubulaX/2012 tanggal 4 September 2012 (*vide* bukti tertulis tertanda T-13); -----



Menimbang, bahwa meskipun dalam objek sengketa *a quo*, Penggugat selaku pihak pembeli atas bidang tanah Vaisha Pholan Devi dan saat ini telah beralih kepada Kumar Djarif dan Sofyan, akan tetapi sebelum timbulnya sengketa ini, Penggugat merupakan pemilik yang sah atas kedua Sertipikat Hak Atas tanah tersebut. Dengan demikian, menurut Hemat Majelis Hakim bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa *a quo* dan sebagai Pihak yang merasa dirugikan, Penggugat memiliki kepentingan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

II. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

Menimbang, bahwa selanjutnya mejelis hakim akan menilai tenggang waktu pengajuan gugatan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan beracara di Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur adanya tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui objek sengketa *a quo* secara nyata pada tanggal 01 Desember 2015 setelah mendapat salinan putusan Mahkamah Agung No. 1613 K/Pid/2014 yang diambil oleh Notaris yang bernama Eka Udiana (sebagai pihak pelapor tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Vaisha Pholan devi alias Vaisha) di Pengadilan Negeri Donggala, hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi di bawah sumpah yang bernama Eka Udiana, yang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menerangkan bahwa setelah mendapatkan salinan putusan Mahkamah Agung No. 1613 K/Pid/2014 saksi pada tanggal tanggal 01 Desember 2015 langsung menuju kantor Tergugat guna memperlihatkan putusan tersebut dan saksi mendapatkan dua foto copi objek sengketa *a quo*, yang kemudian saksi memperlihatkan kepada Penggugat dan saat itulah Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 11 Februari 2016 yang jika dihubungkan dengan kepentingan serta pengetahuan penggugat terhadap terbitnya objek sengketa pada tanggal 1 Desember 2015, maka penghitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan secara hukum masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.;-----

III. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*". Sedangkan yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara disebutkan sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah objek sengketa a quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terdiri dari unsur-unsur yang sifatnya kumulatif sebagai berikut:

1. Suatu Penetapan Tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur dari pengertian suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang jika dihubungkan dengan objek sengketa *a quo* (*vide* bukti tertulis T-1 dan T-2), Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi) dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan dalam lingkup hukum administrasi (hukum tata usaha negara) di bidang pertanahan, yang kewenangannya diberikan oleh peraturan perundang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan yang berlaku dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bersifat konkrit yaitu nyata-nyata telah diterbitkan, individual yaitu ditujukan kepada Sofyan (*vide* bukti tertulis T-1) dan Kumar Djarif (*vide* bukti Tertulis surat T-2), dan final yaitu penerbitan objek sengketa *a quo* tidak memerlukan persetujuan atasan, dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Sdr. Sofyan dan Sdr. Kumar Djarif yaitu terdapat hak atas tanah yang diterbitkan objek sengketa;---

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* memenuhi kriteria unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Palu berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa oleh karena aspek formil pengajuan gugatan Penggugat telah terpenuhi, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa untuk dinyatakan batal dan/ atau tidak sah dalam perkara *a quo* adalah;-----

1. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03044/Kalukubula/2013, Terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No. 289/Kalukubula/2013, tanggal 11-07-2013, Luas : 430 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Kumar Djarif;-----
2. Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1576/Kalukubula/2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No.

Halaman | 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

750/Kalukubula/2003, tanggal 22-01-2003, Luas : 2000 M² atas
nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Sofyan;-----

Menimbang, bahwa dari jawab – jinawab, alat bukti serta kesimpulan yang diajukan oleh Para pihak maka yang menjadi pertimbangan hukum untuk dipertimbangkan adalah apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----

Menimbang, bahwa makna bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksudkan adalah apakah suatu keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat yang tidak berwenang, apakah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang bersifat prosedural dan apakah keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara bertentangan dengan peraturan yang bersifat materi/substansi;-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan hukum di atas terkait dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek kewenangan dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Tergugat merupakan pejabat tata usaha negara / pejabat administrasi dalam bertindak untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan harus berpedoman pada asas legalitas yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dinyatakan bahwa :-----

“Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 6 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dinyatakan bahwa :-----

"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain"-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Kantor Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional yang berada diwilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan letak maupun lokasi tanah dari terbitnya objek sengketa *a quo* di desa Kalukubula Kabupaten Sigi yang secara administrasi pertanahan berada di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat secara hukum memiliki kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dari aspek prosedur dan/atau substansi penerbitan objek sengketa *a quo* sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah tindakan Tergugat dalam melakukan penerbitan objek sengketa *a quo* dalam hal ini proses apakah proses peralihan hak dari Penggugat kepada pemegang Objek sengketa yakni Sdr. Kumar Djarif dan Sdr. Sofyan telah sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau sebaliknya.,
maka sebelumnya Majelis Hakim akan menguraikan aturan yang berkaitan
dengan prosedur peralihan hak tersebut sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Dinyatakan bahwa :-----

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan
pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-
ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”;-----*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dinyatakan
bahwa;-----

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan
pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah
terdaftar;-----

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan
sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dinyatakan
bahwa;-----

(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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dinyatakan bahwa :-----

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini;-----
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. peralihan hak karena pewarisan;-----
 - c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;-----
 - d. pembebanan Hak Tanggungan; -----
 - e. peralihan Hak Tanggungan; -----
 - f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan; -----
 - g. pembagian hak bersama; -----
 - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; -----
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;-----
 - j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (*lampiran II*) pada angka romawi II mengenai pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah angka 1 huruf a (peralihan hak jual beli) telah ditentukan jangka waktu penyelesaiannya 5 hari dan persyaratan yang harus dilengkapi dengan melampirkan :-----

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;-----
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;-----
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;-----
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;-----
5. Sertipikat asli;-----
6. Akta Jual Beli dari PPAT;-----
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;-----
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;-----
9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - jinawab, bukti surat para pihak dan keterangan saksi di persidangan, maka Majelis Hakim akan menguraikan fakta – fakta hukum yang relevan sesuai dengan beban pembuktian dalam sengketa *a quo* sebagai berikut;-----



1. Bahwa Penggugat adalah benar pemilik sah atas bidang tanah seluas 2.430 M² yang terletak di Desa Kalukubula, Kecamatan Biromaru Kabupaten Sigi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1576/ Kalukubula/ 2003 yang diperoleh melalui jual beli dengan Vaisha Pholan Devi yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 424/AJB- Kalukubula/ IX/ 2012 tanggal 4 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT yang bernama Sartima Thalib, SH (*vide* bukti tertulis T-13);-----
2. Bahwa selanjutnya setelah transaksi jual beli tersebut selesai, Penggugat mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1576/ Kalukubula/ 2003 atas nama Penggugat karena sebelumnya masih tercatat atas nama Penjual (Vaisha Pholan Devi) dengan menggunakan jasa Notaris yang bernama EKa Udiana;-----
3. Bahwa ketika masih dalam proses pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut, Vaisha Pholan Devi membatalkan secara lisan penjualannya tanah kepada Penggugat dari luas tanah yang dijual 2.430 M² menjadi 2.000 M² sedangkan sisa bidang tanah seluas 430 M² tidak jadi dijual. Namun proses pengurusan balik nama atas Sertipikat Hak Milik tersebut telah selesai yakni atas nama Rosalin Go dengan ukuran 2.430 M²;-----
4. Bahwa kemudian Notaris Eka Udiana melakukan proses pemisahan terhadap sertipikat hak milik tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi, yang mana tanah seluas 2.000 M² atas nama Rosalin Go sedangkan sisanya seluas 430 M² dikembalikan kepada Vaisha Pholan Devi. Namun oleh karena proses peralihan atas tanah yang dijual terlebih dahulu telah dilakukan maka Sertipikat Hak Milik seluas 2.000 M² dan Sertipikat Hak Milik seluas 430 M² menjadi atas nama Penggugat (Rosalin Go);-----



5. Bahwa pada tanggal 3 September 2013, ketika proses pemisahan sertipikat hak milik atas nama Penggugat telah selesai, yang mengambil sertipikat hak milik tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi adalah Vaisha Pholan Devi yang mengaku sebagai Penggugat (*vide* bukti tertulis P-4,P-5 dan P-6), selanjutnya ke-2 Sertipikat Hak Milik tersebut diserahkan kepada Sofyan (SHM No. 1576/Kalukubula) dan Kumar Djarif (SHM No.03044/Kalukubula) untuk dibuatkan Akta Jual beli (*vide* bukti tertulis surat P-1 dan P-2) dihadapan Notaris Sartima Thalib tanpa kehadiran Penggugat (Rosalin Go) sehingga seolah olah Rosalin Go telah menjual tanahnya kepada Sdr. Sofyan dan Sdr Kumar Djarif dengan cara memalsukan tanda tangan Penggugat;-----
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (*vide* bukti tertulis P-1 dan P-2) dijadikan dasar untuk memproses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi dengan dilampiri Surat Permohonan Pendaftaran peralihan Hak yang masing –masing atas nama Sofyan dan Kumar Djarif (*vide* bukti surat T-3 dan T-9) sehingga terbitlah ke-2 Sertipikat Hak Milik tersebut masing-masing atas nama Sofyan dan Kumar Djarif (objek sengketa *a quo*);-----
7. Bahwa atas dasar tindakan yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi yang telah mengambil kedua Sertipikat Hak Milik tersebut, Notaris Eka Udiana melaporkan tindakan Vaisha Pholan Devi ke Polsek Biromaru dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1613 K/Pid/2014 tanggal 18 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* bukti Tertulis P-6), Vaisha Pholan Devi divonis bersalah melakukan tindakan penipuan sedangkan Sofyan dan Kumar Djarif yang menguasai objek sengketa *a quo* masuk Daftar Pencarian Orang yang hingga kini dalam buronan pihak Kepolisian (*vide* bukti tertulis P-8 dan P-9);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik yang dilakukan di Makassar (vide bukti surat P-7) terdapat fakta bahwa benar ternyata tanda tangan Rosalin Go dalam akta jual beli (vide bukti tertulis P-2 dan P-1) telah dipalsukan;-----
9. Bahwa Notaris/PPAT Sartima Thalib mengakui kesalahan/kekhilafan perbuatannya atas dibuatkannya Akta Jual Beli No. 241/AJB/ KLB/IX/ 2013 tanggal 9 September 2013 dan Akta Jual Beli No. 242/AJB/KLB/IX/2013 tanggal 9 September 2013 dan pernah mengajukan permohonan pembatalan ke-2 Akta Jual Beli tersebut yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Donggala (vide bukti P-3);-----
10. Bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1576/Kalukubula di bagian kolom pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya terdapat fakta bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1576/Kalukubula telah dipisahkan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 03044/Kalukubula, Surat Ukur No. 289/ Kalukubula/ 2013 tanggal 11 Juli 2013 luas 430 M2 atas nama Rosalin Go yang kemudian beralih kepada Kumar Djarif (vide bukti tertulis T-2) sedangkan Sisa tanah Sertipikat Hak Milik No. 1576/Kalukubula menjadi 2.000 M2 atas nama Rosalin Go telah beralih kepada Sofyan;-
Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas dan dengan mencermati secara cermat uraian proses dari lahirnya dan /atau penerbitan objek sengketa *a quo*. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi dasar peralihan sertipikat hak milik, yang semula atas nama penggugat dan sekarang beralih kepada Sdr Kumar Djarif dan Sofyan adalah akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT yang bernama Sartima Thalib (vide bukti tertulis surat P-1 = T-12 dan P-2 = T-8). Hal mana ketika fakta yang juga tidak terbantahkan ini dihubungkan dengan Berita Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik (*vide* bukti tertulis P-7) serta keterangan saksi di bawah sumpah bernama Nana Sumerta di persidangan selaku penyidik atas kasus pidana Penipuan yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi serta kasus pidana pemalsuan tanda tangan yang mengakibatkan terbitnya Objek sengketa *a quo* dan fakta tersebut juga dihubungkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor: 1613 K/Pid/2014 tanggal 18 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* bukti Tertulis P-6) maka secara hukum menunjukkan bahwa proses lahirnya dan/atau terbitnya objek sengketa diawali dari adanya tindakan penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh Vaisha Pholan Devi (*vide* bukti tertulis P-4, P-5 dan P-6) dan Kumar Djarif dan Sofyan (*vide* bukti tertulis P- P-7,P-8,P-9) pada saat pengambilan sertipikat peralihan oleh Vaisha Pholan Devi selaku Penjual di Kantor Tergugat;-----

Menimbang, bahwa adanya rangkaian tindakan penipuan dan pemalsuan tersebut disebabkan oleh kelalaian yang dilakukan Tergugat di dalam pemberian sertifikat hak milik yang mengatas namakan Penggugat dengan tidak mengecek dan/atau meminta terlebih dahulu kartu identitas Vaisha Pholan Devi pada saat pencatatan dalam buku register pengambilan sertipikat Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabuapten Sigi, sehingga mengakibatkan ke-2 sertipikat hak milik atas nama Penggugat berpindah tangan kepada yang bukan berhak menerimanya yakni Sdr. Sofyan dan Sdr Kumar Djarif melalui jual beli (*vide* bukti tertulis surat P-1 dan P-2) yang dilakukan dihadapan Notaris Sartima Thalib tanpa kehadiran Penggugat.;----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap fakta dan bukti tertulis yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo* telah terjadi cacat prosedur yang disertai oleh adanya tindakan dan/atau unsur penipuan (*bedrog*)/ selain itu proses penerbitan objek sengketa *a quo* tidak memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* secara prosedural bertentangan dengan maksud dari pelaksanaan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang mengakibatkan kerugian serta ketidakpastian hukum bagi Penggugat yang sebelumnya telah memperoleh legalitas atas bidang tanah miliknya.

Seharusnya Tergugat di dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* haruslah benar – benar cermat memperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Pasal 36 dan 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang diuraikan dalam pertimbangan di atas;-----

Menimbang, bahwa selain bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (*onrechtmatige overheidsdaad*), tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* secara substansi juga bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas kecermatan formal (*zorgvulige voorbereiding*) dan Asas Kepastian Hukum, sebab Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* senantiasa dikehendaki bertindak secara hati – hati agar tidak menimbulkan berbagai penafsiran dan kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat selaku pemegang sertifikat hak milik. Tergugat seharusnya memiliki dan/atau berdasar pada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sehingga tidak mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat sebab kelalaian yang dilakukan Tergugat di dalam memberikan sertifikat hak milik yang mengatas namakan Penggugat dengan tidak mengecek dan/atau meminta terlebih dahulu kartu identitas Vaisha Pholan Devi pada saat pencatatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam buku register pengambilan sertipikat hak milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sigi mengakibatkan ke-2 sertipikat hak milik yang sebelumnya atas nama Penggugat berpindah tangan kepada yang bukan berhak menerimanya yakni Sdr. Sofyan dan Sdr Kumar Djarif;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa secara hukum di dalam penerbitan objek sengketa *a quo* baik pegujian dari aspek prosedural sekaligus pengujian dari segi substansi penerbitan objek sengketa *a quo*, secara hukum di nyatakan batal;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal maka gugatan Penggugat secara hukum dikabulkan seluruhnya dan Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Ketentuan Pasal 110 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 diwajibkan untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti lainya setelah dipertimbangkan tidak relevan dengan Putusan ini dikesampingkan dan tetap dilampirkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah tercatat dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;-----

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan;-----



M E N G A D I L I

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tergugat berupa Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03044/Kalukubula/2013, Terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No. 289/Kalukubula/2013, tanggal 11-07-2013, Luas : 430 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Kumar Djarif dan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1576/Kalukubula/2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No. 750/Kalukubula/2003, tanggal 22-01-2003, Luas : 2000 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Sofyan;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03044/Kalukubula/2013, Terbit tanggal 22 Agustus 2013, Surat Ukur No. 289/Kalukubula/2013, tanggal 11-07-2013, Luas : 430 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Kumar Djarif dan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1576/Kalukubula/2003, Terbit tanggal 9 April 2003, Surat Ukur No. 750/Kalukubula/2003, tanggal 22-01-2003, Luas : 2000 M² atas nama Rosalin Go beralih kepada atas nama Sofyan;-----
4. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 421.000 (*empat ratus dua puluh satu ribu rupiah*);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 13 Mei 2016 oleh kami FARI RUSTANDI, S.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, ARIFUDDIN, S.H., M.H. dan ARIEF ADITYA LUKMAN, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 Mei 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh WILLIAM K. KAUNANG, S.Sos, sebagai Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan/atau Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM ANGGOTA

ttd

ARIFUDDIN, S.H., M.H.

ttd

ARIEF ADITYA LUKMAN, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd + Meterai

FARI RUSTANDI, S.H.

PANITERA

ttd

WILLIAM K. KAUNANG, S.Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara No:05/G/2016/P.TUN.PL :

1. BIAYA ONGKOS PERKARA TK. I	Rp. 30.000,-
2. BIAYA PANGGILAN	Rp. 280.000,-
3. BIAYA MATERAI	Rp. 6.000,-
4. BIAYA REDAKSI	Rp. 5.000,-
5. <u>BIAYA ATK</u>	Rp. 100.000,-
	Rp. 421.000,-

(Empat Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)

Salinan putusan ini sesuai dengan aslinya, belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dan diberikan atas permintaan Pihak Penggugat;

Palu, 25 Mei 2016

PANITERA,

WILLIAM K. KAUNANG, S. Sos
NIP. 19601113 198503 1 005