



PUTUSAN

Nomor 416 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SRI MULYANINGSIH, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Susiloharjo, Kelurahan Siswodipuran, RT.001, RW.002, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. AGUS SETYOBUDI, S.H., M.H.;
2. JATMINING BUDI RAHAYU, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "J_A & PARTNERS", beralamat di Jalan KA Gribig Blok A Gg. XV, No. 11, Girimulya, Gergunung, Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juli 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI, tempat kedudukan di Jalan Anggrek, No. 1, Boyolali;

II. SRI HERI KUSUMAWARDANI DC, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Dk. Kebondalem, RT.003, RW.001, Desa Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, pekerjaan Karyawan BUMD;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. TUKINU, S.H., M.Hum.;
2. BURHAM PRANAWA, S.H., M.H.;
3. AGUS ANTON SURONO, S.H.;
4. JOKO NUGROHO, S.H.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Gading I, No. 16, Pulisen, Boyolali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 89/tkn/Adv/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

OBJEK GUGATAN:

- Peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007 yang diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2007, tercatat atas nama Sri Mulyaningsih, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC, pada tanggal 13 Mei 2015;

DASAR ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Maret 2007, tercatat atas nama Sri Mulyaningsih, yang terletak di Kampung Susiloharjo, Kelurahan Siswodipuran RT.01/RW.12, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, sedangkan fisik tanah pekarangan tersebut di atas semula dalam penguasaan Penggugat yang dalam pengelolaannya oleh Penggugat diserahkan kepada Saudari Yeni Kristiyaningsih, yang bertempat tinggal di Nanasan, Malangjiwan RT. 06/RW.03, Colomadu, Karanganyar, yang digunakan untuk kegiatan olah raga oleh masyarakat;
2. Bahwa semula Penggugat telah memberikan kuasa untuk menjual atas tanah pekarangan sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan kepada Saudara Hendri Ari Wibowo, yang bertempat tinggal di Kampung Singorejan, Kelurahan Siswodipuran, RT.01/RW.13, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, sebagaimana tersebut Akta Kuasa Menjual Nomor Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali. Tetapi oleh karena atas sertifikat tanah tersebut masih dalam ikatan hak tanggungan pada PT Bank Perkreditan

Halaman 2 dari 24 halaman. Putusan Nomor 416 K/TUN/2016

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

- Rakyat Guna Daya yang berkedudukan di Boyolali, maka selanjutnya Penggugat mencabut kuasa menjual yang bersangkutan, sebagaimana tersebut Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten;
3. Bahwa setelah kuasa menjual dari Penggugat kepada Saudara Hendri Ari Wibowo, telah dicabut sebagaimana terurai pada posita angka 2 gugatan, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Saudara Hendri Ari Wibowo sebagai Penerima Kuasa Menjual tersebut, karena bahwa phisik Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, tercatat atas nama Sri Mulyaningsih dalam penguasaan PT Bank Perkreditan Rakyat Guna Daya di Boyolali, dengan dibebani hak tanggungan, sebagaimana tersebut Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 2323/2011, atas nama PT Bank Perkreditan Rakyat Guna Daya;
 4. Bahwa Penggugat memperoleh *informasi* dari Saudari Yeni Kristiyaningsih selaku pengelola bangunan rumah yang bersangkutan, bahwa phisik tanah pekarangan dan bangunan tersebut telah diambilalih oleh pihak tertentu, oleh karenanya pada tanggal 6 Juli 2015 Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, untuk meminta informasi status kepemilikan atas sertipikat objek sengketa, dan oleh petugas diberitahukan bahwa sertifikat tanah pekarangan milik Penggugat tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$ yang semula atas nama Sri Mulyaningsih telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC. Bahwa oleh karenanya gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan menurut hukum;
 5. Bahwa ternyata Tergugat telah membuat keputusan Tata Usaha Negara atas bidang tanah pekarangan milik Penggugat tersebut posita angka 1 gugatan, yaitu berupa pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah tersebut, berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Boyolali, semula atas nama Sri Mulyaningsih telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC;
 6. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Boyolali, dimaksud pada posita angka 5 gugatan, dibuat berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat di

Halaman 3 dari 24 halaman. Putusan Nomor 416 K/TUN/2016



hadapan Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali, antara Penggugat selaku Pemberi Kuasa Menjual dan Saudara Hendri Ari Wibowo selaku Penerima Kuasa Menjual, kuasa menjual mana telah dicabut oleh Penggugat (selaku pemberi kuasa), berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten. Dengan demikian Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi;

7. Bahwa terhadap Pencabutan Kuasa Menjual Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali, Penggugat telah memberitahukan kepada Saudara Hendri Ari Wibowo selaku pemegang kuasa menjual yang bersangkutan, dan untuk itu telah diterima oleh Sdr. Hendri Ari Wibowo tersebut, pada tanggal 3 Januari 2014;
8. Bahwa tentang pencabutan kuasa menjual tersebut, selain telah diberitahukan oleh Penggugat kepada Sdr. Hendri Ari Wibowo (pihak penerima kuasa menjual), juga telah diberitahukan kepada Tergugat, sebagaimana surat dari Kuasa Hukum Penggugat bernomor 002/J_A & P/I/2014, tertanggal 03 Januari 2014, yang berisi tentang pemberitahuan pencabutan kuasa menjual dan permohonan untuk menolak permohonan peralihan hak atas tanah dengan dasar akta kuasa menjual No. 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali, dan untuk itu Penggugat telah melengkapi bukti kepentingannya tersebut, dengan melampirkan Kutipan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, untuk itu telah diterima dan telah dicatat oleh Tergugat *cq.* Kasubsi SKP., yaitu Sdr. Suprayoga, pada tanggal 3 Januari 2014;
9. Bahwa dalam hal ini, dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Tergugat telah lalai dengan tidak memeriksa secara seksama terhadap fakta yang *relevan* atas permohonan pendaftaran peralihan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Pemohon hak yang bersangkutan, yaitu Saudari Sri Heri Kusumawardani DC, dengan menggunakan data *yuridis* berupa Akta Kuasa Menjual yang tidak sah, karena telah dicabut oleh Penggugat;
10. Bahwa *feitelijk* Tergugat telah mengetahui, bahwa data *yuridis* yang diajukan oleh Pemohon hak yang berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 31,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, SH, Notaris di Boyolali, telah dicabut oleh Penggugat, berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, dengan demikian Tergugat telah mengetahui pula bahwa Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., PPAT wilayah Kabupaten Boyolali, sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah, karena "pihak penjual" nya adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian tindakan Tergugat tersebut melanggar Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berakibat merugikan Penggugat;

11. Bahwa tindakan Tergugat dalam membuat keputusan pencatatan peralihan hak (objek sengketa) dilakukan dengan tergesa-gesa, serta tidak wajar, dimana dalam waktu yang singkat, terhitung hanya dalam waktu 1 (satu) hari saja, yaitu sejak permohonan peralihan hak diajukan, pada tanggal 12 Mei 2015, Tergugat telah melakukan pencatatan peralihan hak tersebut pada tanggal 13 Mei 2015, sehingga dalam keadaan yang demikian itu Tergugat tidak dapat memeriksa *data yuridis* yang *relevan* atas permohonan hak tersebut secara cermat. Bahwa *in casu*, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, SH/PPAT wilayah Kabupaten Boyolali dibuat pada tanggal 11 Mei 2015, dan pencatatan peralihan hak tersebut pada tanggal 13 Mei 2015. Dengan demikian Tergugat nyata telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya: asas bertindak cermat, asas kewajaran dan tidak hati-hati, sehingga Tergugat bertindak salah serta tidak sesuai hukum dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan, yang berakibat merugikan Penggugat;
12. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu berupa peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$ yang semula tercatat atas nama Penggugat (Sri Mulyaningsih) beralih kepemilikannya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC, berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor Nomor 187/2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Boyolali dengan dasar Akta Kuasa Menjual yang telah dicabut oleh Pemberi Kuasa Menjual bersangkutan, maka tindakan Tergugat

Halaman 5 dari 24 halaman. Putusan Nomor 416 K/TUN/2016



tersebut bertentangan dengan peraturan dan tata perundangan yang berlaku, khususnya dimaksud Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “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”;

Juncto Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961:

“Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi: jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian”;

13. Bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara tersebut di atas, selain bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut tidak sah, karena mengandung cacat hukum, yang berakibat merugikan Penggugat, maka keputusan yang bersangkutan harus dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat;
14. Bahwa oleh karena Tergugat nyata telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga berakibat merugikan Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa peralihan hak atas sebidang tanah pekarangan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Maret 2007, semula tercatat atas nama Sri Mulyaningsih, yang beralih pencatatan haknya



menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC, pada tanggal 13 Mei 2015;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa peralihan hak atas tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2007, semula tercatat atas nama Sri Mulyaningsih, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC, pada tanggal 13 Mei 2015;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

EKSEPSI TERGUGAT:

1. Kewenangan Mengadili;
Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa objek gugatan merupakan hasil perbuatan hukum perdata;
 - b. Bahwa menurut Petitum Penggugat angka 1 adalah kewenangan Pengadilan Perdata;
2. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum;
Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - b. Bahwa tidak ada hubungannya antara pencabutan kuasa menjual dengan Tergugat;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang kami akui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009);

3. Bahwa pengecualian/atau tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata (Pasal 2 Huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009);
4. Bahwa yang menjadi objek gugatan dari Penggugat dalam gugatannya adalah objek sengketa berupa pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 3554/Siswodipuran, seluas \pm 564 m², Gambar Situasi Nomor 0004/Siswodipuran/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2007, semula atas nama Sri Mulyaningsih yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Sri Heri Kusumawardani DC, pada tanggal 13 Mei 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (Tergugat);
5. Bahwa berdasarkan Pencatatan peralihan hak sebagaimana poin 04 Jawaban oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (Tergugat) tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., selaku PPAT wilayah Boyolali, hal tersebut merupakan perbuatan hukum perdata maka objek sengketa tersebut merupakan pengecualian dan bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal (Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009);
6. Bahwa selain alasan tersebut dalam Jawaban poin 05, objek sengketa berkaitan dengan pencatatan/pendaftaran SHM No. 3354, sesuai Pasal 7 perjanjian utang piutang No. 200/DIR.BGD/2001/2011.05245 tanggal 19 Mei 2011 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dengan PT BPR Guna Daya Boyolali menyebutkan "Apabila terjadi perselisihan sebagai akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut di atas, maka Pihak ke I (PT BPR Guna Daya Boyolali) dan Pihak ke II (Sri Mulyaningsih/Penggugat) bersepakat bersama-sama memilih domicillie di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali";
7. Bahwa oleh karena objek gugatan Penggugat bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara dan merupakan pengecualian sebagaimana dimaksud

Halaman 8 dari 24 halaman. Putusan Nomor 416 K/TUN/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pasal 2 Huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) maka gugatan Penggugat melanggar kompetensi *absolute* pengadilan;

8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat melanggar kompetensi *absolute* pengadilan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 046/G/2015/PTUN.SMG tanggal 02 Desember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp243.000,00 (dua ratus empat puluh tiga ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 81/B/2016/PT.TUN.SBY tanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 Mei 2016 yang diterima pada tanggal 26 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 31 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 046/G/2015/PTUN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada 14 Juni 2016;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi II yang pada tanggal 15 Juni 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 30 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan



dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

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

Adapun dasar alasan keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan *Judex Facti* tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak semata-mata mengenai hasil penilaian dan penghargaan pada kenyataan (*van feitelijken aard*) oleh *Judex Facti*, tetapi mengenai kesalahan penerapan hukum dan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang bahkan telah melanggar kewenangan *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukum serta dalam menjatuhkan putusan perkara ini;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah lalai dan tidak cukup dalam membuat pertimbangan hukum (*ontvoldoende gemotiveerd*) secara lengkap terhadap fakta-fakta yang dan fakta *yuridis* yang terungkap, bahkan telah membuat pertimbangan hukum dengan secara *sumier*, begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama, dengan tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh dan cermat atas fakta dan fakta *yuridis* yang terungkap, yang nyata salah dalam menerapkan hukum, sehingga putusannya tidak sesuai hukum dan undang-undang yang berlaku;
- Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 14 Tahun 1977 yang menegaskan bahwa:
"Dengan tidak/kurang cukup mempertimbangkan hukum/alasan (*ontvoldoende gemotiveerd*) bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain dan dengan begitu saja mudah-mudahan memberikan penilaiannya bahwa Hakim dengan *sumier* menyimpulkan secara sepihak yaitu hanya secara simple terhadap hal-hal yang disebutkan dalam formalitas semata (*formeel waarheid*) dan bukan atas fakta yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*) dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*) yang mengakibatkan cacat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sehingga dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) Putusan Pengadilan yang bersangkutan”;

Bahwa *Judex Facti* pencetus dan pemeriksa dalam peradilan tingkat pertama, perkara Nomor 046/G/2014/PTUN.SMG., pada tanggal 25 November 2015 telah menjatuhkan putusan hukum, yang dibacakan pada sidang terbuka pada tanggal 2 Desember 2015, dengan amar berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat dan Terguat II Intervensi;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp243.000,00 (dua ratus empat puluh tiga ribu Rupiah);

Bahwa terhadap Putusan *Judex Facti* tingkat pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor 046/G/2014/PTUN.SMG., pada tanggal 2 Desember 2015 tersebut, Penggugat (Pembanding) merasa keberatan dan untuk itu mengajukan permohonan pemeriksaan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, di bawah register Nomor 81/B/2016/PT.TUN.SBY., yang telah memutus dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 046/G/2015/PTUN.Smg., tanggal 2 Desember 2015 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Bahwa atas Putusan *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi merasa keberatan dan untuk itu mohon kepada Yang Terhormat Ketua Mahkamah Agung RI, untuk memeriksa kembali perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang sesuai hukum dan tata perundangan yang berlaku;

Adapun dasar alasan keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan *Judex Facti* tersebut adalah sebagai berikut:

FAKTA YANG TERUNGKAP:

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan, yaitu sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Maret 2007, tercatat atas nama Sri Mulyaningsih;
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek sengketa dengan melakukan pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas $\pm 564 \text{ m}^2$, Gambar Situasi Nomor 00004/2007, tanggal 08 Maret 2007, yang semula atas nama Penggugat (Sri Mulyaningsih) telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Sri Heni Kusumawardani, DC, pada tanggal 13 Mei 2015 berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H./PPAT wilayah Kabupaten Boyolali, yang dibuat berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali;
- Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali tersebut oleh Penggugat telah dicabut, berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku;
- Bahwa Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat atas pencabutan kuasa menjual yang bersangkutan, sebagaimana surat dari Kuasa Hukum Penggugat, bernomor 002/J_A & P/I/2014, tanggal 3 Januari 2014;
- Bahwa tindakan Tergugat tersebut dilakukan dengan sangat tergesa-gesa, yaitu hanya dalam 1 (satu) hari saja dalam melakukan pencatatan peralihan hak objek sengketa, sehingga Tergugat tidak memeriksa data yuridis atas permohonan hak tersebut secara cermat;
- Bahwa dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu lalai dengan tidak memeriksa secara seksama atas fakta yang *relevan* atas permohonan pendaftaran peralihan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Pemohon Hak yang bersangkutan (Sri Heni Kusumawardani, DC), yang

Halaman 12 dari 24 halaman. Putusan Nomor 416 K/TUN/2016



telah menggunakan data yuridis yang tidak sah, maka Tergugat nyata melanggar Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

- Bahwa perbuatan Tergugat tersebut melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas bertindak cermat, asas kewajaran dan tidak hati-hati yang berakibat merugikan Penggugat;
- Bahwa oleh karenanya, berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan Tergugat tersebut cacat hukum, sehingga tidak sah dan harus dicabut dan dibatalkan;

Berdasarkan dalil jawaban Tergugat:

- Bahwa Tergugat mengakui telah menerima Surat dari Kuasa Hukum Penggugat bernomor 002/J_A & P/I/2014, tanggal 3 Januari 2014, sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita angka 8 gugatan;
- Bahwa Tergugat menguraikan bahwa dalam melakukan tindakan menerbitkan objek sengketa telah sesuai prosedur dan tata perundangan yang berlaku;

Berdasarkan dalil jawaban Tergugat II Intervensi:

- Bahwa mengenai sebab peralihan hak objek sengketa bermula dari hubungan kredit antara Penggugat dengan PT BPR Guna Daya Boyolali, dengan jaminan objek sengketa;
- Bahwa ada kesepakatan penyelesaian kredit Penggugat dengan PT BPR Guna Daya Boyolali dengan opsi AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) jaminan kredit Penggugat pada PT BPR Guna Daya Boyolali;
- Bahwa Pencabutan Kuasa Menjual yang dilakukan secara sepihak dari Penggugat (selaku Pemberi Kuasa Menjual) kepada Hendri Ari Wibowo (selaku Penerima Kuasa Menjual) adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Pencabutan nomor 12, tanggal 31 Desember 2013, yang dibuat oleh Muhamad Sofi Ariotejo, S.H., Notaris di Klaten adalah cacat hukum dan tidak mengikat;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat-alat bukti:

- Bukti surat, yaitu bukti bertanda P – 1 s.d. P – 9 (sebagaimana terlampir dalam berkas):



- SAKSI:

Bashori Rachmad:

Bahwa saksi menerangkan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mempunyai hutang pada PT BPR Guna Daya Boyolali, sebesar Rp300.000.000,00 ;
 - Bahwa atas utang Penggugat tersebut, telah dijaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran, seluas \pm 564 m², tercatat atas nama Sri Mulyaningsih;
 - Bahwa pada bulan November 2013, Penggugat bermaksud menyelesaikan utangnya kepada PT BPR Guna Daya Boyolali, tetapi tidak ditanggapi oleh pejabat PT BPR Guna Daya;
 - Bahwa saksi mengantarkan Penggugat mencari data pengikatan kuasa menjual atas objek sengketa pada Notaris Muhammad Alting S.H., Notaris di Boyolali;
 - Bahwa saksi pernah mengantarkan Kuasa Hukum Penggugat (Endra, S.H.) menemui pejabat pada PT BPR Guna Daya untuk melunasi utang Penggugat, tetapi tidak mendapatkan jawaban yang pasti;
 - Bahwa saksi mengantarkan Penggugat pada Notaris Muhamad Sofi Ariotejo, S.H., Notaris di Klaten untuk membuat Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 atas Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H. Notaris di Boyolali;
 - Bahwa saksi mengantarkan surat pemberitahuan Pencabutan Kuasa Menjual, tersebut Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Muhamad Sofi Ariotejo, S.H. Notaris di Klaten kepada Hendri Ari Wibowo (Penerima Kuasa Menjual), pada tanggal 3 Januari 2014;
 - Bahwa saksi mengantarkan surat pemberitahuan Pencabutan Kuasa Menjual, tersebut Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Muhamad Sofi Ariotejo, S.H. Notaris di Klaten kepada Tergugat, pada tanggal 3 Januari 2014;
- Bahwa Tergugat mengajukan alat-alat bukti surat: yaitu bukti bertanda T – 1 s.d. T – 24 (sebagaimana terlampir dalam berkas);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan alat-alat bukti surat-surat:

- Bukti surat bukti bertanda T.II – 01 s.d. T.II - 25 (sebagaimana terlampir dalam berkas);

- SAKSI:

Hendri Ari Wibowo;

Bahwa saksi menerangkan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah staf (*Assisten Manager*) pada PT BPR Guna Daya Boyolali;
- Bahwa Penggugat adalah debitur pada PT Guna Daya Boyolali;
- Bahwa objek sengketa dijadikan jaminan utang pada PT Guna Daya Boyolali;
- Bahwa kredit Penggugat dinyatakan macet pada posisi 4 angsuran;
- Bahwa PT BPR Guna Daya telah memberikan Somasi I, II dan III kepada Penggugat;
- Bahwa atas kredit Penggugat tersebut ada solusi penyelesaian kredit macet Penggugat dengan cara AYDA;
- Bahwa suami Penggugat tidak terlibat dan tidak atas persetujuannya dalam proses AYDA;
- Bahwa Penggugat pernah datang ke Kantor PT BPR Guna Daya, pada bulan November 2013 untuk melunasi utangnya;
- Bahwa saksi adalah penerima Kuasa Menjual atas objek sengketa;
- Bahwa dalam Kuasa Menjual, saksi tidak berkapasitas sebagai wakil/bertindak untuk dan atas nama PT BPR Guna Daya;
- Bahwa atas objek jaminan hutang Penggugat tidak pernah dilakukan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan;
- Bahwa saksi dalam melakukan penjualan jaminan utang ada publikasi melalui relasi/perantara, yaitu melalui seseorang yang kemudian dihubungkan dengan pembeli;
- Bahwa tanah jaminan hutang dijual seharga Rp341.000.000,00;
- Bahwa hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang Penggugat dan sisanya menjadi milik bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi yang mengajukan data yuridis kepada Tergugat, berupa fotokopi KTP milik Penggugat (vide. Bukti T – 5) dan KTP milik suami Penggugat (vide. Bukti T – 6) yang telah daluwarsa (tidak berlaku) dan dalam keadaan di coret (dibundari);
- Bahwa KTP asli milik Penggugat dan suami Penggugat tidak pernah ditunjukkan oleh Pemohon Peralihan Hak kepada Tergugat;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan fakta hukum yang terungkap di muka persidangan, baik berupa dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban/eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, alat-alat bukti baik surat maupun saksi-saksi, serta alat bukti pengakuan dari Tergugat, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dalam menjalankan tugas dan wewenangnyanya selaku Pejabat Tata Usaha Negara telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu menerbitkan objek sengketa dengan cara melanggar Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang berakibat merugikan Penggugat;
- Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengakui telah menerima Surat Pemberitahuan dari Penggugat terhadap dasar gugatan *a quo*, berupa Pencabutan Kuasa Menjual atas penerbitan objek sengketa yang dijadikan alas hak dalam penerbitan objek sengketa oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat ternyata mengakui di muka sidang, bahwa dalam menerima dan memeriksa data yuridis yang diajukan oleh Pemohon Hak, khususnya berupa fotokopi KTP milik Penggugat dan KTP milik Robby Purwanto (Suami Penggugat) (vide. bukti T – 5 dan T – 6), yang ternyata sudah tidak berlaku/tidak sah, dalam keadaan dicoret/dibundari sebelumnya, dan oleh Pemohon Peralihan Hak tidak ditunjukkan aslinya;
- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat II Intervensi, mengenai proses penyelesaian kredit Penggugat pada PT BPR Guna Daya



Boyolali dengan cara pelaksanaan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih), yang menyebabkan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat. Bahwa pelaksanaan AYDA dimaksud oleh Tergugat II Intervensi, senyatanya bukanlah porses AYDA yang dibenarkan menurut peraturan perundangan yang berlaku, karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan yang sah yang mengatur tentang AYDA tersebut;

Bahwa mengenai dalil jawaban Tergugat II Intervensi yang mempermasalahkan adanya proses bagaimana perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu bermula dari hubungan kredit Penggugat pada kreditur PT BPR Guna Daya, dan seterusnya hingga terjadi pemberian Kuasa untuk menjual jaminan kredit tersebut dari Penggugat kepada saksi Hendri Ari Wibowo, yang berakibat beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada Tergugat II Intervensi, hal mana merupakan suatu perbuatan hukum perdata yang tidak diuji oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sehingga yang menjadi dasar pengujian Majelis Hakim adalah terkait dengan prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* serta tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan: "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 pembuktian haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya" diterangkan lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 12 tentang: "definisi pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian";



Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap, terkait dengan proses penerbitan objek sengketa, bermula dari tahapan diterimanya oleh Tergugat atas "Surat Pemberitahuan" dari Penggugat tentang adanya Pencabutan Kuasa Menjual (*vide*. Bukti P – 2), atas Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H., Notaris Boyolali (*vide*. Bukti P – 1);

Dalam hal ini, sebelum menerbitkan objek sengketa ternyata Tergugat lalai dengan tidak melakukan tindakan meneliti, yaitu ada/tidaknya keberatan dan/atau informasi dari pihak yang berkepentingan (*in casu* Penggugat) terhadap *eksistensi*/keberatan Sertifikat Hak Milik Nomor 3554/Kelurahan Siswodipuran tersebut dan tidak pula melakukan pencatatan (dibukukan) atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana suratnya bernomor 002/J_A & P/I/2013, tanggal 3 Januari 2014 (*vide*. Bukti P – 2);

Bahwa menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e PP RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, dapat diinterpretasikan bahwa data fisik atau data yuridis baik yang disengketakan atau tidak disengketakan ke Pengadilan wajib dibukukan dalam Buku Tanah;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang terungkap, khususnya data *yuridis* yang diajukan oleh Pemohon Hak (Tergugat II Intervensi), ternyata terdapat fotokopi KTP Penggugat (*vide*. Bukti T – 5) dan KTP Robby Purwanto/suami Penggugat (*vide*. Bukti T – 6) yang sudah tidak berlaku (daluwarsa), dan ada pencoretan/bundaran yang seharusnya diteliti oleh Tergugat, tentang alasan kenapa ada tanda demikian;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, yaitu dengan tidak dilakukannya oleh Tergugat pencatatan/pembukuan dalam buku tanah yang disediakan untuk itu atas "keberatan" dari Penggugat tersebut, dan fakta adanya data fotokopi KTP yang tidak berlaku, sehingga tindakan Tergugat yang melakukan proses peralihan hak, dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi mengakibatkan Objek Sengketa mengandung cacat yuridis karena diterbitkan oleh Tergugat dengan tidak memperhatikan Surat Keberatan dari Penggugat, tertanggal 3 Januari 2014 menimbulkan konsekuensi yuridis tindakan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e PP RI Nomor 24 Tahun 1997 serta bertentangan dengan Asas-Asas



Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan Formal;

- Bahwa menurut pendapat Indroharto, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara" – Buku II, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan-Indonesia) halaman 177 – 184 yang menguraikan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan menyebutkan bahwa yang dimaksud asas Kecermatan Formal, yaitu:

"Asas yang menghendaki semua fakta dan masalah-masalah yang relevan diinventarisasi dan diperiksa, untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta termasuk kepentingan Pihak Ketiga dipertimbangkan dalam mengambil keputusan";

Bahwa berdasarkan pendapat hukum di atas, maka telah terbukti, bahwa Tergugat/Termohon Kasasi I dalam menerbitkan objek-objek sengketa melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan Formal;

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka dapat disimpulkan yang pada pokoknya bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e PP RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Kecermatan Formal, maka sudah seharusnya objek sengketa dinyatakan batal dan cukup beralasan hukum kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa yang dituntutkan oleh Pengugat, dan oleh karenanya sudah sewajarnya gugatan Penggugat untuk dikabulkan seluruhnya;

JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN/MELANGGAR HUKUM:

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti*, (vide. halaman 53 – 58 putusan), khususnya sebagaimana terurai pada halaman 54 alenia kedua dan seterusnya, yang pada pokoknya bahwa:

- *In casu* Penggugat telah memberikan Kuasa Menjual kepada Saudara Hendri Ari Wibowo, dengan demikian Penerima Kuasa berhak untuk menjual atau melepas hak atas Tanah dan Bangunan objek sengketa yang daya berlakunya sejak ditandatanganinya akta ini sampai selesainya penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Penerima Kuasa Menjual berhak menjual tanah dan bangunan



objek sengketa dan telah melakukan perbuatan jual beli pada tanggal 19 Desember 2013, yang dikuatkan dengan Berita Acara Jual Beli dan Kwitansi Pelunasan tanggal 19 Desember 2013, sehingga sejak saat itu secara sah menurut hukum telah berubah Hak Kepemilikannya dari Penjual kepada Pembeli (vide. Bukti T II Intv – 16 dan T II Intv 19);

- Bahwa perbuatan Hendri Ari Wibowo menjual tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik objek sengketa adalah sah secara hukum karena Penggugat telah memberikan Kuasa Menjual kepadanya dan perbuatan Jual Beli tersebut dilakukan sebelum adanya Akta Pencabutan No. 12 tanggal 31 Desember 2013;
- Bahwa sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi terhadap sertifikat objek sengketa karena Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan Sertifikat Objek Sengketa;

TENTANG JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN HUKUM:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dalam pertimbangan hukumnya, khususnya sebagaimana termuat dalam halaman 54 sampai dengan 55, yang pada pokoknya:

- Menimbang, bahwa di dalam Akta Kuasa Menjual menerangkan bahwa Penerima Kuasa berhak menjual atau melepas hak atas Tanah dan bangunan objek sengketa yang daya berlakunya sejak saat ditandatanganinya akta ini sampai selesainya penjualan, dst.... ;
- Menimbang, bahwa Penerima Kuasa yang berhak menjual objek sengketa (Hendri Ari Wibowo) telah melakukan perbuatan hukum jual beli pada tanggal 19 Desember 2013, yang dikuatkan dengan Berita Acara Jual Beli dan Kwitansi Pelunasan tanggal 19 Desember 2013, sehingga sejak saat itu secara sah menurut hukum telah berubah Hak Kepemilikannya dari Penjual kepada Pembeli, dst...., sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi terhadap sertifikat objek sengketa karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi terhadap Sertifikat Objek Sengketa;

Bahwa dalam hal ini, pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas, maka nyata *Judex Facti* tidak konsisten dan kontradiktif dengan pertimbangan hukumnya mengenai hal eksepsional, yaitu bahwa *Judex Facti* menolak eksepsi Para Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi *absolute*), bahwa tetapi dalam hal ini ternyata *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya memberikan Penilaian/Pengharagaan fakta Jual Beli Objek



Sengketa dari Penggugat melalui Kuasanya (Penerima Kuasa Jual) kepada Tergugat II Intervensi, yang hal tersebut seharusnya merupakan kewenangan Peradilan Umum yang berwenang memeriksa, dan mengadili sengketa perdata. Maka dalam hal ini *Judex Facti* nyata telah melanggar hukum, karena *Judex Facti* selaku lembaga pemeriksa perkara sengketa Tata Usaha Negara telah melakukan penilaian/penghargaan terhadap fakta jual beli, dan selanjutnya menyatakan sah kuasa menjual dan perbuatan hukum jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menilai/mempertimbangkan sahnyanya jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa, karena dalam hal ini *Judex Facti* hanya berwenang dalam hal pengujian materi yang bersifat *ex-func*, yaitu peraturan yang menjadi pedoman dalam melakukan pengujian berdasarkan pada saat objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat, yaitu Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa maka secara *implicit*, bahwa *Judex Facti* telah melanggar kewenangannya selaku Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 4 UU Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu *Judex Facti* telah memberikan penilaian/penghargaan atas fakta yuridis tentang sahnyanya jual beli sebagai dasar diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat/Terbanding, yang *nota bene* hal tersebut adalah kewenangan Peradilan Umum untuk menilainya, bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Satu dan lain hal, *Judex Facti* salah dalam menilai tentang hukum kuasa (ic. Kuasa Menjual) yaitu bahwa “daya berlakunya sejak ditandatanganinya akta ini sampai selesainya penjualan tanah tersebut”, dan Penerima Kuasa telah melakukan perbuatan jual beli pada tanggal 19 Desember 2013, yang dikuatkan dengan Berita Acara Jual Beli dan Kwitansi Pelunasan tanggal 19 Desember 2013, sehingga sejak saat itu secara sah menurut hukum telah berubah Hak Kepemilikannya dari Penjual kepada Pembeli (vide. Bukti T II Intv – 16 dan T II Intv 19);

Bahwa menurut Akta Kuasa Menjual Nomor 31, tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali, selesainya perbuatan Penerima Kuasa untuk menjual, oleh karena barang tersebut berupa tanah dan bangunan, maka harus dibuktikan dan ditengarai dengan suatu Akta Pejabat, yaitu Akta Jual Beli Nomor 187/2015, tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat oleh Muhammad Alting, S.H./PPAT wilayah Kabupaten



Boyolali. dengan demikian perbuatan jual beli tanah dan bangunan atas sertifikat objek sengketa dilakukan setelah adanya Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 31 Desember 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, sehingga perbuatan tersebut harus dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum. Maka pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Semarang, adalah pertimbangan hukum yang tersesat, oleh karenanya sudah sewajarnya putusannya tersebut dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan gugat karena telah memberikan kuasa untuk menjual secara autentik kepada orang lain;
- Bahwa walaupun ada hak-hak keperdataannya yang dicerai dengan pemberian kuasa tersebut, adalah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk menilainya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SRI MULYANINGSIH tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SRI MULYANINGSIH** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2016 oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.



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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 220000754