



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 415 K / TUN / 2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

HANDOJONO HALIMANA, SH, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 29-AD Pekalongan;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pemanding ;

m e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKALONGAN, berkedudukan di Jl. Majapahit No. 2 Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. B. Eddy Wibowo, SH, Kasubsi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan ;
2. Deden Deni, SH, Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekalongan ;

Berdasarkan surat kuasa khusus No. 600.14/721/IX/2009 tanggal 29 September 2009 ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil :

OBJEK GUGATAN

Yang menjadi obyek gugatan ini adalah :

“Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No. 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilik bersama” yang berisi tentang “penolakan permohonan pendaftaran peralihak Hak Guna Bangunan Nomor : 99 dan Nomor : 100, Kel. Pabean, yang dibuat oleh dan dihadapan Handojono Alimana, SH PPAT di Kota Pekalongan dengan akte jual beli No. 043/25/JB/PU/2008 dan No.044/26/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008” ;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009

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)



DASAR HUKUM DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka jelaslah kalau surat keputusan yang menjadi obyek sengketa di dalam perkara ini memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;

- a. Bersifat Konkret

Bahwa Tergugat telah mengeluarkan sebuah keputusan konkret berupa surat dengan Nomor : 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama” ;

- b. Bersifat Individual

Bahwa dalam Surat Tergugat Nomor : 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama”, secara tegas dan jelas ditujukan secara individual kepada Penggugat (Handojono Halimana, SH) selaku PPAT Kota Pekalongan ;

- c. Bersifat Final

Bahwa terbitnya Surat Tergugat Nomor : 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama”, dengan telah memperhatikan Surat Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah tanggal 27 Mei 2008 Nomor 500/1961/33/2008 atau setidaknya sudah tidak memerlukan lagi pertimbangan dari instansi atau pihak lain yang dapat mempengaruhi suatu kualitas keputusan, maka syarat final sebagaimana disyaratkan sebagai obyek gugatan Tata Usaha Negara telah terpenuhi ;

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No : 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat selaku Pejabat Pembuat Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh kepada kredibilitas Penggugat terhadap para pihak yang melakukan proses jual beli dan peralihan hak atas tanah melalui Penggugat ;

2. Bahwa Penggugat mengetahui terbitnya Surat Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara ini pada tanggal 29 Juli 2008 yaitu pada saat Penggugat menerima Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No : 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : "Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama"
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 26 Agustus 2008, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi :
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" ;
4. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih termasuk dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak Tergugat menerbitkan surat keputusan yang dibuat oleh Tergugat, maka sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat ini diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa serta mengadili perkara sengketa tata usaha negara ini ;
5. Bahwa Penggugat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Oktober 2000 Nomor : 32-XI-2000, dengan daerah kerja Kota Pekalongan ;
6. Bahwa Penggugat pada hari Kamis tanggal 15 Mei 2008 selaju Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekalongan telah membuat dan menandatangani akta jual beli antara Tn. Heman Santoso (selaku penjual) dengan Ny. Debora Linawati (selaku pembeli) dengan objek jual beli berupa :
 - a. $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan dari HGB No.99, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Mei 2005 No.53 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan tahun 2005 seluas 250 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00216

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009

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)



sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.043/25/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 ;

b. ½ bagian yang tak terpisahkan dari HGB No.100, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Mei 2005 No.54 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan tahun 2005 seluas 251 M2 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00217 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.044/26/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 ;

7. Bahwa akibat hukum dari jual beli sebagaimana ternyata pada Akta Jual Beli No.043/25/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 dan Akta Jual Beli No.044/26/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 yang secara tegas menyebutkan : "... ½ bagian yang tak terpisahkan dari ...", maka terjadilah suatu pemilikan bersama terhadap :

- HGB No.99 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.53, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, tahun 2005, seluas 250 M2 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00216 dan ;
- HGB No.100 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.54, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, tahun 2005, seluas 251 M2 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00217 ;

8. Bahwa atas terjadinya suatu kepemilikan bersama sebagaimana tersebut pada point 2, maka secara hukum masing-masing mempunyai bagian yang sama besarnya, dan masing-masing mempunyai ½ bagian yang tak terbagi atas kebendaan tersebut, yakni :

- HGB No.99 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.53, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, tahun 2005 seluas 250 M2 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00216 dan ;
- HGB No.100 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.54, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2005 seluas 251 M2 dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00217 ;

9. Bahwa didalam ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :
"PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan" ;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/KBPN a quo, pada tanggal 15 Mei 2008 Penggugat telah menyampaikan berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli No.043/25/JB/PU/2008, Akta Jual Beli No. 044/26/JB/PU/2008 dan dokumen lainn pendukung (sertifikat tanah), kepada Kantor Pertanahan Kota Pekalongan, yang mana berkas permohonan pendaftaran peralihan tanah tersebut diteirma oleh Tergugat tanggal 22 Mei 2008 ;
11. Bahwa atas permohonan Pendaftaran Peralihan HGB No.99 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan dan HGB No.100 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan tertanggal 15 Mei 2008 a quo, Tergugat melalui surat tertanggal 4 Juni 2008 menyampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta-akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) ;
 - b. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka berkas permohonan yang saudara daftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tanggal 15 Mei 2008 dan kami terima tanggal 22 Mei 2008 kami kembalikan karena tidak dapat kami proses pendaftarannya ;
12. Bahwa atas surat Tergugat tertanggal 4 Juni 2008 a quo, Penggugat melalui surat tanggal 5 Juni 2008 Nomor : 075/PPAT/VII/2008, menanggapi dan menyampaikan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Bahwa sertifikat-sertifikat yang dimohonkan pendaftaran peralihan

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009



hak atas tanah tersebut sudah memiliki Surat Ukur dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ;

- b. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” ;

- c. Menurut Ketentuan Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan” ;

13. Bahwa atas surat Penggugat tanggal 5 Juni 2008 Nomor 075/PPAT/VII/2008 a quo, Tergugat melalui surat Nomor 500/393a/VII/2008 tertanggal 4 Juli 2008, menyampaikan jawaban yang pada prinsipnya tidak keberatan/menolak melaksanakan proses peralihan hak sebagian menjadi kepemilikan bersama sepanjang memenuhi syarat sebagaimana diatur PP No.37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 menyatakan :
“Bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akte....dst, selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ;
- b. Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 menyatakan :



“bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) atas bagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB);

- c. Memperhatikan Surat Kepala Kanwil Propinsi Jawa Tengah tanggal 27 Mei 2008 No.500/1961/33/2008 yang pada prinsipnya menegaskan kembali Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 ;

14. Bahwa sebagai tanggapan atas surat Tergugat tanggal 4 Juli 2008 a quo, Penggugat melalui surat Nomor : 125/PPAT/VII/2008 tertanggal 23 Juli 2008, menjawab yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa sertifikat-sertifikat tanah yang Penggugat ajukan proses peralihannya tersebut sudah memiliki surat ukur dan NIB ;
- b. Bahwa yang Tergugat sampaikan dengan merujuk Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tersebut adalah untuk proses peralihan hak sebagian yang memerlukan pemecahan (splitshing) yang mana Tergugat sudah mengerti dan sudah sering melakukannya, sedangkan proses peralihan hak sebagian yang Penggugat daftarkan/ajukan kepada Tergugat adalah proses peralihan hak sebagian yang tidak memerlukan splitshing ;
- c. Bahwa selain itu dari Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 jelas tidak disebutkan secara eksplisit bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah tanpa dilakukan pemecahan (splitshing) ;
- d. Bahwa selanjutnya Penggugat meminta ketegasan dari Tergugat menolak atau menyetujui proses peralihan hak dalam waktu 7 hari sejak diterimanya surat ini ;

15. Bahwa pada akhirnya Tergugat melalui surat Nomor : 500/454/VII/2008 tertanggal 28 Juli 2008 yang secara jelas ditujukan kepada Penggugat (Handojono Halimana, SH, PPAT Kota Pekalongan), memutuskan : “Menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama” ;

16. Bahwa dengan terbitnya surat Tergugat Nomor 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 a quo, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Peradilan Tata Usaha Negara :

- a. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Bahwa surat Tergugat Nomor 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan” ;

- b. Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Bahwa surat Tergugat Nomor 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 a quo, telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam hal ini melanggar :

- “Asas Kepastian Hukum” yakni asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara ;
- “Asas Akuntabilitas” yakni asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- “Asas Profesionalitas” yakni asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

17. Bahwa dengan terbitnya surat Tergugat Nomor 500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 a quo, Penggugat dalam kapasitasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dirugikan oleh karena Penggugat tidak dapat

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana hal tersebut secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh kepada kredibilitas Penggugat terhadap para pihak yang melakukan proses jual beli dan peralihan hak atas tanah melalui Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :

“Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No.500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama” yang berisi tentang “penolakan permohonan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan No. 99 dan Hak Guna Bangunan No.100, Kel. Pabean, yang dibuat oleh dan dihadapan Handojono Halimana, SH Notaris/PPAT di Kota Pekalongan dengan Akte Jual Beli No. 043/25/JB/PU/2008 dan No.044/26/JB/PU/2008 tertanggal 15 Mei 2008” ;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :

“Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No.500/454/VII/2008 tanggal 28 Juli 2008 Perihal : “Peralihan hak atas tanah menjadi pemilikan bersama” yang berisi tentang “penolakan permohonan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan No. 99 dan Hak Guna Bangunan No.100, Kel. Pabean, yang dibuat oleh dan dihadapan Handojono Halimana, SH Notaris/PPAT di Kota Pekalongan dengan Akte Jual Beli No. 043/25/JB/PU/2008 dan No.044/26/JB/PU/2008 tertanggal 15 Mei 2008” ;

4. Mewajibkan Tergugat untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak sebagian atas tanah berdasarkan akte jual beli No.043/25/JB/PU/2008 dan No.044/26/JB/PU/2008 tertanggal 15 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Handojono Halimana, SH Notaris/PPAT di Kota Pekalongan, antara Tn. Heman Santoso (selaku penjual) dan Ny. Debora Lunawati (selaku pembeli) dengan objek jual beli yang secara hukum masing-masing mempunyai bagian yang sama besarnya, dan masing-masing mempunyai $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terbagi atas kebendaan tersebut, yakni :

a. HGB No.99 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.53, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, tahun 2005 seluas 250 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009

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

(NIB) 11.05.01.08.00216 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 043/25/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 ;

- b. HGB No.100 Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 12 Mei 2005 No.54, Kel. Pabean, Kec. Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, tahun 2005 seluas 251 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.05.01.08.00217 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 044/26/JB/PU/2008 tanggal 15 Mei 2008 ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ;

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

I. DALAMEKSEPSI

1. Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 1 angka 3);
 - a. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil alasan dalam surat gugatan Penggugat, karena tidak benar, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
 - b. Bahwa Surat Keputusan Tergugat dikeluarkan dengan pertimbangan-pertimbangan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, baik peraturan, perundangan tentang pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah, maupun peraturan tentang ke PPAT, dan akan dibuktikan dengan dalil-dalil Tergugat nantinya ;
 - c. Bahwa, menurut pendapat Tergugat, surat sebagaimana dimaksud tersebut di atas yang menjadi obyek gugatan bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 UU No.5 tahun 1986;

Penjelasannya: bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan tersebut yang dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk keputusan yang dalam Hukum Administrasi Negara adalah merupakan salah satu instrumen hukum bagi badan / pejabat Tata usaha Negara dalam menjalankan tugas pemerintahan atau dikenal dengan nama peraturan kebijaksanaan (*beleidsregels*) yakni suatu keputusan yang berisi petunjuk tentang penggunaan wewenang untuk melaksanakan suatu keputusan. Jika itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (hanya salah satu bentuknya) namun bukan keputusan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UU No.5 tahun 1986. Adapun Sifat

Hal. 10 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009

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)



karakter khas dari keputusan dari surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan bersifat:

Konkret tapi abstrak bukan berwujud, hal ini dapat dicermati dari isi surat tersebut merujuk pada ketentuan perundang-undangan. Artinya isinya mengatur bukan berwujud tertentu atau dapat ditentukan sebagaimana dicontohkan oleh Penggugat atau dalam penjelasan Pasal 1 angka 3 undang-undang dimaksud;

Individual - abstrak, surat tersebut berisi syarat-syarat atau ijin yang harus dipenuhi atau ditujukan kepada pihak-pihak (individu - individu) atau siapa pun dengan merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Final, Keputusan. Tata usaha Negara yang berwujud surat tersebut belum final belum definitif, karena:

- c.1. memang sifat karakter yuridisnya mengatur. Sehingga demikian surat atau keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tersebut dikategorikan sebagai keputusan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 huruf b, UU No.9 tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- c.2. Bahwa isi surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tersebut menurut sifatnya adalah bersyarat, apabila persyaratan yang dimaksud dalam surat tersebut dipenuhi maka tidak terjadi penolakan;
- c.3. Upaya administratif, yaitu prosedur keberatan oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UU No.5 Tahun 1986 yang ditujukan kepada Atasan Tergugat sesuai dengan Pasal 68 Per KABPN No. 1 Tahun 2006;

2. UJI MATERIAL/JUDICIAL REVIEW

a. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan:

- a.1. Penggugat semata-mata hanya bertumpu pada pasal 4 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 jo Pasal 105 ayat (3) Permenag /KABPN No.3 Tahun 1997 dan mengabaikan Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 dan pasal-pasal lain/peraturan perundangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan ke PPAT an.;
- a.2. Surat Penggugat kepada Tergugat No.500/393a/VII/2008 tanggal



4 Juli 2008 angka 5 Penggugat menganggap bahwa Tergugat akan mengganti PMNA/Ka BPN No.3 Tahun 1997 dengan Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006;

a.3. Dalil Penggugat posita gugatan No. 14 huruf c bahwa selain itu cari Pasal 54 ayat (4) Per KBPN No.1 Tahun 2006 jelas tidak disebutkan secara eksplisit bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah tanpa dilakukan pemecahan (*splitsing*) atas 3 (tiga) alasan dari Penggugat tersebut dapat dilihat bahwa Penggugat berpendapat dalam rangka pembuatan akta jual beli dan proses pendaftaran dan peralihan hak semata-mata hanya berpedoman pada Pasal 4 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 105 ayat (3) PerMenag/KA BPN No.3 tahun 1997 sedangkan untuk pasal-pasal lain dan peraturan perundangan yang lain termasuk Pasal 54 Per KA BPN No. 1 Tahun 2006 boleh diabaikan;

Atas dasar hal-hal tersebut di atas berarti telah masuk wilayah uji material/judicial review yang menjadi wewenang Mahkamah Konstitusi dan tidak masuk wilayah/wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara *a quo* dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

3. UPAYA ADMINISTRATIF (Pasa148 UU No.5 tahun 1986);

Bahwa Upaya Administratif yang dilakukan Penggugat adalah hanya sebatas surat menyurat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (upaya administratif tingkat 1 (pertama)), sedangkan surat / petunjuk Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah No: 500/1961/33/2008, tanggal 27 Mei 2008 bukan upaya administratif (bukan upaya administratif lanjutan) yang telah dilaksanakan oleh Penggugat, melainkan merupakan (contoh) petunjuk Kakanwil kepada Tergugat dalam menanggapi kasus yang sama tetapi obyek, subyek serta lokasi berbeda;

Dengan dasar peraturan yang ada, Penggugat diharuskan menggunakan upaya administratif lebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke PTUN. Upaya Administratif yang dapat digunakan PPAT adalah sesuai dengan



Pasal 68 Peraturan Ka BPN No.1 / Tahun 2006:

Ayat (1): Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mendapat hambatan atau kendala pelayanan di Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat menyampaikan permasalahannya langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan;

Ayat (2): Apabila permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat melaporkan permasalahannya kepada Kepala Kantor Wilayah (Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi) setempat atau kepada Kepala Badan (Kepala Badan Pertanahan Nasional RI) melalui organisasi profesi PPAT;

Karena upaya administratif belum dilaksanakan maksimal oleh Penggugat maka atas dasar Pasal 48 ayat (2) UU No.5 Tahun 1986, PTUN tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo;

4. TENGGANG WAKTU (Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986);

Bahwa menurut dalil Penggugat (posita gugatan No.2) mengetahui terbitnya surat keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa tata usaha negara tersebut pada tanggal 29 Juli tahun 2008 yaitu pada saat Penggugat menerima surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan No.500/454/VII/2008 tertanggal 28 Juli tahun 2008 perihal peralihan hak atas tanah menjadi kepemilikan bersama (posita gugatan No.2, 3 dan 4);

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut maka Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat karena dalil Penggugat tidak benar dan merupakan suatu kebohongan;

Bahwa Surat Keputusan Tergugat No: 500/454/VII/2008, tanggal 28 Juli 2008 yang berisi penolakan memproses peralihan hak sebelum Penggugat memenuhi Pasal 54, Peraturan Ka BPN No.1 Tahun 2006 tidak muncul secara tiba-tiba / seketika pada hari itu, tetapi telah melalui/didahului proses surat menyurat, balas membalas surat antara Tergugat dengan Penggugat, yaitu :

- a. Surat Tergugat No: 500 / 238 / VI / 2008, tanggal 4 Juni 2008 (posita No 11);
- b. Surat Tergugat No: 500 / 393 a / VII / 2008, tanggal 4 Juli 2008 (posita



No 13) ;

c. Surat Tergugat No: 500 / 454 / VII / 2008, tanggal 28 Juli 2008.

(posita No.15);

Ketiganya berisi penolakan memproses peralihan hak sebelum Penggugat memenuhi Pasal 54 Peraturan Ka BPN No.1 Tahun 2006 dan ketiganya telah diterima dan dibalas oleh Penggugat dengan surat Penggugat, kepada Tergugat yaitu :

1. Surat Penggugat No: 075 / PPAT / VI /2008, tanggal 5 Juni 2008 (posita 12);

2. Surat Penggugat No: 125 / PPAT / VI / 2008, tanggal 23 Juli 2008 (posita 14) dan surat Penggugat kepada Walikota Pekalongan No: 110/ HAT / VII / 2008, tanggal 7 Juni 2008 perihal pengaduan;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan mengajukan gugatan di PTUN Semarang pada tanggal 26 Agustus tahun 2008 (posita gugatan No.3) adalah suatu kebohongan yang bertujuan (beritikad buruk) untuk menyesatkan dan mengaburkan perhitungan tenggang waktu;

Mana yang benar pengajuan gugatan tertanggal 26 Agustus tahun 2008 (posita gugatan No 3) ataukah tanggal 21 Oktober tahun 2008 sebagaimana tertulis pada tanggal surat gugatan dan register PTUN;

Maka atas dasar hal-hal tersebut di atas masa tenggang waktu 90 hari (Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986) dihitung mulai tanggal 5 Juni 2008 - 5 September 2008, tidak dihitung mulai tanggal 28 Juli tahun 2008 yang berakhir pada 28 Oktober tahun 2008 tetapi dihitung mulai tanggal 5 Juni tahun 2008 berakhir pada tanggal 5 September tahun 2008 sedangkan gugatan Penggugat terdaftar pada Register PTUN adalah tanggal 21 Oktober 2008. Dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati batas tenggang waktu 90 hari yang diperbolehkan Undang-Undang (Pasal 55, UU No.5 Tahun 1986) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima;

5. SURAT KUASA

Bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (2) UU No.5 Tahun 1986 yakni:

Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang Kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Oktober 2008 didaftar pada Register PTUN tanggal 21 Oktober 2008, sedangkan kuasa khusus tertanggal 12 Nopember 2008 dan dalil gugatan Penggugat



(posita gugatan No.3) menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 26 Agustus 2008, bahwa gugatan Penggugat *a quo* selain mengandung kebohongan yaitu :

Sebenarnya gugatan diajukan pada tanggal 26 Agustus 2008 (posita gugatan No.3), atau tanggal 21 Oktober 2008 mana yang benar? Juga keabsahan dari surat kuasa Penggugat kepada Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 12 Nopember 2008;

Surat gugatan dibuat oleh dan di atas kertas berkop ADVOKAT tertanggal 21 Oktober 2008 didaftar pada Register perkara PTUN pada tanggal 21 Oktober 2008, sedangkan surat kuasa Penggugat kepada Advokat & Penasehat Hukum Sebastian B. Soediono & Associates tertanggal 12 Nopember 2008, karena terdapat kemungkinan 2 (dua) hal yang tidak benar yaitu :

- a. Apabila surat kuasa (tertanggal 12 November tahun 2008) setelah gugatan dibuat dan didaftarkan ke PTUN maka seharusnya surat gugaan ditandatangani oleh Handojono Halimana, SH, dan tidak dibuat di atas kertas dengan kop advokat ;
- b. Apabila surat gugatan ini benar (tertanggal 21 Oktober 2008) dan dibuat, ditandatangani di atas kertas berkop advokat, maka seharusnya surat kuasa dibuat sebelum tanggal 21 Oktober tahun 2008 ;

Sehingga surat kuasa *a quo* adalah surat kuasa yang tidak sah atau cacat hukum dan dengan demikian gugatan *a quo* cacat hukum dan sudah sepatutnya gugatan *a quo* batal demi hukum atau setidaknya gugatan Penggugat dibatalkan demi hukum, atau ditolak, atau tidak diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 45/G/2008/PTUN.Smg tanggal 19 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.711.000,- (satu juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusan No. 69/B/2009/PT.TUN.SBY tanggal 28 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 September 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 September 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 45/G/2008/PTUN.SMG yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 14 September 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 14 September 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 8 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa dalam Memori Banding yang telah diajukan oleh Pembanding, Pembanding telah menguraikan perbedaan yang mendasar dan signifikan mengenai hakekat/makna dari 2 (dua) peraturan yang dijadikan dasar oleh masing-masing pihak :
 - Pihak Terbanding/Tergugat asal, sekarang Termohon Kasasi menggunakan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 sebagai dasar penolakan jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan, yang berbunyi:
"PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor



Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)";

- Pihak Pembanding/Penggugat asal, sekarang Pemohon Kasasi menggunakan Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai dasar pembuatan akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan, yang berbunyi :

"Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari segala sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan";

Pada kedua pasal tersebut jelas terdapat perbedaan yang mendasar dan signifikan mengenai hakekat/maknanya, yaitu :

1. Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 :

Jika peralihan hak meliputi sebagian bidang tanah atau dengan kata lain displit/dipecah, maka harus diukur terlebih dahulu dan diberikan NIB.

2. Pasal 105 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 :

Jika peralihan hak meliputi sebagian dari sesuatu hak atas tanah (seperti yang tercantum dalam akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan yang dibuat oleh Pemohon Kasasi), sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan;

Dalam akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan yang Pemohon Kasasi buat, peralihan haknya bukannya peralihan hak sebagian bidang tanah tetapi sebagian dari suatu hak atas tanah. Jadi Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tidak dapat dijadikan dasar penolakan akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan karena pasal tersebut dikhususkan untuk peralihan hak sebagian bidang tanah. Sekali lagi Pemohon Kasasi tekankan disini bahwa akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan yang Pemohon Kasasi buat bukanlah mengenai peralihan hak sebagian bidang tanah tetapi sebagian dari suatu hak atas tanah;

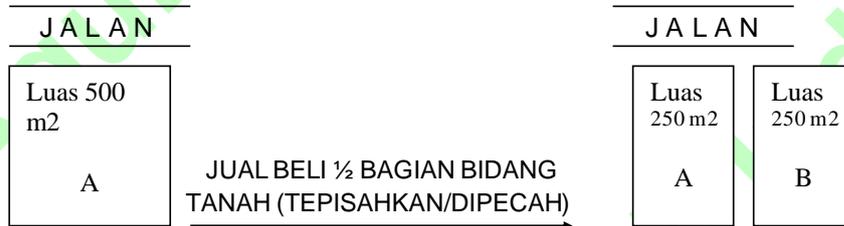
Berikut ini adalah skema ilustrasi untuk menggambarkan perbedaan antara



jual beli 1/2 bagian bidang tanah (terpisahkan/dipecah) dengan jual beli 1/2 bagian dari suatu hak atas tanah (tak terpisahkan):

Skema Ilustrasi :

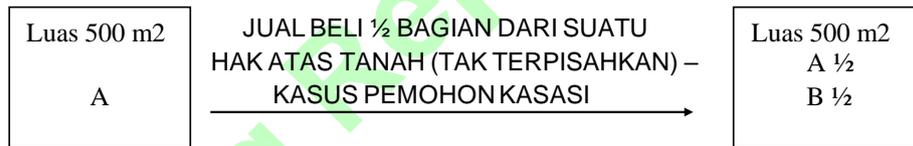
SKEMA I



Dasar Hukum :

- Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

SKEMA II



Dasar Hukum :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi :
"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum";
2. Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Skema I, digambarkan jual beli 1/2 bagian bidang tanah (terpisahkan), dan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, sebelum PPAT membuat aktanya, terlebih dahulu harus diukur untuk mengetahui letak, batas dan luas dari 1/2 bagian bidang tanah yang akan dibeli tersebut. Dalam prakteknya Pemohon Kasasi sudah sering melakukan hal ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Skema II, digambarkan jual beli M2 bagian dari suatu hak atas tanah (tak terpisahkan), bukan $\frac{1}{2}$ bagian bidang tanah, dan hal tersebut adalah sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 (merupakan jual beli yang dibuat oleh Pemohon Kasasi yang menjadi obyek sengketa a quo);

2. Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan atas hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa ketentuan dalam Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tersebut, yang menjadi dasar hukum Pemohon Kasasi membuat akta jual beli $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan, sepertinya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya diabaikan;

b. Bahwa dengan dikeluarkannya, ketentuan Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tersebut, seolah-olah pemilikan bersama karena peralihan hak sebagian dari suatu hak atas tanah (yang tak terpisahkan) tidak diperbolehkan lagi. Padahal Pasal 105 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 belum pernah dicabut dan masih berlaku sampai saat ini;

Perlu untuk diketahui bahwa Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah merupakan ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, sedangkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal kasus Pemohon peraturan yang mendasarinya adalah peraturan tentang pendaftaran tanah, bukan peraturan Jabatan PPAT.

3. Bahwa di daerah lain peralihan hak $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan dapat diproses di Kantor Pertanahan. Akan tetapi di Kota Pekalongan peralihan hak $\frac{1}{2}$ bagian yang tak terpisahkan tidak dapat diproses di Kantor Pertanahan. Mengapa hal demikian dapat terjadi di Negara Kesatuan Republik Indonesia? Dimana keadilan yang seharusnya dapat dirasakan oleh masyarakat Indonesia secara merata? Dimana letak persamaan hak dan kepastian hukum di Negara ini? Menyinggung kembali surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah Nomor 500/1961/2008 tanggal 27 Mei 2008 (bukti T-3). Mengapa surat tersebut dibuat dengan tidak ada tembusan kepada seluruh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota se-Jawa

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009

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

Tengah? Sehingga muncullah bukti P-12 dan P-13 berupa Turunan Akta Hibah tanggal 24 Oktober 2008 Nomor: 203/2008 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1890/Sumberrejo yang merupakan hasil dari proses peralihan hak $\frac{1}{2}$ bagian tak terpisahkan berdasarkan Akta Hibah tersebut. Jadi yang Pemohon Kasasi inginkan disini adalah adanya persamaan hak dalam hukum di Negara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Mengenai alasan ke 1 s/d 3 :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, yaitu Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya sebab justru penolakan tersebut telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (yaitu memperhatikan asas "Contradictori Delimitatie), dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lagi pula alasan-alasan ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Handojono Halimana, SH tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi adalah pihak yang dikalahkan dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HANDOJONO HALIMANA, SH tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 11 Mei 2011 oleh Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr. Valerine J.L.K, SH.,MA. dan Prof.Dr.H. Ahmad Sukardja, SH.,MA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sumartanto, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-hakim Anggota :

K e t u a :

Ttd/ Prof.Dr. Valerine J.L.K, SH.,MA.

Ttd/ Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH.

Ttd/ Prof.Dr.H. Ahmad Sukardja, SH.,MA.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 5.000,-
 3. Administrasi kasasi... Rp.489.000,-
- Jumlah Rp.500.000,-
- =====

Panitera Pengganti :

Ttd/ Sumartanto, SH.

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

ASHADI, SH.
NIP : 220 000 754

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 415 K/TUN/2009