



P U T U S A N

Nomor : 118/G/2016/PTUN.MDN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa antara :---

GURNAM KAUR ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Karang bolong I Ancol Barat No. 7 Jakarta Utara, Indonesia, sementara bertempat tinggal di India, 103 Bhai Randhir Singh Nagar, Ludhiana, Punjab, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : -----

1. **JUNIRWAN KURNIA, S.H.,** ; -----

2. **MARDHI SANTAWIJAYA, S.H.,** ; -----

3. **RAHMAT, S.H.,** ; -----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, Pada Law Office **KURNIAWAN & ASSOCIATES**, Beralamat di Uro Building (Citi Bank) Level V Suite 9, Jalan Imam Bonjol No. 23 Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Agustus 2016 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ; -----

----- **L A W A N** -----

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERDANG BEDAGAI** ;

Berkedudukan di Jalan Negara KM. 59,8 Sei Rampah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Serdang Bedagai, dalam hal ini memberi

Kuasa kepada : -----

1. **SABAR SINAGA, SH ;** -----

2. **MASNIARI SITUMORANG, SH ;** -----

3. **RACHFIANDI, S.SiT ;** -----

4. **SOFYAN HADI SYAM, SH ;** -----

5. **HASYANUL ARIEF, SE., S.SiT ;** -----

6. **ZULKIFLI ;** -----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor

Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, Berkantor di

Jalan Negara Km. 59,8 Sei Rampah, Kabupaten

Serdang Bedagai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

No. 403/Sk-12.18/IX/2016, tertanggal 19 September

2016, Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT ;** -----

2. **SWINDER SINGH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,

Tempat tinggal Jalan Karang Bolong 1/7 RT/RW

001/011, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan,

Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada : ---

1. **SUCIPTO, SH.,MH ;** -----

2. **PURWANDARI, SH ;** -----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Advokat/Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan

Benteng Dusun II, Desa Sugiharjo Kecamatan Batang

Kuis Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2016 ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**

INTERVENSI ; -----

Halaman 2 Putusan Perkara No. 118/G/2016/PTUN-MDN

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut ; -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor :
118/PEN/2016/PTUN-MDN, tanggal 30 Agustus 2016, Tentang Penunjukan
Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa
a quo ; -----

2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan
Nomor : 118/PEN-PP/2016/PTUN-MDN, tanggal 1 September 2016
Tentang Penetapan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan dalam
sengketa a quo; -----

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan
Nomor : 118/PEN-HS/2016/PTUN-MDN, tanggal 23 September 2016,
Tentang Penetapan hari dan tanggal Persidangan dalam sengketa a quo;

4. Surat permohonan Swinder Singh tertanggal 17 September 2016
disampaikan melalui Kuasa Hukumnya Sucipto, S.H., M.H dan Purwandari,
SH, untuk masuk dan turut serta sebagai Pihak Intervensi dalam Perkara
Sengketa Tata Usaha Negara Reg. No. 118/G/2016/PTUN-MDN ; -----

5. Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan,
Nomor : 118/G/2016/PTUN.MDN, tanggal 20 Oktober 2016 yang
mengabulkan permohonan Swinder Singh dengan mendudukkannya
sebagai Tergugat II Intervensi ; -----

6. Berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa
dan mendengarkan keterangan ahli dan saksi yang diajukan oleh pihak
Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi dipersidangan; -----

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)



TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 30 Agustus 2016, dengan register perkara Nomor : 118/G/2016/PTUN.MDN, yang telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 23 September 2016, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ; -----

OBJEK SENGKETA :

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016 ; -----

I. KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa proses atau prosedur serta penerbitan Keputusan Tergugat tersebut diatas telah merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Sulakhan Lal Singh yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 April 1984, hal ini sesuai dengan Keterangan Ahli Waris Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24, tanggal 8 April 2016 yang menegaskan para ahli waris yang sah dari Alm. Sulakhan Lal Singh adalah 1. Gurnam Kaur, 2. Harbajan Kaur, 3. Kalwant Kaur, dan 4, Salwant Kaur Gill, yang merupakan satu-satunya pihak yang atas warisan peninggalan Alm. Sulakhan Lal Singh, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor ; 1/Setaman Jernih seluas



67.133 M² yang terletak di Desa Setaman Jernih, Kecamatan Perbaungan (d/h Kecamatan Gaya Baru Perbaungan) Kabupaten Serdang Bedagai (d/h. Kabupaten Deli Serdang) Propinsi Sumatera Utara ("objek sengketa) oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan sebagai ahli waris dari Alm. Sulakhan Lal Singh . Dengan demikian dengan adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingan hukum Penggugat tersebut hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

II. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN ;

Bahwa Penggugat baru mengetahui Keputusan Tergugat pada tanggal 14 Juli 2016 berupa fotocopy objek sengketa yang diserahkan oleh Swinder Singh melalui Pegawai Notaris/PPAT Hotdin Simbolon, SH. M.Kn, sehingga dengan demikian tenggang waktu mengajukan gugatan a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

III. OBJEK SENGKETA BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL ;

- Bahwa Keputusan Objek Sengketa a quo telah sesuai dengan 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 yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat



Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; -----

- Bahwa yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat ;
- Konkret, artinya objek sengketa yang diputuskan dalam keputusan ini tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berupa Keputusan Tergugat perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016 ; -----
 - Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan ini tidak ditujukan untuk umum, tetapi dari atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi Swinder Singh ; -----
 - Final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, dalam hal ini akibat yang ditimbulkan adalah tidak diterbitkannya Keputusan atas nama ahli waris Alm. Sulakhan Lal Singh ; -----
 - Bahwa konstruksi tentang definisi Keputusan Tata Usaha Negara kemudian mengalami perubahan signifikan setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Undang-Undang ini secara signifikan memperluas makna Keputusan Tata Usaha Negara, Perluasan makna



Keputusan Tata Usaha Negara dapat dilihat dalam 2 Pasal didalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, yakni ; -----

1. Pasal 1 ayat 7 yang berbunyi : Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan Pemerintahan ; -----

2. Pasal 87 yang berbunyi : “ Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai : a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ; b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya ; c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AAUPB ; d. Bersifat final dalam arti luas ; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum ; dan/atau f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat ; ---

Penjelasan Pasal 87 : huruf d, yang dimaksud dengan “final dalam arti luas “ mencakup keputusan yang diambil alih oleh atasan Pejabat yang berwenang ; -----



IV. DALIL GUGATAN PENGGUGAT ;

Bahwa adapun dalil-dalil dan alasan-alasan diajukan dalam gugatan ini adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini ; -----

1. Bahwa Penggugat selaku ahli waris Alm Sulakhan Lal Singh yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 April 1984 sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : W2.AHU. 2.AH.06. 09- 24 tanggal 8 April 2016 dengan meninggalkan ahli waris ; 1. Gurnam Kaur, 2. Harbajan Kaur, 3. Kalwant Kaur, dan 4, Salwant Kaur Gill ; -----

2. Bahwa semasa hidup Alm. Sulakhan Lal Singh memiliki sebidang tanah seluas 67.133 M² yang telah diterbitkan haknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor ; 1/Setaman Jernih seluas 67.133 M² yang terletak di Desa Setaman Jernih, Kecamatan Perbaungan (d/h Kecamatan Gaya Baru Perbaungan) Kabupaten Serdang Bedagai (d/h. Kabupaten Deli Serdang) Propinsi Sumatera Utara, dan semasa hidupnya Alm. Sulakhan Lal Singh memberikan kuasa kepada Swinder Singh untuk menjual tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam surat kuasa tanggal 21 Juni 1983 ; -----

3. Bahwa oleh karena Sulakhan Lal Singh telah meninggal dunia, maka menurut hukum kedudukannya digantikan oleh Penggugat dan ahli waris tersebut diatas, selaku anak sekaligus ahli waris dari Alm. Sulakhan Lal Singh tersebut, maka menurut hukum segala harta benda, baik utang maupun piutang jatuh kepada ahli warisnya incasu Penggugat dan para ahli waris tersebut diatas (vide Pasal 833 KUH Perdata), yang berbunyi “ sekalian ahli waris



dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal....dstnya) ;

4. Bahwa setelah Alm. Sulakhan Lal Singh meninggal dunia pada tanggal 24 April 1984, Swinder Singh dengan Surat Kuasa tanggal 21 Juni 1983 tersebut membuat pengikatan diri untuk melakukan jual beli tanah tersebut kepada diri sendiri sesuai dengan Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli Nomor : 26 tanggal 26 Mei 2016 ; -----
5. Bahwa selanjutnya Dedy Maharja untuk dan atas nama Swinder Singh (oleh karena Swinder Singh memberikan kuasa kepada Dedy Maharja) melakukan jual beli untuk dan atas nama Swinder Singh sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 03/2016 tanggal 8 Juni 2016 dan setelah itu untuk dan atas nama Swinder Singh pula Dedy Maharja mengajukan permohonan pengalihan hak atau balik nama terhadap Sertipikat objek sengketa kepada Tergugat dan oleh Tergugat dikabulkan dengan pencatatan tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016 ; -----
6. Bahwa Penggugat sebelumnya melalui kuasa hukumnya telah memperingatkan status tanah tersebut kepada Tergugat melalui Surat Nomor : 48/JK/Pem/2016, tanggal 13 Juni 2016 yang diterima Tergugat pada tanggal 16 Juni 2016, namun Tergugat mengabaikan Surat Penggugat tersebut ; -----
7. Bahwa apabila Tergugat mempertimbangkan fakta-fakta yang ada serta ketentuan-ketentuan dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku seharusnya Tergugat tidak sampai menerbitkan keputusan dimaksud oleh karena sebagaimana ketentuan Pasal 45



ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas dan jelas disebutkan : “ Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi, (d) “ tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan “ ; -----

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 seharusnya Tergugat sebelum menerima atau menolak permohonan peralihan hak atau balik nama terhadap Sertipikat objek sengketa tersebut Tergugat berkewajiban untuk meneliti/memeriksa dokumen-dokumen yang menjadi landasan hukum para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut khususnya terhadap surat kuasa tanggal 21 Juni 1983 dimaksud, oleh karena dalam surat kuasa tanggal 21 Juni 1983 antara Sulakhan Lal Singh selaku Pemberi Kuasa dengan Swinder Singh selaku Penerima Kuasa terdapat syarat dan ketentuan sebagai berikut ; -----

“ Kuasa ini akan tetap berlaku sah dan mengikat serta tetap dapat dijalankan, apabila kelak Pemberi Kuasa meninggal dunia terlebih dahulu, dan kuasa ini tidak akan gugur dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga “ ; -----

Dengan demikian surat kuasa tanggal 21 Juni 1983 tersebut diatas adalah surat kuasa mutlak yang dilarang digunakan sesuai ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang “ Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah “ ; -----



9. Bahwa untuk lebih tegasnya lagi, baik ketika hidupnya Sulakhan Lal Singh maupun oleh sebab meninggal dunia, Surat Kuasa tanggal 21 Juni 1983 tersebut tidak boleh digunakan untuk mengalihkan/membalik-namakan sertipikat objek sengketa atas nama Swinder Singh disebabkan adanya syarat atau ketentuan larangan menggunakan Kuasa Mutlak seperti tersebut diatas. Dengan demikian seharusnya adalah kewajiban Tergugat untuk memenuhi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dimaksud ; -----

10. Bahwa oleh karena Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang “ Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah “ dengan tegas memberikan syarat bahwa peralihan hak atas tanah tidak dibenarkan dengan menggunakan Kuasa Mutlak, oleh karenanya jika Tergugat berpedoman kepada Pasal 45 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, maka Tergugat tidak sampai kepada keputusan atau menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau balik nama terhadap sertipikat objek sengketa ; -----

11. Bahwa walaupun Akta Jual Beli Nomor 3/2016, tanggal 8 Juni 2016 adalah produk hukum yang sah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah namun Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara berkewajiban untuk meneliti setiap dokumen atau surat-surat yang digunakan sebagai landasan hukum untuk menerbitkan Akta Jual Beli yang diajukan sebagai kelengkapan/persyaratan untuk permohonan pendaftaran peralihan hak atau balik nama terhadap sertipikat objek sengketa ; -----



12. Bahwa secara tegas dan jelas dalam Pasal 45 ayat (1) huruf d dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi (d) “ Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan “ ; -----

13. Bahwa dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 telah ditentukan syarat yaitu pemindahan hak atas tanah tidak dibenarkan dengan menggunakan Kuasa Mutlak. Dengan demikian seharusnya Tergugat menolak permohonan pendaftaran oleh karena Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dimaksud ; -----

14. Bahwa dengan adanya Keputusan Tergugat Perihal Pendaftaran Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ; -----

15. Bahwa diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, adalah tidak berdasar, dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, mengingat keputusan Tergugat perihal pendaftaran peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor :



1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, tersebut telah mengabaikan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi (d) “ Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan “ dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 telah ditentukan syarat yaitu pemindahan hak atas tanah tidak dibenarkan dengan menggunakan kuasa mutlak. Dengan demikian Keputusan Tergugat perihal pendaftaran peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, dikwalifisir cacat yuridis, dari segi isi (materi) atau (onbevoegdheid ratione materie) ; -----

16. Bahwa selain hal tersebut diatas, tindakan Tergugat juga melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB). Bahwa diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut oleh Tergugat adalah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas ; -----

- **Asas Kepastian Hukum**, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Pemerintah



Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Dalam perkara ini Tergugat tidak mengutamakan landasan perundang-undangan, oleh karena jika Tergugat mengutamakan landasan perundang-undangan tentu tidak sampai menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) ; Demikian pula Tergugat tidak mengutamakan rasa keadilan, dalam hal ini seharusnya Tergugat memperhatikan semua kepentingan yang terkait, sehingga tidak sampai mengeluarkan keputusan (objek sengketa), apalagi sebelum Tergugat menerbitkan keputusan atas objek sengketa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memperingatkan Tergugat tentang status tanah tersebut melalui surat Nomor : 48/JK/Pem/2016, tanggal 13 Juni 2016 yang diterima Tergugat pada tanggal 16 Juni 2016 yaitu sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa pada tanggal 21 Juni 2016 ; -----

- **Asas Keterbukaan**, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Pemerintah Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, adalah asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara ; Dalam hal ini menerangkan keputusan yang diterbitkan Tergugat perihal pendaftaran peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor :



PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, padahal sebelumnya Penggugat telah memperingatkan tentang status tanah tersebut kepada Tergugat tapi Tergugat tetap mengabaikannya dalam hal ini Tergugat sebagai pelayan masyarakat tidak menerapkan asas keterbukaan ; -----

➤ **Asas Profesionalisme**, menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Pemerintah Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku : Dalam perkara a quo Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berlandaskan peraturan perundang-undangan sebab tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagaimana telah diuraikan diatas justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dalam hal ini Pasal 45 ayat (1) huruf d dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 ; -----

➤ **Asas Bertindak Cermat atau Asas Kecermatan**, Tergugat harusnya terlebih dahulu melakukan penelitian lapangan, asal usul tanah dan memeriksa data-data yuridis yang dimohonkan pendaftaran peralihan hak atau balik nama tersebut, oleh karena sebelum Tergugat menerbitkan keputusan a quo Penggugat telah memperingatkan Tergugat tentang status tanah tersebut ; -----



- **Asas Akuntabilitas**, semestinya Tergugat dapat mempertanggungjawabkan setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan yang dilakukannya, dengan terlanggarnya ketentuan perundang-undangan sebagaimana diatas, tentunya merupakan fakta kalau Penggugat tidak akan dapat mempertanggungjawabkan tindakannya ; -----

Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai) telah melakukan perbuatan melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “ (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah ; -----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

17. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat menerbitkan Keputusan perihal pendaftaran peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula



atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, yang mana hukum memberikan perlindungan kepada ahli waris yang mendapat prioritas, dan apabila Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) tersebut tetap dipertahankan akan berakibat hilangnya hak-hak Penggugat sebagai ahli waris Sulakhan Lal Singh yang memiliki sebidang tanah seluas 67.133 M² yang terletak di Desa Setaman Jernih, Kecamatan Perbaungan (d/h. Kecamatan Gaya Baru Perbaungan) Kabupaten Serdang Bedagai (d/h. Kabupaten Deli Serdang), Propinsi Sumatera Utara oleh karenanya objek sengketa patut untuk dibatalkan ; -----

18. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut telah cukup membuktikan tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Perihal Pendaftaran Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian objek gugatan adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga cukup alasan bagi Penggugat mengajukan ini berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “ (2) Alasan-



alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah ; -----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

19. Bahwa oleh karena Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa tersebut telah terbukti cacat prosedur karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menyatakan batal atau tidak sah Keputusan yang diterbitkan Tergugat Perihal Pendaftaran Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016 ; -----

20. Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, dinyatakan batal atau tidak sah, maka sangat beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara



Medan untuk mewajibkan Tergugat mencabut dan mencoret
Keputusan Tergugat tersebut ; -----

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, Penggugat
mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menunjuk
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan
menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil Para Pihak
yang bersengketa serta memanggil saksi-saksi yang dianggap perlu
dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai
berikut ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat Perihal
Pendaftaran Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik
Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur
Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula
atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder
Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor :
2394/2016 ; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan
Tergugat Perihal Pendaftaran Peralihan Hak atau Balik Nama
Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari
1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang
semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama
Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor :
2394/2016 ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul
dalam perkara ; -----



Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 20 Oktober 2016, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----
2. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena secara yuridis dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat cukup lemah berdasarkan hal-hal sebagai berikut :-----

Mengenai Kompetensi Absolut (Absolute Competentie)

Bahwa secara substansial, dalil-dalil gugatan Penggugat yang dituangkan dalam surat gugatannya menegaskan telah terjadi sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Swinder Singh selaku pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih ; -----

Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah seluas 67.133 M² yang telah diterbitkan haknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih adalah miliknya selaku salah seorang dari ahli waris dari Sulakhan Singh in cassu pemilik pertama Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih sebelum beralih kepada Swinder Singh ; -----

Dalam surat gugatannya, Penggugat pada intinya menerangkan setelah Sulakhan Lal Singh meninggal dunia maka menurut hukum yakni berdasarkan ketentuan Pasal 833 KUH Perdata, segala harta benda baik utang piutang jatuh kepada ahli warisnya ic. Penggugat dan ahli waris



lainnya sedangkan perolehan Swinder Singh atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang diperbuat oleh Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai berkaitan dengan Surat Kuasa Mutlak yang menurut Penggugat bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah ; -----

Bahwa perlu kiranya disampaikan, peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih dilakukan berdasarkan akta otentik yakni Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang diperbuat oleh Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai, dimana definisi mengenai Akta Otentik menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu *"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."* ; -----

Bahwa berdasarkan definisi tersebut diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut di tempat dimana akta dibuat ; -----

Bahwa oleh karena dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka **akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna**, hal ini dikarenakan pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan



kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Selain itu, seorang pejabat atau pegawai umum juga tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta ; -----

Adapun dasar hukum yang mengatur tentang kekuatan akta otentik sebagai bukti yang sempurna dapat ditemui pada pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi :-----

"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya." ; -----

Bahwa sejak diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang diperbuat oleh Hotdin Simbolon, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai, maka sesungguhnya secara keperdataan Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih semula atas nama Sulakhan Lal singh telah beralih kepemilikannya kepada Swinder Singh sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai berdasarkan ketentuan pasal 36 dan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberi tugas untuk melakukan pendaftaran berupa pencatatan pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya dalam kerangka pemeliharaan pendaftaran tanah oleh karena telah terjadi perubahan data yuridis terkait subyek haknya;-----

Bahwa peraturan perundang-undangan yang berlaku telah mengatur bagaimana tata cara dan persyaratan yang harus ditempuh dalam pembuatan akta termasuk hal-hal khusus yang harus diperhatikan oleh



PPAT sebelum akta dibuat (vide pasal 38 dan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) sehingga akta yang dikeluarkan oleh PPAT harus dipandang sebagai produk hukum yang sah yakni sebuah akta otentik yang berdasarkan ketentuan pasal 1870 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;-----

Bahwa dengan demikian, pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi Swinder Singh yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 (akta otentik) yang dibuat oleh Hotdin Simbolon, S.H, M.Kn, PPAT Kabupaten Serdang Bedagai, harus dipandang sebagai sebuah kegiatan prosedural administratif yang diamanahkan oleh Undang-undang untuk mencapai tujuan tertib administrasi dalam kegiatan pendaftaran tanah dan sama sekali tidak menyentuh persoalan substansial akta yang didaftar;----

Bahwa selanjutnya, untuk membuktikan kebenaran dalil Penggugat yang menyatakan bahwasannya pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih adalah tidak sah karena bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah maka Penggugat **harus terlebih dahulu** membuktikan Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang dibuat oleh Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Serdang Bedagai adalah tidak sah dan bertentangan dengan Instruksi Dalam Negeri dimaksud mengingat akta tersebut adalah akta otentik yang dilindungi oleh Undang-Undang,



memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan sampai saat ini masih dipandang sebagai suatu produk hukum yang sah;-----

Bahwa mengingat saat ini terdapat beberapa penafsiran dan pendapat mengenai konten/isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah, bahkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut juga **terdapat beberapa pengecualian**, maka untuk menguji apakah akta tersebut benar-benar bertentangan dengan hukum yang berlaku harus terlebih dahulu diperiksa di peradilan yang berwenang untuk itu yakni peradilan perdata yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri;--

Bahwa disamping itu pemeriksaan di tingkat peradilan perdata diharapkan mampu menyelesaikan permasalahan ini secara utuh, menetapkan status hukum akta, mendengarkan penjelasan/keterangan dari pejabat pembuat akta yang berwenang dalam hal ini PPAT secara langsung, sekaligus juga dapat memutuskan mengenai status hak keperdataan atas objek perkara yang dituntut oleh Penggugat dan ahli waris lainnya; -----

Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah dijelaskan di atas dengan mendasarkan pada Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang nomor 51 Tahun 2009, dengan ini Tergugat memohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat dapat memutus perkara ini dengan putusan sela sebagai berikut :-----

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut;-----
- Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini; -----



- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat memohon agar kiranya segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi sebagaimana yang telah dijelaskan di atas;-----
2. Bahwa perlu kiranya Tergugat dijelaskan, berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, definisi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian **serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar**, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya ; -----
3. Bahwa pendaftaran peralihan hak dalam pendaftaran tanah termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh karena dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;-----
4. Bahwa ketentuan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : -----

(1) 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 ; -----

*(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, **Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ; -----***

5. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut diatas dapat dipahami bahwasannya Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang mekanisme pelaksanaannya diatur oleh Peraturan Pemerintah ini dan perundang-undangan lainnya;-----

6. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah melakukan pembagian tugas dalam pendaftaran tanah dimana tugas pembuatan akta terhadap peralihan hak atas tanah diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tata cara dan mekanismenya telah diatur oleh peraturan perundang-undangan (*vide pasal 37 dan 38 PP Nomor 24 Tahun 1997*) dan tugas pendaftaran peralihan haknya diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan (*vide pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997*);-----

7. Bahwa sebagai pihak yang diberikan tugas untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, PPAT oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melakukan penelitian dan telaahan terhadap permohonan dan dokumen-



dokumen yang diajukan kepadanya baik secara formal maupun materil sebelum akta itu dibuat olehnya;-----

8. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika : -----

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

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :-----

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan ; -----

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau ; -----

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



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

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

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

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

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

9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 39 sebagaimana tersebut di atas, maka secara hukum pihak yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk menilai apakah para pihak dalam melakukan tindakan didasarkan pada suatu surat kuasa mutlak atau tidak adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Tergugat ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai oleh karena domain tugas dan kewenangannya dalam rangka pendaftaran tanah adalah berbeda;-----

10. Bahwa mengenai keberatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dalam melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi Swinder Singh telah melanggar ketentuan pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat ditanggapi sebagai berikut ; -----

a. Bahwa ketentuan pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : -----

a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;-----

b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2); -----

c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap; -----

d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----

e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; -----



f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau ; -----

g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan ; -----

b. Bahwa Penggugat menafsirkan tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sebagaimana ketentuan pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas adalah syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah; -----

c. Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat sebelumnya, pihak yang ditugaskan oleh peraturan perundang-undangan untuk menilai apakah para pihak dalam melakukan tindakan didasarkan pada suatu surat kuasa mutlak atau tidak berdasarkan ketentuan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Tergugat ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai diberi tugas lainnya yakni mendaftarkan akta tersebut kedalam buku tanah dan daftar-daftar umum lainnya;-----

d. Bahwa peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberi kewenangan kepada Tergugat ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai untuk menguji secara materil akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau tidak mempercayai bahwa isi



akta tersebut telah sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut secara hukum adalah cacat atau tidak sah;-----

- e. Bahwa yang dimaksud "*syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-udnagan yang bersangkutan*" sebagaimana ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas adalah syarat yang berkenaan dengan prosedural administratif pendaftaran peralihan hak yang dalam hal ini berkenaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;-----
- f. Bahwa Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menyatakan : -----

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi:

- a. kelompok dan jenis pelayanan;*
- b. persyaratan;***
- c. biaya;*
- d. waktu;*
- e. prosedur ; dan*
- f. laporan.*



Pasal 5

(1) Kelompok pelayanan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf a terdiri dari pelayanan:-----

a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali;

b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;

c. Pencatatan dan Informasi Pertanahan;

d. Pengukuran Bidang Tanah;

e. Pengaturan dan Penataan Pertanahan; dan

f. Pengelolaan Pengaduan.

Pasal 6

(1) Persyaratan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut.

(2) Persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan ini ; -----

(3) Apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan ; -----

(4) Penolakan dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk ; -----



g. Bahwa selanjutnya persyaratan yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dimuat oleh Lampiran II peraturan ini adalah sebagai berikut : -----

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. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan ; -----

h. Bahwa dari persyaratan-persyaratan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, tidak ada persyaratan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yakni syarat harus memenuhi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah karena hal tersebut bukan



merupakan domain tugas Tergugat sehingga dalil Pengugat tersebut tidak berdasar dan harus dinyatakan ditolak ; -----

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tentang telah dilanggarnya beberapa Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dapat ditanggapi sebagai berikut : -----

a. Tidak Ditemui adanya Pelanggaran Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Profesionalisme ; -----

Bahwa pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 08 Juni 2016 (akta otentik) yang dibuat oleh Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Serdang Bedagai yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi Swinder Singh merupakan bentuk pengejawantahan asas kepastian hukum terhadap permohonan yang diajukan oleh masyarakat kepada Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur oleh ketentuan pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sehingga tujuan tertib administrasi pertanahan dapat terlaksana ; -----

b. Tidak Ada Pelanggaran Asas Keterbukaan ; -----

Bahwa Tergugat menilai tidak ada relevansi hukum antara asas keterbukaan dengan surat yang diajukan oleh Penggugat berkaitan dengan peralihan Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih d/h Setaman Jernih semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi Swinder Singh oleh karena surat tersebut tidak berkaitan dengan permintaan informasi tentang pendaftaran tanah yang ditujukan kepada Tergugat, sehingga



dalil Penggugat perihal telah dilanggarnya asas keterbukaan harus dikesampingkan ; -----

c. Tergugat Telah Bertindak Profesional dan Memenuhi Asas Profesionalisme ; -----

Bahwa peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah telah menguraikan apa yang menjadi tugas dan kewenangan Tergugat dalam pendaftaran tanah dan yang mana yang menjadi tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lainnya;-----

Bahwa dalam permasalahan ini Tergugat telah menguraikan se jelas-jelasnya bagaimana pembagian tugas yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah dimana tidak ada satu pun ketentuan pasal dalam perundang-undangan tersebut yang dilanggar oleh Tergugat ; -----

d. Tidak Ada Pelanggaran Asas Kecermatan

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan seharusnya Tergugat terlebih dahulu melakukan penelitian lapangan dan asal usul tanah adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ada. Sebagaimana penjelasan yang telah diuraikan diatas bahwasanya peralihan hak atas tanah termasuk pemeliharaan data dalam pendaftaran tanah bukan pendaftaran hak untuk pertama kali sehingga dalam pelaksanaannya tidak lagi dilakukan penelitian lapangan dan penelitian asal usul tanah ; -----

e. Tergugat Memenuhi Asas Akuntabilitas

Bahwa Tergugat tentu sangat bertanggungjawab terhadap produk hukum yang dikeluarkan dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah, bentuk tanggungjawab tersebut termasuk melakukan perlindungan



hukum dan kesediaan untuk dilakukan pengujian secara yuridis formal oleh lembaga peradilan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melanggar asas akuntabilitas harus dinyatakan ditolak ; -----

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini ; -----

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ; -----

Bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada Persidangan yang terbuka untuk umum, Pengadilan selain telah memanggil pihak Penggugat dan Tergugat juga telah memanggil pihak ketiga yang berkepentingan terkait dengan sengketa a quo, yang dalam hal ini yaitu Swinder Singh ; -----

Bahwa Swinder Singh sesuai dengan suratnya tertanggal 29 September 2016 telah mengajukan permohonan melalui



Kuasanya yang bernama Sucipto, S.H., M.H., dan Purwandari, S.H., yang maksud dan tujuannya untuk masuk dan turut serta sebagai Pihak dalam sengketa a quo, dan berdasarkan Putusan Sela Nomor : 118/G/2016/PTUN-MDN, tanggal 20 Oktober 2016, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengabulkan permohonan tersebut dengan mendudukkan Swinder Singh sebagai pihak Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal **27 Oktober 2016**, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ; -----

A. DALAM EKSEPSI:

Tentang Surat Kuasa :

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengatakan beralamat di Jl. Karang Bolong 1/7 Rt/Rw ; 001/011 Kel. Ancol Kecamatan Pedemangan Jakarta Utara, padahal Penggugat tidak berdomisili di Jakarta, sebagaimana disebutkan dalam alamat gugatan, sedangkan Penggugat tinggal di India, 103 Bhai Randhir Singh Nagar, Ludhiana Punjab ; -----
- Bahwa karena Penggugat tinggal di India maka untuk sahnya Surat Kuasa tersebut harus ditandatangani atau didaftar/dilegalisasi oleh Departemen Hukum dan HAM RI, Departemen Luar Negeri RI dan Perwakilan RI diluar negeri, oleh karena itu pembuatan surat maupun surat kuasa tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor : 09/A/KP/XII/2006/01, tanggal 28 Desember 2006, Pasal 70 dan Pasal 71 yang isinya ; -----



➤ Pasal 70 : Dokumen-Dokumen Asing yang diterbitkan diluar negeri dan ingin dipergunakan diwilayah Indonesia, harus pula melalui prosedur yang sama yaitu dilegalisasi oleh Kementerian Kehakiman dan/atau Kementerian Luar Negeri, Negara dimaksud dan Perwakilan Indonesia di Negara Setempat ; -----

➤ Pasal 71 : Atas dasar itu semua pihak yang berkepentingan di Indonesia khususnya didaerah harus menolak dokumen – dokumen yang tidak atau belum dilegalisasi sesuai ketentuan yang dimaksud diatas ; -----

- Bahwa apabila diperhatikan Surat Kuasa yang digunakan oleh Penggugat seolah-olah Penggugat beralamat di Indonesia hal ini adalah tidak benar sesuai dengan Surat Keterangan Nomor : 226/SK/2009/6 yang dikeluarkan Rt.001 dan Ketua Rw.011/1 yang menerangkan bahwa Gurnam Kaur bukan penduduk di wilayah Rt. 001/011 Ancol dan berkaitan dengan kartu keluarga dari Tergugat II Intervensi bahwa nama Penggugat tidak ada di kartu keluarga tersebut, oleh karena itu Surat Kuasa yang digunakan untuk beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut adalah tidak sah ; --
- Bahwa dari hal diatas adalah patut dan layak eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut untuk diterima ; -----
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ; -----



B. DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa apa yang telah disebut dalam eksepsi, mohon telah dimasukkan dalam pokok perkara ; -----
- Bahwa Tergugat II Intervensi membantah seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas di bawah ini ; -----
- Bahwa terbitnya objek sengketa didasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 1983 yang diberikan oleh Sulakhan Lal Singh kepada Tergugat II Intervensi yang dibuat oleh Walter Wirianta, S.H., Notaris di Medan Nomor : 736/1983 ; -----
- Bahwa dalam Surat Kuasa tersebut jelas tercantum : -----

“ Bahwa Kuasa ini akan tetap berlaku sah dan mengikat serta tetap dapat dijalankan, apabila kelak Pemberi Kuasa meninggal dunia lebih dahulu, dan Kuasa ini tidak akan gugur dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga “ ; -----
- Bahwa dari hal ini jelas Tergugat II Intervensi berhak kapan saja untuk mengalihkan tanah tersebut karena hal tersebut sesuai Undang-Undang yang berlaku yaitu Pasal 1338 KUH Perdata : -----

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “ ; -----

Maka dalam hal ini segala aturan yang ada diluar kesepakatan tersebut tidak berlaku (Lex Specialis Lex Generalis), oleh karena itu kuasa yang digunakan untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : PLL 00009/1973, Seluas 67.133 M² yang semula atas nama



Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016, Nomor : 2394/2016, adalah sah dan berkekuatan hukum ; -----

- Bahwa didalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan Surat Kuasa yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi yang katanya melanggar instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa tetapi dalam hal ini Penggugat belum membatalkan Surat Kuasa yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi tersebut sebagai syarat untuk menyatakan Surat Kuasa tersebut tidak berlaku dan hal ini maka perpindahan Sertipikat Hak Milik atas nama Sulakhan Lal Singh keatas nama Swinder Singh sah menurut hukum ; -----
- Bahwa sedangkan syarat-syarat yang lain yang disebutkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berkaitan dengan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan yang termuat dalam Pasal 4, 5, 6 dan berkaitan dengan yang termuat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dimuat dalam lampiran II peraturan ini tidak ada satu syarat pun yang menyatakan harus memenuhi dan menuruti peraturan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 ; -----
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi diatas kepemilikan atas tanah maupun penerbitan objek sengketa yang secara administrasi maupun fisik telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga oleh karena itu sertifikat hak milik tersebut (objek sengketa) harus dipertahankan dan dinyatakan sah secara hukum ; -----



DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
- Biaya menurut hukum ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ; -----

Atau : apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

Bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan **Replik** sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 3 Nopember 2016 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya serta menolak semua dalil-dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Duplik** secara tertulis sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 17 Nopember 2016 yang pada pokoknya Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan berketetapan pada dalil-dalil jawabannya serta menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat ; --

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;-----



Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti **P-1** sampai dengan **P-11**, dengan perincian sebagai berikut : -----

1. Bukti P - 1 : Sertipikat Hak Milik Sementara No. 1/Setaman Jernih, Terbit tanggal 3 Pebruari 1975, Luas 67.133 M² atas nama Sulakhan Lal Singh(fotocopy sesuai dengan fotocopynya); --
2. Bukti P - 2 : Surat Keterangan Hak Waris atas nama mendiang Sulakhan Lal Singh terbit tanggal 8 April 2016, Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24. Dan Berita Acara Kehadiran tertanggal 7 April 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Balai Harta Peninggalan Medan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. Kantor Wilayah Sumatera Utara di Medan (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti P - 3 : Surat dari Kuasa Hukum Penggugat yang tertanggal 13 Juni 2016, Nomor : 48/JK/Pem/2016, Perihal Pemberitahuan Untuk Menjadi Perhatian, yang ditujukan kepada : -----
 1. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, Jalan Negara Km. 59.8. Kabupaten Serdang Bedagai ; -----
 2. Bapak Camat Perbaungan di Perbaungan ; -----
 3. Bapak Kepala Desa Citaman Jernih di Perbaungan (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
4. Bukti P-4 : Surat Kuasa dari Sulakhan Lal Singh kepada Swinder Singh, tanggal 21 Juni 1983 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);
5. Bukti P-5 : Akta Jual Beli, Nomor : 03/2016, tanggal 8 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----



6. Bukti P-6 : Sertipikat Hak Milik Sementara No. 1/Setaman Jernih, Terbit tanggal 3 Pebruari 1975, Luas 67.133 M² atas nama Sulakhan Lal Singh yang sudah berlih ke atas nama Swinder Singh (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
7. Bukti P-7 : Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, tertanggal 21 April 2016, Perihal Undangan Untuk Penyelesaian Pembagian Warisan Alm Sulakhan Lal Singh yang ditujukan kepada Swinder Singh (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
8. Bukti P-8 : Tanda terima pengiriman Surat dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Swinder Singh atas Surat tertanggal 26 April 2016, Nomor : 24/JK/Som/VI/2016, Perihal Somasi (foto copy sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti P-9 : Pemberitahuan dari Kuasa Hukum Penggugat, yang ditujukan kepada Masyarakat Umum, Instansi Sipil dan Militer khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, Camat Perbaungan dan Kepala Desa Citaman Jernih yang diumumkan melalui Media Massa Waspada tertanggal 23 Juni 2016 atas harta warisan yang ditinggalkan Alm Sulakhan Lal Singh (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
10. Bukti P-10 : Paspor Republik Indonesia yang dikeluarkan KBRI New Delhi, terbit tanggal 10 Januari 2013, Nomor : A.3285029 atas nama Gurnam Kaur (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); --
11. Bukti P-11 : Paspor Republik Indonesia yang dikeluarkan KBRI New Delhi, terbit tanggal 14 Agustus 2012, Nomor : S.549999 atas nama Salwant Kaur Gill (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);-----
- Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti **T- 1** sampai dengan **T - 14**, dengan perincian sebagai berikut : -----



1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1 atas nama Swinder Singh
Seluas 67.133 M², tanggal 3 Pebruari 1975, beserta lampiran
berupa Surat Ukur Nomor : P.L.L.9/1975, terletak di Desa
Citaman Jernih (D/h Setaman Jernih, Kecamatan
Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai D/h Deli Serdang
(fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T-2 : Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli, Nomor 26,
tanggal 26 Mei 2016, yang dibuat dihadapan Rudy Aroha
Sitepu, SH. Notaris di Medan (fotocopy sesuai dengan
fotocopynya); -----
3. Bukti T-3 : Surat Kuasa dari Sulakhan Lal Singh kepada Swinder Singh,
tanggal 21 Juni 1983 (fotocopy sesuai dengan
fotocopynya); -----
4. Bukti T-4 : Akta Jual Beli, Nomor : 03/2016, tanggal 8 Juni 2016, yang
dibuat dihadapan Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn. Pejabat
Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai
(fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
5. Bukti T-5 : Surat dari Notaris Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn. yang
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Serdang Bedagai, Nomor : 1 St/VI/2016, tanggal 8 Juni
2016, Perihal Balik Nama (fotocopy sesuai dengan
aslinya); -----
6. Bukti T-6 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak dari Sdr. Dedy
Maharja atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1 Setaman Jernih,
seluas 67.133 M² yang ditujukan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (fotocopy sesuai
dengan aslinya); -----



7. Bukti T-7 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah atas nama Swinder Singh atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1 Citaman Jernih D/h. Setaman Jernih seluas 67.133 M² sebesar Rp. 211.825.600. (dua ratus sebelas juta delapan ratus dua puluh lima ribu enam ratus rupiah), tertanggal 8 Juni 2016 (fotocopy sesuai dengan legalisasi); ---
8. Bukti T-8 : Surat Setoran Pajak untuk pembayaran PPH final atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1 Setaman Jernih atas nama Sulakhan Lal Singh sebesar Rp. 214.825.600,- (dua ratus empat belas juta delapan ratus dua puluh lima ribu enam ratus rupiah), tertanggal 8 Juni 2016 (fotocopy sesuai dengan legalisasi);-----
9. Bukti T-9 : Kartu Keluarga atas nama Swinder Singh yang dikeluarkan oleh Camat Pademangan Jakarta Utara (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
10. Bukti T-10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Swinder Singh dan Dedy Maharja (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
11. Bukti T-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas nama Sulakhan Lal Singh (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
12. Bukti T-12 : Agenda Surat Masuk Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Tahun 2016 (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
13. Bukti T-13 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----
14. Bukti T-14 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan



Dan Pengaturan Pertanahan (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti T.II Int - 1 sampai dengan T.II. Int - 10, dengan perincian sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II.Int-1 : Surat Pernyataan Dan Pengakuan Meminjam Uang/Hutang yang dibuat oleh Sulakhan Lal Sing tanggal 12 Desember 1982 (fotocopy sesuai dengan aslinya) : -----
2. Bukti T.II.Int-2 : Surat Pernyataan Dan Pengakuan Meminjam Uang/Hutang yang dibuat oleh Sulakhan Lal Sing tanggal 4 April 1983 (fotocopy sesuai dengan aslinya) : -----
3. Bukti T.II.Int-3 : Surat Keterangan Nomor : 11b/1.755/2016, tanggal 28 September 2016, yang dikeluarkan oleh Lurah Ancol (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
4. Bukti T.II.Int-4 : Surat Keterangan Nomor : 226/SK/200916, tanggal 20 September 2016, yang dikeluarkan oleh Ketua Rt. 001 yang diketahui oleh Kepala RW 011/1 Kelurahan Ancol Kecamatan Pademangan Jakarta Utara (fotocopy sesuai dengan aslinya) : -----
5. Bukti T.II.Int-5 : Sertipikat Hak Milik Sementara No. 1/Setaman Jernih, Terbit tanggal 3 Pebruari 1975, Surat Ukur Nomor : P.L.L.00009/1973, Luas 67.133 M² atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh (fotocopy sesuai dengan fotocopynya); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T.II.Int-6 : Surat Wasiat No. 26, tanggal 18 Agustus 1990 yang dikeluarkan oleh R. Santoso. Notaris di Jakarta (fotocopy sesuai dengan aslinya) : -----
7. Bukti T.II.Int-7 : Surat Perjanjian Kontrak Kebun Kelapa Sawit antara Swinder Singh dengan Anwar tertanggal 17 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; ---
8. Bukti T.II.Int-8 : Surat Perjanjian Kontrak Kebun Kelapa Sawit antara Swinder Singh dengan Jumiati (isteri almarhum Bapak Anwar) tertanggal 28 Desember 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya); -----
9. Bukti T.II.Int-9 : Surat Perjanjian Kontrak Kebun Kelapa Sawit antara Swinder Singh dengan Syahrul yang dibuat pada bulan April 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; ---
10. Bukti T.II.Int-10 : Surat Perjanjian Kontrak Kebun Kelapa Sawit antara Swinder Singh dengan Syahrul tertanggal 9 Pebruari 2010 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Bahwa selain mengajukan pembuktian dengan surat Penggugat juga mengajukan 1 (dua) orang Ahli yang bernama Dr. Pendastaren Tarigan, SH. MH. dan 4(empat) orang saksi yang bernama. 1. M. SYAFIK, 2. HARY SINGH, 3. SYAIFUL dan 4. SYAFARUDDIN telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;-----

1. Ahli **Dr. Pendastaren Tarigan, S.H., M.H.**, memberikan Pendapat sebagai berikut ; -----
- Bahwa ahli Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara sejak tahun 1984 ;-----
 - Bahwa syarat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara ada syarat formal dan syarat materil, syarat formal berkaitan dengan kewenangan, dasar hukum dan syarat materil menyangkut isi



substansi, proses dan unsur-unsur terkait, penulisannya subjeknya,
dasar peraturan perundang-undangan;-----

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara, mengacu kepada Pasal 53 Keputusan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan menurut Undang-Undang No. 30 tahun 2014 Pasal 7 tentang Administrasi Pemerintah tidak boleh bertentangan dengan kebijakan pemerintah ; -----
- Bahwa aparat pemerintah atau abdi masyarakat harus bersikap netral dan harus melayani setiap orang dengan baik dengan bijaksana dan terlebih dahulu mendengarkan kedua belah pihak baru menerbitkan suatu Keputusan ; -----
- Bahwa ketika ada permohonan peralihan hak atau balik nama pihak BPN berkewajiban untuk meneliti secara cermat atas berkas yang diajukan oleh pemohon peralihan hak tersebut; -----
- Bahwa tindakan BPN yang melakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama dengan hanya meneliti syarat formal saja tindakan tersebut melanggar asas kepastian hukum, asas keterbukaan dan asas kecermatan dan apabila akan menerbitkan suatu keputusan harus terlebih dahulu menginformasikan kepada pihak yang berkepentingan
- Bahwa dilihat dari tugas dan fungsinya PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan tugas-tugas penyelenggara negara ; -----
- Bahwa PPAT bertugas membantu BPN jadi apa yang dilakukan dan yang disampaikan PPAT, maka BPN wajib memeriksa dan meneliti kembali karena akhirnya hubungan hukum secara keperdataan ada pada BPN ; -----



- Bahwa Kepala BPN selaku Pejabat Tata Usaha Negara dapat menyatakan apabila akta otentik yang diterbitkan PPAT tidak memenuhi syarat tidak bisa melanjutkan peralihan hak ; -----
- Bahwa Surat Kuasa Mutlak, yaitu suatu Kuasa yang berkaitan dengan tanah yang tidak bisa dicabut kembali dalam keadaan apapun ; -----
- Bahwa produk hukum yang dikeluarkan oleh PPAT, ketika produk hukum ini dijadikan dasar untuk pencatatan peralihan hak, maka itu merupakan perbuatan hukum Publik dan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa yang harus dicermati dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu kewenangannya, materinya, substansinya dan tahapan prosesnya ; -----
- Bahwa kewajiban Pejabat Tata Usaha Negara ketika ada surat masuk memohon untuk tidak dilakukan peralihan hak maka harus ditanggapi ;

2. Saksi **M. SYAFIK** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

- Bahwa sepengetahuan saksi yang disengketakan mengenai tanah milik Alm. Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa Sulkhan Lal Singh ada memiliki tanah diperbaungan ± 7 Ha lokasinya saya tahu karena saksi ditugaskan untuk melihat-lihat ; -----
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti P-3. Surat ini saksi yang mengantar kepada Kepala Desa, kepada Camat dan juga ke Kantor Pertanahan atas suruhan Kuasa Penggugat ; -----
- Bahwa surat tersebut saksi serahkan pada tanggal 16 Juni 2016 dan surat yang diserahkan ada 3 ; -----
- Bahwa surat yang ke kantor Kepala Desa diterima oleh Kaur Pemerintahan namanya Herman, yang dikecamatan diterima seorang perempuan tapi saksi tidak tahu namanya ; -----



- Bahwa surat yang ke kantor pertanahan saksi langsung yang menyerahkan kepada seorang pegawai didepan pintu Kantor Pertanahan karena Kepala Kantor Pertanahan tidak berada ditempat ;
- Bahwa surat yang ditujukan ke kantor pertanahan diserahkan pada saat jam kerja dan yang menerimanya memakai baju dinas akan tetapi saksi tidak tahu namanya ; -----
- Bahwa ada tetangga saksi yang bernama Andi yang bekerja di kantor Pertanahan mengatakan bahwa tanah ini sudah bisa dialihkan sesuai Surat Kuasa 84, dan ia mengetahui mengenai surat yang saksi antarkan ke kantor pertanahan karena saksi ceritakan, dan dia juga tahu betul tentang permasalahan tanah ini ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke kantor pertanahan untuk menanyakan surat tersebut ; -----
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang dipermasalahkan ; --
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh meninggal dunia tahun 1984 ; -----

3. Saksi **HARI SINGH** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi kenal dengan Sulakhan Lal Singh dan putrinya ada 4 (empat) orang ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh meninggal dunia dan dikebumikan di Lubuk Pakam pada tahun 1984 ; -----
- Bahwa nama anak- anak Sulakhan Lal Singh yaitu Gurnam Kaur, Harbajan Kaur, Kalwant Kaur, Salwant Kaur ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh tidak punya hutang kepada Swinder Singh karena saksi dari kecil tinggal bersama Sulakhan Lal Singh membantu mengurus lembu ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh orang kaya ; -----



- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang surat menyurat milik Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa kalau Sulakhan Lal Singh sakit dirawat di rumah sakit Elisabeth Medan ; -----
- Bahwa saksi bekerja dengan Sulakhan Lal Singh sejak umur 15 Tahun ; -----

4. Saksi **SYAIFUL** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi kenal dengan Sulakhan Lal Singh dan Sulakhan Lal Singh tinggal di Lubuk Pakam ; -----
- Bahwa saksi bekerja sejak berusia 20 tahun mengawasi orang memeras susu milik Sulakhan Lal Singh sejak tahun 1969 sampai tahun 1970 di lokasi objek sengketa ; -----
- Bahwa saksi tinggal disekitar tanah yang menjadi objek sengketa ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah milik Sulakhan Lal Singh ± 6 Hektar ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat kepemilikan tanah Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa tanah tersebut sejak tahun 1975 ditanami pohon kelapa sawit dan didalamnya ada peternakan sapi ± 500 ekor ; -----
- Bahwa peternakan Sulakhan Lal Singh tidak ada dilahan tersebut sejak dilarang perkebunan ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh meninggal pada tahun 1984 ; -----
- Bahwa yang mengolah tanah setelah Sulakhan Lal Singh meninggal adalah anak angkatnya yang bernama Don ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya utang piutang antara Sulakhan Lal Singh dengan Swinder Singh ; -----



- Bahwa saksi tidak pernah melihat Swinder Singh datang kelokasi tanah yang menjadi objek sengketa ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menyisipi atau mengganti tanaman pohon sawit yang mati adalah Don yang merupakan anak angkat Sulakhan Lal Singh dan bersama anaknya yang bernama Kety ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan pak Anwar ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Swinder Singh menyewakan tanah objek sengketa ; -----

5. Saksi **SYAFARUDDIN** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi tinggal di Desa Citaman Jernih sejak kecil karena orang tua saksi tinggal disitu sekitar 50 meter dari lokasi objek sengketa ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa Sulakhan Lal Singh meninggal pada tahun 1984 ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi, pemilik tanah objek sengketa adalah Sulakhan Lal Singh yang digelar Maskepe ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh memiliki tanah dan peternakan sapi ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Swinder Singh datang kelokasi tanah objek sengketa dan baru melihatnya pada saat dilakukan pemeriksaan setempat ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertipikat yang menjadi objek sengketa ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut telah dialihkan kepada orang lain ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi sepeninggal Sulakhan Lal Singh tanah tersebut dikontrakan, dan yang mengontrakkan tanah tersebut adalah Ibu Kety anak dari Sulakhan Lal Singh ; -----



- Bahwa sepengetahuan saksi yang pernah mengontrak tanah tersebut yaitu David Purba, Akang dan Anwar ; -----
- Bahwa saksi pernah ikut bekerja dengan David Purba, Akang dan juga Anwar ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Kuasa Sulakhan Lal Singh kepada Swider Singh ; -----
- Bahwa saksi mengetahui pak Sulakhan Lal Singh mempunyai anak angkat namanya Don ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang saat ini mengurus tanah objek sengketa yaitu Pak Syafik ; -----

Bahwa pada persidangan yang terbuka untuk umum Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang sama kepada Tergugat untuk mengajukan saksi, akan tetapi Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi ; -----

Bahwa selain mengajukan pembuktian dengan surat Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **AMRICK** dan **HARPAJAN KAUR**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ; -----

1. Saksi **AMRICK** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----
 - Bahwa saksi mengetahui tentang yang disengketakan yaitu tentang tanah di Perbaungan dahulu milik Sulakhan Lal Singh, luasnya $\pm 7,5$ Ha ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Sulakhan Lal Singh, Sulakhan Lal Singh teman ayah saksi dan saksi sering diajak Sulakhan Lal Singh ke Perbaungan ; -----
 - Bahwa Sulakhan Lal Singh tinggal di Lubuk Pakam dan saksi sering dijemput untuk menginap di rumah Sulakhan Lal Singh ; -----
 - Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh mempunyai 4 orang anak dan semuanya perempuan akan tetapi tidak ingat namanya ; -----



- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dialihkan kepada Swinder Singh ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi tahun 1975 tanah objek sengketa diagunkan ke BRI tetapi Sulakhan Lal Singh tidak membayar angsurannya lalu pihak BRI mau melelang tanah tersebut, kemudian Sulakhan Lal Singh mau menjual tanah tersebut kepada bapak saksi tapi Swinder Singh tidak memberikan lalu Swinder Singh yang membayar kepada pihak BRI ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi total yang harus dibayar ke BRI sebesar Rp. 30.000.000,- , dan saksi tidak mengetahui berapa yang dibayar oleh Swinder Singh ; -----
- Bahwa tanah tersebut pernah ditawarkan Sulkhan Lal Singh kepada orang tua saksi untuk dijual ; -----
- Bahwa saksi pernah melihat surat hutang yang ditunjukkan oleh Kety isteri Swinder Singh kira-kira 5 tahun yang lalu dan dia mengatakan akan menjual tanah tersebut dan menawarkan tanah tersebut kepada saksi tetapi saksi tidak berminat ; -----
- Bahwa pada saat isteri Swinder Singh menawarkan tanah tersebut kepada saksi ada diperlihatkan SHM nya ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi 3 orang anak Sulakhan Lal Singh tidak pernah tinggal di Indonesia ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Sing dan anak-anaknya warganegara Indonesia ; -----
- Bahwa Sulakhan Lal Singh meninggal dunia pada tahun 1984 di rumah sakit Elisabeth Medan ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh menderita sakit lever dan dia pernah berobat di Singapura ; -----
- Bahwa saksi pernah melihat paspor Gurnam Kaur ; -----



- Bahwa sepengetahuan saksi Gurnam Kaur pernah datang ke Medan tahun 2015 ia bersama suaminya, dan tahun 2016 bersama anaknya dan menelpon untuk bertemu dengan saksi, tetapi saksi tidak mau bertemu ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Hari Singh, dan antara Hari Singh dengan Sulakhan Lal Singh tidak ada hubungan ; -----

2. Saksi **HARPAJAN KAUR** memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan yaitu tanah di Perbaungan dahulu milik Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa telah beralih kepada Swinder Singh, karena Sulakhan Lal Singh punya hutang kepada Swinder Singh, saksi tahu karena saksi sering ke rumah Swinder Singh karena anak saksi tinggal bersama Swinder Singh ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan SHM oleh Swinder Singh, saksi tahu SHM objek sengketa ada pada Swinder Singh dan Sulakhan Lal Singh yang memberitahukannya kepada saksi ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat hak milik tersebut atas nama Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat hutang oleh Swinder Singh di rumahnya di Jakarta ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi pekerjaan Swinder Singh pengusaha ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh meninggal pada tahun 1984 ; -----
- Bahwa saksi tidak melihat pada waktu Swinder Singh membayar kepada BRI ; -----
- Bahwa sertifikat objek sengketa diagunkan di Bank pada tahun 1979 dan ditebus pada tahun 2014 ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Surat Kuasa ; -----



- Bahwa sepengetahuan saksi Gurnam Kaur sering datang ke Indonesia hanya untuk meminta uang kepada Sulakhan Lal Singh ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh sering meminta uang kepada Swinder Singh untuk anak-anaknya yang tinggal di India kalau datang ke Indonesia ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh ada rumah di Pakam tetapi sudah dijual oleh isterinya setelah itu isteri Sulakhan Lal Singh tinggal bersama Swinder Singh ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi Sulakhan Lal Singh dan anak-anaknya adalah warganegara Indonesia ; -----

Bahwa dalam rangka untuk mencari kebenaran materil atas penyelesaian sengketa a quo, Majelis Hakim bersama dengan para pihak sesuai dengan permohonan Penggugat, pada tanggal 6 Januari 2017 telah melakukan Pemeriksaan Setempat kelokasi tanah yang Sertipikat Hak Milik yang pencatatan pendaftaran peralihannya menjadi objek sengketa yang terletak di Desa Citaman Jernih, Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai ; -----

Bahwa keterangan selengkapanya terkait dengan Pemeriksaan Setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 6 Januari 2017 dan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat, maupun pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 31 Januari 2017 ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan ; -



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya sengketa; -----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016 (vide bukti P-6 = T-1 dan T.II.Int-5);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 20 Oktober 2016, dan Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 27 Oktober 2016, dimana baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi selain mengajukan Jawaban terhadap Pokok Sengketa juga mengajukan eksepsi, oleh karenanya sebelum mempertimbangkan terhadap Pokok Sengketa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-----

Mengenai Kompetensi Absolut (Absolute Competentie)

- Bahwa secara substansial, dalil-dalil gugatan Penggugat yang dituangkan dalam surat Gugatannya menegaskan telah terjadi sengketa kepemilikan



antara Penggugat dengan Swinder Singh selaku pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1/Citaman Jernih dahulu Setaman Jernih;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-----

Tentang Surat Kuasa

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengatakan beralamat di Jl. Karang Bolong 1/7 Rt/Rw : 001/011 Kel. Ancol Kec. Pdamangan Jakarta Utara, padahal Penggugat tidak berdomisili di Jakarta sebagaimana yang disebutkan dalam alamat gugatan, Penggugat tinggal di India, 103 Bhai Randhir Singh Nagar, Ludhiana Punjab;-----
- Bahwa karenanya untuk sahnya surat kuasa tersebut harus ditandatangani atau didaftar/dilegalisasi oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Luar Negeri Republik Indonesia dan Perwakilan Republik Indonesia diluar Negeri, oleh karena itu pembuatan surat maupun Surat Kuasa tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor : 09/A/KP/XII/2006/01 tanggal 28 Desember 2006, Pasal 70 dan Pasal 71;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah memberikan tanggapannya dalam Replik tertanggal 30 November 2016 yang pada pokoknya menyangkal dan tetap pada dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah memberikan tanggapannya dalam Duplik yang pada pokoknya menolak dalil-dalil dalam Replik Penggugat dan tetap pada jawaban;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya pertentangan dalil antara Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi terkait dengan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut,



maka sebelum mempertimbangkan terhadap pokok perkaranya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, namun demikian sebelum mempertimbangkan terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Pengajuan gugatan oleh Penggugat tersebut masih dalam Tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dan Penggalan penjelasan dari Pasal tersebut menyebutkan “Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat”;-

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas dikaitkan dengan objek sengketa ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat (*in casu* Gurnam Kaur) ternyata bukanlah pihak yang namanya dituju secara langsung dalam keputusan yang menjadi objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa apabila dicermati dengan seksama ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maupun penjelasannya tidak mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang namanya tidak dituju secara langsung dalam keputusan tata usaha negara (KTUN) tapi kepentingannya dirugikan akibat terbitnya keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Terhadap kekosongan hukum acara terkait tenggang waktu bagi pihak yang namanya tidak dituju secara langsung dalam KTUN yang menjadi objek sengketa, terdapat beberapa Putusan Mahkamah Agung yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung



tenggang waktu tersebut yaitu kaidah hukum Putusan Perkara Nomor : 5 K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, jo SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V point 3, yang menyebutkan bahwa "bagi mereka yang tidak dituju (tersebut) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia *merasa kepentingannya dirugikan* oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan *mengetahui* adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Kaidah Hukum Yurisprudensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, Majelis Hakim akan menilai tenggang waktu mengajukan gugatan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan ketentuan mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa pada 14 Juli 2016 yang diserahkan oleh Swinder Singh melalui pegawai Notaris/PPAT Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn., sehingga sejak saat itulah Penggugat merasa sangat dirugikan akibat terbitnya objek sengketa karena Sertipikat objek sengketa tersebut telah beralih dan dibalik namakan dari atas nama Sulakhan Lal Singh ke atas nama Swinder Singh;-----

Menimbang, bahwa bila dihubungkan antara saat Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan yang menjadi Objek Sengketa pada 14 Juli 2016 yang diserahkan oleh Swinder Singh melalui pegawai Notaris/PPAT



Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn, dihubungkan dengan didaftarkanya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 30 Agustus 2016, Majelis Hakim berpendapat pengajuan gugatan oleh Penggugat tersebut belum melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut:-----

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;-----
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan menelaah dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam surat jawabannya menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat termasuk dalam kategori eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan sebagaimana diatur



dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan eksepsi Tergugat II Intervensi menurut hemat Majelis Hakim termasuk kategori eksepsi lain berkaitan dengan kedudukan/legal standing Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan karena gugatan Penggugat menegaskan telah terjadi sengketa kepemilikan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi tersebut telah disampaikan dalam jawaban Tergugat, namun demikian untuk mencari kebenaran materiil dan rasa keadilan masyarakat atas eksepsi Tergugat maka Majelis Hakim perlu melalui persidangan pembuktian, hal mana untuk mempelajari secara utuh pendapat para pihak, bukti-bukti, keterangan saksi serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara yang dapat diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak adalah mengacu kepada Pasal 1 angka 10 serta penjelasannya dan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang untuk selanjutnya dalam putusan ini disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditetapkan bahwa “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 pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”; -----

Menimbang, bahwa penjelasan resmi Pasal 1 angka 10 dapat dilihat pada penjelasan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah bahwa istilah “sengketa” yang dimaksudkan di sini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu. Dalam asas Hukum Tata Usaha Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan”; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai apa yang menjadi Objek Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim juga mempedomani 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 yang menyebutkan : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”; -----



Menimbang, bahwa Penjelasan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tidak mengalami perubahan) menyebutkan sebagai berikut :-----

- Istilah "penetapan tertulis" terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian. Oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini apabila sudah jelas:-----
 - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya ;-----
 - b. maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;-----
 - c. kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya;-----
- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat di pusat dan daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif;-----
- Tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain;-----
- Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat



ditentukan, umpamanya keputusan mengenai rumah si A, izin usaha bagi si B, pemberhentian si A sebagai pegawai negeri;-----

- Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan; Umpamanya, keputusan tentang pembuatan atau pelebaran jalan dengan lampiran yang menyebutkan nama-nama orang yang terkena keputusan tersebut;-----
- Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Umpamanya, keputusan pengangkatan seorang pegawai negeri memerlukan persetujuan dari Badan Administrasi Kepegawaian Negara;---

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan kriteria Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut : -----

- Bentuknya harus penetapan tertulis; -----
- Harus dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara;-----
- Harus berisi tindakan hukum tata usaha Negara;-----
- Harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- Harus bersifat konkret, individual, dan final;-----
- Harus menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menela'ah objek sengketa secara seksama, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :-----



- Objek sengketa a quo adalah penetapan tertulis karena didalamnya terdapat penetapan peralihan SHM yang diterbitkan oleh Tergugat dan ditujukan kepada Swinder Singh;-----
- Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara; -----
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berupa pengalihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) objek sengketa dari atas nama Sulakhan Lal Singh kepada atas nama Swinder Singh; -----
- Didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (*in casu* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksana lainnya); -----
- Bersifat konkrit karena ada wujudnya berupa penetapan peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu (*in casu* Swinder Singh), bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya dan ; ---
- Menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak bagi pemegang Sertipikat tersebut untuk menguasai dan memanfaatkannya; -----

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa a quo telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana diatur dalam 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;-----

Menimbang, bahwa oleh karena yang digugat adalah surat Keputusan Tata Usaha Negara maka Majelis Hakim hanya menilai dari sisi administratif keabsahan pencatatan pendaftaran peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik dari atas nama Sulakhan Lal Singh ke atas nama Swinder Singh



yang menjadi objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, bukan masalah sengketa hak keperdataan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kaidah hukum tersebut tidak dapat diterapkan serta merta terhadap semua perkara yang menyangkut gugatan pembatalan peralihan sertifikat namun harus dilihat secara kasuistis berdasarkan fakta-fakta hukum yang ditemukan di persidangan, apakah yang dipersoalkan masalah kepemilikan berdasarkan alas hak yang dimiliki atautkah yang dipersoalkan adalah keabsahan sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa sertifikat memiliki dua karakteristik yaitu selain sebagai keputusan tata usaha negara juga merupakan bukti hak yang kekuatan pembuktiannya sempurna sebagai akta otentik (*vide* pasal 13 ayat 4 jo pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Sehingga untuk mencegah disalahgunakannya sertifikat yang cacat hukum yang dapat merugikan pihak yang berkepentingan dikemudian hari, maka menurut hemat Majelis Hakim untuk mewujudkan keadilan bagi para pencari keadilan, Pengadilan harus menggali rasa keadilan yang hidup di masyarakat karena hakikatnya keadilan tidak saja dilihat dari perspektif legalitas formal yang dimungkinkan bisa terjadi cacat hukum dalam pembuatannya, melainkan juga harus dilihat dari segi substansinya dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang mempengaruhinya, oleh karena itu dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam kasus-kasus tertentu sepanjang dapat dibuktikan adanya petunjuk-petunjuk yang mengarah pada adanya rekayasa atas dokumen-dokumen serta kesalahan formal maupun materiil dalam proses penerbitan sertifikat maupun peralihannya, maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga pemeriksaan atas keabsahan penerbitan maupun peralihan sertifikat sebagai sebuah Keputusan Tata



Usaha Negara tidak dapat dihentikan hanya karena adanya justifikasi kaidah hukum dalam yurisprudensinya, terlepas siapa nantinya yang terbukti secara sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan jika diajukan ke badan peradilan yang berwenang mengadili sengketa kepemilikan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup beralasan hukum apabila PTUN Medan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo sehingga penetapan pencatatan Peralihan SHM objek sengketa merupakan objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dengan demikian Eksepsi Kompetensi Absolut yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang memeriksa, dan memutus dan menyelesaikan sengketa a quo karena terkait sengketa kepemilikan sebagaimana yang didalilkan Tergugat tidak beralasan hukum, oleh karena itu Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa surat kuasa yang digunakan untuk beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut adalah tidak sah karena harus ditandatangani atau didaftar/dilegalisasi oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Luar Negeri Republik Indonesia dan Perwakilan Republik Indonesia diluar Negeri, oleh karena itu pembuatan surat maupun Surat Kuasa tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor : 09/A/KP/XII/2006/01 tanggal 28 Desember 2006, Pasal 70 dan Pasal 71, dan menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut termasuk kategori eksepsi lain berkaitan dengan kedudukan/legal standing Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :---

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Asas Legitima Persona Standi in



Judicio (Legal Standing) adalah kedudukan hukum para pihak (khususnya dalam Gugatan atau permohonan), dimana para pihak benar-benar cakap bertindak dalam hukum dan tindakannya tersebut bisa atas nama pribadi (bertindak untuk diri sendiri), atau atas nama orang (atau Subjek Hukum) lain, dengan suatu Surat Kuasa atau Perwakilan yang sah menurut hukum dan memiliki kepentingan untuk itu ;-----

Menimbang, bahwa sedangkan istilah legal standing, standing tu sue, ius standi, ataupun locus standi dapat diartikan sebagai seseorang, badan hukum, sekelompok orang atau organisasi untuk tampil di pengadilan sebagai pihak Penggugat dalam proses gugatan yang disederhanakan sebagai "hak gugat", dan secara konvensional bersumber pada prinsip "tidak gugatan tanpa kepentingan hukum" (point d'intrest point d'action), kepentingan hukum (legal interest) yang dimaksud adalah merupakan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan (property interest) atau kepentingan materiil berupa kerugian yang dialami langsung (injury in fact);-----

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :-----

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan 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", sehingga batasan seseorang/badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk secara sah menurut undang-undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kepentingan



Penggugat yang dirugikan sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut, dan terdapat hubungan sebab akibat antara kedudukan hukum (legal standing) dan kerugian kepentingan Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (causal verband) apabila dihubungkan dengan gugatan Penggugat dan surat-surat yang diajukan oleh Penggugat maka diperoleh fakta-fakta antara lain sebagai berikut ;-----

- Bahwa yang mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Penggugat Gurnam kaur dalam hal ini memberikan kuasa khusus tertanggal 19 Agustus 2016 ;-----
- Bahwa Penggugat adalah pemegang Paspor No. A 3285029 yang dikeluarkan oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia Di New Delhi tertanggal 10 Januari 2013 berakhir 10 Januari 2018 (vide bukti P-10) ;----
- Bahwa Surat Keterangan Waris Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24 yang dikeluarkan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor wilayah Sumatera Utara Balai Harta Peninggalan Medan, Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24 tanggal 08 April 2016. Bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Sulakhan Lal Singh berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan tersebut (vide bukti P-2) ;-----
- Bahwa tanah objek sengketa sebelum balik nama telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² atas nama Sulakhan Lal Singh (vide bukti P-1);-----
- Bahwa Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai telah menerbitkan Keputusan berupa Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal



Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016. Bahwa fotokopi sertifikat yang dipegang oleh Penggugat apabila dibandingkan dengan buku tanah objek sengketa yang ada dalam warkah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat memiliki kesamaan dalam nomor dan tanggal penerbitan sertifikat dan surat ukurnya (vide bukti P-1, P-6, T-1 dan T.II.Int-5);-----

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016. (vide bukti P-6 = T-1 dan T.II.Int-5);-----

Menimbang, bahwa dengan terbitnya objek sengketa di atas bidang tanah yang didalilkan milik orang tua Penggugat akan menyebabkan Penggugat kehilangan hak untuk mempertahankan kedudukannya atas bidang tanah objek sengketa. Dengan demikian Penggugat dapat dikualifisir mempunyai Legal Standing dan atau kepentingan untuk mengajukan gugatan ke PTUN untuk menguji apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai menurut hukum atau tidak; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan kedudukan Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Sulkhan Lal Singh yang beralamat di Jalan Karang Bolong I Ancol Barat No. 7 Jakarta Utara dan untuk sementara bertempat tinggal di India 103 Bhai Randhir Singh Nagar, Ludhiana Punjab, dalam hal ini sesuai dengan surat gugatannya tertanggal 29 Agustus 2016 telah mengajukan gugatan yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 30 Agustus 2016 yang terdaftar dengan register perkara Nomor : 118/G/2016/ PTUN-MDN melalui Kuasanya Junirwan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurnia, S.H., Dkk dari Kantor Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office Kurniawan & Associates yang mana dalam surat kuasa tersebut Penggugat memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya yang beralamat di Uro Building (City Bank) Level V Suite 9 Jl. Imam Bonjol Nomor 23 Medan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-10 berupa Pasport dan bukti P-2 berupa Surat Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh Kantor Balai Harta Peninggalan Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Sumatera Utara, Penggugat seorang yang berkewarganegaraan Indonesia adalah Pemegang Pasport Republik Indonesia Nomor : A.32585029, yang dikeluarkan oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia New Delhi tanggal 10 Januari 2013, yang mana didalam Pasport tersebut tercatat bahwa Penggugat beralamat sekarang di 103 Bhai Randhir Singh Nagar Ludhiana Punjab India sedangkan alamat di Indonesia Jalan Karang Bolong I Ancol Barat No. 7 Jakarta Utara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Amrick dan Harpajan Kaur menyatakan bahwa Penggugat Gurnam Kaur maupun orang tuanya yang bernama Sulakhan Lal Singh adalah berkewarganegaraan Indonesia ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan sanggahan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah bertempat tinggal di Jalan Karang Bolong I Ancol Barat No. 7 Jakarta Utara yang merupakan salah satu alamat yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat tersebut merupakan syarat yang harus dicantumkan dalam surat gugatan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang maksud dan tujuannya adalah dalam rangka untuk mempermudah korespondensi dalam hal penyampaian pemanggilan dan pemberitahuan



terkait dengan proses penanganan dan penyelesaian perkara, yang sebagaimana tercantum dalam Surat Kuasa Penggugat telah secara tegas telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya yang beralamat di Uro Building (City Bank) Level V Suite 9 Jl. Imam Bonjol Nomor 23 Medan ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh bukti-bukti surat baik yang diajukan baik oleh pihak Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi Majelis Hakim tidak menemukan satu surat buktipun yang menyatakan bahwa Penggugat Gurnam Kaur telah melepaskan status kewarganegaraan Indonesia nya ; -----

Menimbang, bahwa dengan mencermati kedudukan dan status Penggugat sebagai warganegara Indonesia yang dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan mengkuasakannya kepada Kuasanya Junirwan Kurnia, S.H., Dkk dari Kantor Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office Kurniawan & Associates yang menurut pendapat Tergugat II Intervensi hal tersebut telah melanggar Pasal 70 dan Pasal 71 Peraturan Menteri Luar Negeri Republik Indonesia Nomor : 09/A/Kp/XI/2006/01 menurut pendapat Majelis adalah kurang tepat untuk diterapkan dalam perkara incasu karena ketentuan dimaksud mengatur Tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan Dan Kerjasama Luar Negeri Oleh Pemerintah Daerah ; -----

Menimbang, bahwa menurut salah satu asas dalam Peradilan Tata Usaha Negara, suatu kepentingan haruslah cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum, sehingga dikenal asas "*No Interest No Action*" artinya tiada kepentingan maka tiada gugatan dan "*Point d' Interest point d' action*" artinya bila ada kepentingan maka dapat berproses ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti (vide bukti P-1, P-2 dan P-10), Pasal 53 ayat 1 UU PERATUN menentukan bahwa yang dapat



bertindak sebagai Penggugat dalam sengketa tata usaha negara adalah mereka yang menganggap atau merasa kepentingannya dirugikan oleh berlakunya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu : a. seseorang (orang);
b. badan hukum perdata; -----

Menimbang, Bahwa dalam hukum administrasi negara suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum adalah harus dilihat adanya hubungan hukum antara orang atau badan hukum perdata yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan tata usaha negara dilain pihak. Dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat dalam persidangan harus menjelaskan dan membuktikan terlebih dahulu kepentingan Penggugat yang dirugikan yaitu adanya hubungan sebab akibat (causal verband) antara kerugian Penggugat dimaksud dengan berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa oleh karena berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan oleh Kantor Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Sumatera Utara Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09 -24, tanggal 8 April 2016, Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Sulakhan Lal Singh ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tidak beralasan hukum, oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gurnam Kaur mempunyai kualitas (persona standi in judicio) sebagai subjek hukum dan berkepentingan sebagai



Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas,
maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tidak beralasan
hukum, oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mem
pertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya
menyatakan dengan terbitnya objek sengketa, Penggugat merasa sangat
dirugikan dan berkepentingan karena pada pokoknya Tergugat selaku Pejabat
Tata Usaha Negara yang berwenang dalam hal ini tidak cermat dan tidak teliti
dalam menerbitkan objek sengketa sehingga melanggar Peraturan
Perundang-undangan terutama ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan
Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, disamping itu
perbuatan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang
Baik, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9
Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dan
menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan
Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan
memperhatikan dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang
Baik;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya,
Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 11 bukti surat yang diberi



Tanda P-1 s/d P-11 dan mengajukan ahli dan saksi yang selengkapnya terurai dalam duduk sengketa;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 14 bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-14 tanpa mengajukan saksi yang selengkapnya terurai dalam duduk sengketa;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat sebanyak 10 bukti surat yang diberi tanda T.II.Int - 1 s/d T.II.Int - 10 dan mengajukan saksi yang selengkapnya terurai dalam duduk sengketa;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh para pihak ditemukan fakta hukum sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat merupakan merupakan salah satu ahli waris dari Sulakhan Lal Singh berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor wilayah Sumatera Utara Balai Harta Peninggalan Medan, Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24 tanggal 08 April 2016 (vide bukti P-2);-----
- Bahwa tanah objek sengketa sebelum balik nama telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² atas nama Sulakhan Lal Singh (vide bukti P-1);-----
- Bahwa Sulakhan Lal Singh / orang Tua Penggugat Pernah memberikan kuasa menjual atas tanah objek sengketa kepada Swinder Singh berdasarkan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1983 yang dibuat di Medan (vide bukti P-4 = T-3);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Swinder Singh telah melakukan jual beli tanah objek sengketa kepada Dedy Maharja berdasarkan Akta Jual Beli No. 03/2016 pada tanggal 8 juni 2016 dihadapan PPAT Hotdin Simbolon, SH (vide bukti P-5 = T-4);-----
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016. Bahwa fotokopi sertipikat yang dipegang oleh Penggugat apabila dibandingkan dengan buku tanah objek sengketa yang ada dalam warkah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat memiliki kesamaan dalam nomor dan tanggal penerbitan sertipikat dan surat ukurnya (vide bukti P-1, P-6, T-1 dan T.II.Int-5);-----

Menimbang, bahwa untuk menambah keyakinan, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 6 Januari 2016 yang pada pokoknya pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menunjuk lokasi yang sama sebagaimana dimaksud dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak;-----

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan sengketa ini Majelis Hakim telah dapat memastikan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa a quo benar-benar ada, lokasinya sesuai dengan lokasi yang ditunjuk objek sengketa, dan hal tersebut telah diakui oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta fakta hukum dari bukti surat para pihak dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam

Halaman 77 Putusan Perkara No. 118/G/2016/PTUN-MDN

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)



perkara ini adalah semata-mata hanya akan menguji apakah pencatatan peralihan objek sengketa a quo ke atas nama Tergugat II Intervensi bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan bukan melakukan penilaian atas sah atau tidaknya Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijadikan dasar pencatatan pendaftaran peralihan hak atas objek sengketa a quo ke atas nama Tergugat II Intervensi ?;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah penerbitan objek sengketa bertentangan atau tidak dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek pengujian dari segi Hukum (*rechtmatigeheid*) khususnya Hukum Administrasi Negara yaitu pengujian dengan peraturan perundang-undangan yang meliputi aspek Kewenangan (*bevoegdheid*), Substansi dan Prosedur, dan atau pengujian dari aspek Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa sebagai berikut;-----

❖ **Aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa;-----**

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu apakah Tergugat berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa atau tidak, Majelis hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dapat dinilai dari segi materi (*bevoegdheid rational materiale*) dan tempat (*bevoegdheid ratione loci*); -----



Menimbang, bahwa terhadap kewenangan Tergugat dari segi materi (*bevoegdheid rational materiale*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan : "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah" ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: Pasal 5 : "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Kemudian Pasal 6 ayat (1) menyebutkan : "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain";-----

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dikaitkan dengan fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari segi materi, Tergugat selaku Kepala Kantor



Pertanahan berwenang menerbitkan Penetapan peralihan SHM objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa dari segi tempat (*locus*) berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan terutama bukti P-6 = T-1 dan T.II.Int-5 ditemukan fakta hukum bahwa tanah objek sengketa terletak di Desa Setaman Jernih Kecamatan Perbaungan yang merupakan bagian wilayah hukum dari Kabupaten Serdang Bedagai ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta hukum diatas, oleh karena tanah objek sengketa berada dalam wilayah kabupaten Serdang Bedagai maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dari segi tempat (*locus*) Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Serdang Bedagai memiliki kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa a quo;-----

❖ **Pertimbangan dari aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa ;**-----

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil dan bukti Penggugat serta dalil dan bukti Tergugat serta Tergugat II Intervensi menurut hemat Majelis Hakim dalil dan bukti tersebut pada intinya terkait dengan prosedur pendaftaran peralihan hak yang diatur dengan Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah, oleh karena pada saat terbitnya objek sengketa Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam sengketa ini adalah Apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah



sesuai dengan ketentuan formal prosedural yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?;-----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum Apakah Tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan formal prosedural yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan pertimbangan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan permasalahan hukum tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan beberapa Pasal dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang ada kaitannya dengan peralihan hak sebagai berikut:-----

- Bahwa ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : 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;-----

- Bahwa ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;----
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2); -----
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap; -----
 - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;---
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau ; -----
 - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;----
- Bahwa ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : ayat (1) : PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran



peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan ; ayat (2) : Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: -----

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; -----
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; -----
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; -----
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; -----
 - e. Bukti identitas penerima hak; -----
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan; -----
 - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang; -----
 - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang ;
- Diktum Ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang menyatakan Melarang Pejabat-Pejabat Agraria untuk



melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pemindahan hak atas tanah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan objek sengketa telah memenuhi persyaratan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 37 dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 37 dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya menyebutkan bahwa syarat pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik adalah sebagai berikut : -----

1. Perbuatan hukum mengenai peralihan hak dibuktikan dengan akta PPAT;
2. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah masih sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;-----
3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan sudah lengkap yang terdiri dari: -----
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; -----



- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; -----
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; -----
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; -----
 - e. Bukti identitas penerima hak; -----
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan; -----
 - g. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang; -----
 - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang; -----
 - i. Bukti pelunasan pembayaran PPH dalam hal pajak tersebut terutang;
4. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----
 5. Tanah yang bersangkutan bukan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; -----
 6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak batal atau tidak dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; -----
 7. Perbuatan hukum mengenai peralihan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan; -----

Menimbang, bahwa apakah pada saat penerbitan objek sengketa keseluruhan syarat diatas telah dipenuhi oleh pemohon dan telah diperiksa



dan disimpan/dibukukan dalam warkah objek sengketa oleh Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan hukum mengenai peralihan hak dibuktikan dengan akta PPAT, Tergugat dapat membuktikan dengan bukti surat buku tanah objek sengketa dan Akta Jual Beli yang pada saat dicocokkan antara nomor dan tanggal Akta Jual Beli dalam buku tanah dengan nomor dan tanggal Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT adalah sama, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah memenuhi syarat; -----

Menimbang, bahwa terhadap syarat yaitu sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah masih sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, namun demikian setelah Majelis Hakim mencocokkan buku tanah objek sengketa dengan fotokopi sertifikat atas nama Penggugat serta dikaitkan dengan keadaan tanah objek sengketa masih terdapat kesesuaian diantaranya nomor dan tanggal sertifikat dan surat ukur masih tetap sama, letak tanah masih di desa, kecamatan dan kabupaten yang sama, sehingga Tergugat dapat membuktikan syarat tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap syarat yaitu tanah yang bersangkutan bukan merupakan obyek sengketa di Pengadilan, Tergugat dapat membuktikan dengan menyampaikan bukti surat buku tanah objek sengketa dimana pada saat diterbitkan objek sengketa di dalam buku tanah objek sengketa tidak terdapat catatan sedang ada sengketa di Pengadilan; -----

Menimbang, bahwa terhadap syarat yaitu tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, Tergugat telah menyampaikan berkas dalam warkah objek sengketa terdiri dari yaitu Bahwa Sulakhan Lal Singh / orang Tua Penggugat Pernah



memberikan kuasa menjual atas tanah objek sengketa kepada berdasarkan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1983 yang dibuat di Medan (vide bukti P-4 = T-3); dan bahwa Swinder Singh telah melakukan jual beli tanah objek sengketa kepada Dedy Maharja berdasarkan Akta Jual Beli No. 03/2016 pada tanggal 8 Juni 2016 dihadapan PPAT Hotdin Simbolon, S.H., M.Kn. (vide bukti P-5 = T-4) walaupun Tergugat menyatakan tidak tahu adanya Kuasa Menjual tersebut namun fakta hukum tersebut terungkap dipersidangan, dengan demikian Swinder Singh menjual tanah objek sengketa kepada Dedy Maharja berdasarkan kuasa mutlak menjualnya sehingga Perbuatan Swinder Singh menurut hemat Majelis Hakim mengandung cacat hukum yang dapat mengakibatkan batal demi hukum;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan akta untuk Melakukan Jual Beli tanggal 6 Juni 2016 (vide Bukti P-5) ditemukan fakta hukum dalam halaman 2 menurut keterangannya bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 21 Juni 1983 (vide Bukti P-4), yang pada pokoknya berbunyi, "... Kuasa ini tetap berlaku sah dan mengikat serta tetap dapat dijalankan, apabila kelak pemberi kuasa meninggal dunia terlebih dahulu, dan kuasa ini tidak akan gugur dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga." ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Diktum Ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Kuasa Mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk



menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, selanjutnya melarang pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa pencatatan peralihan objek sengketa ke atas nama Tergugat II Intervensi dengan menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 21 Juni 1983 (vide Bukti P-4), yang pada pokoknya berbunyi, "... Kuasa ini tetap berlaku sah dan mengikat serta tetap dapat dijalankan, apabila kelak pemberi kuasa meninggal dunia terlebih dahulu, dan kuasa ini tidak akan gugur dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga.";-----

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat sebagai pejabat yang berwenang dalam perbuatan hukum pencatatan peralihan hak objek sengketa a quo tidak melayani penyelesaian status hak atas tanah yang didasarkan dari Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah sebagaimana diperintahkan dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; jo ***Diktum ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah***, dengan demikian tindakan Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan objek sengketa a quo merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam hal melakukan peralihan hak/balik nama atas SHM objek sengketa tidak dapat memenuhi syarat kumulatif pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 45, Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Diktum ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak atau balik nama sertipikat objek sengketa ke atas nama Tergugat II Intervensi terbukti mengandung cacad yuridis karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji dari aspek asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam pertimbangan ini juga Majelis Hakim tidak terikat pada dalil-dalil yang diajukan para pihak namun berdasarkan asas *dominus litis* yang dimiliki maka Majelis Hakim dapat memprioritaskan hal-hal mana yang dapat dijadikan dasar putusan, dalam sengketa ini Majelis Hakim akan menguji sertipikat objek sengketa melalui asas kecermatan; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga memandang tindakan Tergugat dalam menerbitkan peralihan Sertipikat Objectum litis diatas adalah juga bertentangan dengan Asas Bertindak Cermat atau Asas Kecermatan yang menghendaki "Setiap badan/pejabat Tata Usaha Negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warganegara,



apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, dengan mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dan sebelum badan/pejabat Tata Usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi “ (Buku Hukum Administrasi Negara, Ridwan H.R, tahun 2002) ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan didalam sertifikat objekum yang telah dialihkan Hak miliknya ternyata masih belum mendapat penyelesaian waris dari yang berhak menerima, maka menjadi kewajiban dan tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak untuk menyelesaikan dengan sebaik-baiknya menurut ketentuan yang berlaku oleh karenanya Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum dari terbitnya Peralihan Sertipikat Hak Milik Objectum litis, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat dengan adanya beban kewajiban kepada Tergugat, dimana bukan berarti Tergugat dapat menerbitkan pemberian hak atas tanah kepada pihak lain, mengingat Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24 yang dikeluarkan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor Wilayah Sumatera Utara Balai Harta Peninggalan Medan, Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-24 tanggal 08 April 2016. Bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Sulakhan Lal Singh berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan tersebut (vide bukti P-2) masih berlaku, sehingga mengakibatkan hilangnya hak mewarisi Penggugat atas Objectum litis dari



hak atas tanah orangtua Penggugat, tentunya hal itu adalah bertentangan dengan maksud pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pula pada pokoknya bahwa “ pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, untuk itu maka kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Untuk terselenggara dan tercapainya tertib administrasi, maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah wajib didaftar “ ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta hukum di atas tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Objectum litis dengan melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak atau balik nama nya selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga telah bertentangan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya asas kecermatan, yang mengandung arti bahwa suatu ketetapan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar Badan Pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan seyogyanya meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangan, yang mana apabila Tergugat bertindak cermat maka tidak akan menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi Objek Sengketa ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan fakta-fakta dan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Objectum litis dengan peralihan hak nya adalah telah bertentangan ketentuan Pasal 45, Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Diktum ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah



dan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana
disyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang
Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5
Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan surat keputusan yang
menjadi objek sengketa *a quo* secara prosedural dan substansi bertentangan
dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan
dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka cukup alasan
hukum bagi Pengadilan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
dan terhadap objek sengketa *a quo* haruslah dinyatakan batal dan cukup
beralasan hukum kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek
sengketa *a quo* ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk
seluruhnya maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-
Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat
harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan
tercantum dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada pada sistem Pembuktian yang
bebas (*Vrije bewijs*) terbatas sebagaimana ditentukan pada pasal 107
Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Juncto Undang-Undang Nomor : 9
Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Alat bukti yang relevan
yang dipertimbangkan sebagai penilaian pembuktian Majelis Hakim dalam
memeriksa dan mengadili sengketa in-litis, dan terhadap Alat bukti yang tidak
relevan maupun tidak dipertimbangkan tetap terlampir dan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini ; -----



Mengingat, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986
sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004
dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5
Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan
Peraturan-peraturan lain yang berkaitan;-----

-----**MENGADILI**-----

DALAM EKSEPSI:-----

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ditolak; -----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten
Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran Peralihan Hak Atau Balik Nama
Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih Tanggal 3 Februari 1975, Surat
Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133 M² yang semula atas nama
Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama Swinder Singh yang dicatat pada
tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016;-----
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala
Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Perihal Pendaftaran
Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 1/Setaman Jernih
Tanggal 3 Februari 1975, Surat Ukur No. PLL 00009/1973 Seluas 67.133
M² yang semula atas nama Sulakhan Lal Singh menjadi atas nama
Swinder Singh yang dicatat pada tanggal 21 Juni 2016 No. 2394/2016;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.670.000,-(Tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 7 Pebruari 2017 oleh Kami **IRHAMTO, S.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H.,M.H.** dan **SELVIE RUTHYARODH, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 Pebruari 2017 dalam Sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **NURIANI DAMANIK, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II. Intervensi, tanpa dihadiri Penggugat atau Kuasa Hukumnya ;-----

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H.,M.H.,

I R H A M T O, S.H.,

SELVIE RUTHYARODH, S.H.,

Panitera Pengganti

NURIANI DAMANIK, S.H.,M.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.310.000,-
2. Biaya ATK Perkara	Rp. 150.000,-
3. Hak-Hak Kepaniteraan	Rp. 30.000,-
4. Surat Panggilan	Rp. 160.000,-
5. Materai	Rp. 12.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
7. Pencatatan	Rp. 3.000,-
Jumlah	Rp. 3.670.000,-

(Tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)