



P U T U S A N
NOMOR :101/G/2018/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Jl. Raya Ir. H. Juanda No. 89, Semabung, Gedangan, Sidoarjo, telah menjatuhkan Putusan tersebut di bawah ini, dalam sengketa antara: -----

Ir. MOCHAMAD HAIRUL ACHMANIAR, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, tempat tinggal Jalan Kutisari Indah Barat 4/91, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2018 memberikan kuasa kepada : -----

1. ZUMAN MALAKA, S.H., M.H., M.Kn. -----
2. RIYANTO, S.H., M.H. -----
3. MUFLIH, S.H., C.P.L. -----
4. DWI PRIJO WIDODO, S.H. -----
5. IMAM SUDJONO, S.H.I. -----
6. ABDULLAH ZAINI, S.H. -----
7. ADI MAULANA, S.H. -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, berkantor di LBH PPP (Partai Persatuan Pembangunan) Jawa Timur, beralamat di Jalan Raya Kendangsari No. 36 Surabaya -----

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



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

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**; -----

----- **M E L A W A N** -----

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, berkedudukan di Jalan

Krembangan Barat Nomor : 57, Surabaya ;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor

:SKA/37.35.80 – 600/VII/2018 tertanggal 12 Juli 2018

memberikan kuasa kepada : -----

1. Nama : TEGUH SUNARYO, S.H.,
M.Si.;-----

NIP : 19620424 198503 1 006 -----

Pangkat / Golongan : Pembina (IV/a) -----

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan
Masalah dan Pengendalian
Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II---

2. Nama : ANDIEK SETYO RIWANTO,
S.H. ;-----

NIP : 19690731 199203 1 002 -----

Pangkat / Golongan : Penata Tk.I (III/d) -----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan
Sengketa, Konflik dan Perkara
Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya II---

3. Nama : DUDUT MARIJONI ;-----

NIP : 19680306 198903 1 003 -----

Pangkat / Golongan : Penata Muda Tk.I (III/b) -----

Jabatan : Pengadministrasi Umum -----

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nama : BAMBANG AGUS

SUJATMIKO ;-----

NIP : 19650731 198903 1 002 -----

Pangkat / Golongan : Penata Muda Tk.I (III/b) -----

Jabatan : Pengadmionistrasi Umum -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia danberkedudukan

pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Jalan

Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca :-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 05 Juli 2018 Nomor : 101/PEN-MH/2018/PTUN.SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim ; -----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 06 Juli 2018 Nomor : 101/PEN-PP/2018/PTUN.SBY tentang Hari Pemeriksaan Persiapan. ; -----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 01 Agustus 2018 Nomor : 101/PEN-HS/2018/PTUN.SBY tentang Hari Persidangan terbuka untuk umum. ; -----

- berkas perkara Nomor : 101/G/2018/PTUN.SBY. beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya ; -----

- Telah mendengar keterangan Para Pihak dan saksi-saksi di persidangan ; ----

----- **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA** : -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Juli 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 04 Juli 2018 dalam register perkara Nomor : 101/G/2018/PTUN.SBY.

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah melalui proses pemeriksaan persiapan surat gugatan dan telah disempurnakan serta diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 01 Agustus 2018, mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut : -----

I. OBJEK GUGATAN :-----

Adapun Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah :-----

Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1990 Kelurahan Kutisari terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar situasi No. 7472 tanggal 20 Agustus 1986 luas 108 m² semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, pencatatan terakhir tertanggal 09 Mei 2018 ;-----

II. KEWENANGAN MENGADILI ;-----

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No 05 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata usaha Negara “ bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa tata usaha Negara” ;-----
2. Bahwa badan atau pejabat Tata usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedang Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata. Sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 8 dan Pasal 12 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----
3. Bahwa objek sengketa yang diputuskan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara , yaitu tertulis yang dikeluarkan oleh badan

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sekaligus sebagai Sengketa Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

4. Bahwa berdasarkan definisi dalam hal tersebut di atas, maka objek gugatan adalah sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*).;-----
5. Bahwa objek gugatan jelas sudah bersifat konkrit, individual dan final dengan dasar sebagai berikut :-----
 - a. Bahwa dalam Objek Gugatan bersifat konkrit karena disebutkan dalam pencatatanya tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas tercatat dan menyebutkan nama sebagaimana dalam Objek gugatan.;-----
 - b. Bahwa dalam Objek Gugatan bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan nama sebagaimana Objek Gugatan.;-----
 - c. Bahwa pencatatan sebagaimana Objek Gugatan tersebut telah bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa menimbulkan akibat hukum yakni dengan adanya pencatatan peralihan sertifikat sebagaimana Objek Gugatan membuat hak kepemilikan Penggugat tercabut berganti ke orang lain, sehingga Firyunus Santoso dengan beberapa orang telah memasuki secara paksa terhadap rumah penggugat disaat Penggugat tidak berada di rumah, sedangkan tetangga dan Ketua RW juga tidak berani melarang karena setelah ditunjukkan foto copy Sertipikat sebagaimana Objek Gugatan, dan Penggugat tidak dapat memasukinya lagi karena telah dijaga oleh beberapa orang yang tidak dikenal dari orangnya Firyunus santoso.;-----
- e. Bahwa pencatatan sebagaimana Objek gugatan dapat dibatalkan dan dicabut hanya melalui Pengadilan Tata Usaha negara ;-----
6. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang yurisdiksinya mencakup tempat kedudukan Tergugat adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam surat gugatan ini.;-----
7. Bahwa Berdasarkan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :-----
- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;-----
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;-----
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;-----
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;-----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau ;-----
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.;-----

Halaman 6 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

III. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN ;-----

1. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.;-----
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 tahun 1991 tanggal 9 juli 1991 No. MA/Kumdil/213/VII/K/1991 pada angka V bagian 3 secara materiil, pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dilakukan oleh Pengadilan tata usaha negara didasarkan kepada adanya pembuktian sebaliknya atas data-data dan fakta hukum yang termuat di dalam akta jual beli atas tanah yang menjadi dasar diterbitkannya sertipikat tanah hak milik tersebut (Ali Budiarto, pembatalan sertipikat hak milik, Varia Peradilan tahun XVIII No. 213, Juni 2003, hlm. 60) sehingga pembatalan sertipikat hak milik atas tanah terjadi karena adanya kecacatan data- data dan fakta-fakta dalam akta jual beli atas tanah yang menyebabkan sertipikat hak milik atas tanah dibatalkan.;-----
3. Bahwa Penggugat barn mengetahui, menerima salinan foto copy Objek Gugatan, berasal dari Bapak Ketua RW. 04 Kutisari Bpk Ahmad Suryadi, pada tanggal 11 mei 2018 dengan memberikan foto copy SHM sudah atas nama Firymus Santoso, dan saat Rumah Penggugat dimasuki paksa oleh Sdr Firyunus Santoso dan beberapa orang suruhannya disaat Penggugat tidak berada di rumah.;-----

IV. KEPENTINGAN MENGAJUKAN GUGATAN :-----

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

1. Bahwa saat ini Penggugat mengalami kerugian tidak bisa menempati rumah yang berada di Kutisari Indah Barat, 4/91, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo tanggal 20-08-1986 Surat Ukur Nomor: 35369./1988 tanggal 17-12-1988 Luas 108 m² (Seratus delapan meter persegi). Karena rumah tersebut di kuasai dan dimasuki paksa oleh Firyunus Santoso dengan beberapa orang suruhannya, saat penggugat tidak berada di rumah (luar Kota), warga dan juga ketua RW tidak dapat melarang karena Firyunus santoso telah menunjukkan foto copy sertifikat sudah atas nama dirinya. ;-----
2. Bahwa Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN); menyatakan bahwa:"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.";-----

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN ;-----

1. Bahwa Penggugat berhak mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, Sebagaimana Undang-undang No. 09 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 05 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi
dan/direhabilitasi;-----

2. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai bidang- tanah yang berdiri bangunan terletak di Kutisari Indah Barat, 4/91, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, tanggal 20-08-1986, Surat Ukur Nomor : 35369./1988 tanggal 17-12-1988, luas 108 m² (seratus delapan meter persegi) atas Nama IR. MOCHAMAD HAIRUL ACHMANIAR dengan batas-batas sebagai berikut :-----
Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan Gang ;-----
Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rumah ;-----
Sebelah Timur berbatasan dengan: Ibu Komang ;-----
Sebelah barat berbatasan dengan: Sdr Mikael ;-----
3. Bahwa setelah Penggugat memiliki dan menguasai bidang tanah berdiri bangunan sebagaimana tersebut angka 2 di atas, Penggugat menguasai pula secara fisik tanah bangunan *a quo* tersebut dan menempati sejak tahun 1986 ;-----
4. Bahwa bermula dari Sdri Regina Calista yang meminta bantuan untuk menambah modal usaha dengan meminjam Sertipikat Penggugat untuk dijadikan agunan ke Pendana yakni Sdr Firyunus Santosa sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);-----
5. Bahwa karena isteri Penggugat dan Sdri Regina Calista sudah berteman dengan baik, maka Penggugat menyetujui untuk memberikan tambahan modal, namun dengan catatan sertipikat tersebut segera di kembalikan dalam jangka waktu 2 bulan selanjutnya kedua belah pihak menyetujuinya, dengan nantinya ada keuntungan bersama ;-----

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 12-09-2017 dilakukan perjanjian akad kredit Perjanjian Hutang Piutang dilakukan di Pizza Hut di Raya Kupang Indah dengan dihadiri Perwakilan dari Notaris, kemudian Pendana Sdr. Firyunus, juga Sdri Regina Calista yang akan meminjam uang tersebut, serta Penggugat dan istri Penggugat. Karena Penggugat tidak tahu isi dari Perjanjian tersebut, dan diyakinkan oleh Regina Calista untuk menandatangani sehingga Penggugat menandatangani saja, tanpa diberi salinan copy surat tersebut;-----
7. Bahwa tanpa di sadari oleh Penggugat dimana pertemuan pada tanggal 12-09-2017 tersebut di Pizza Hut ternyata keluar Ikatan Jual beli dan Kuasa dengan No. 05/2017 di Notaris Erwin Kurniawan, Notaris yang berkedudukan di Lamongan, tanpa proses yang jelas, tidak transparan dan tidak sesuai aturan semestinya karena Penggugat tidak pernah berhadapan, bertemu langsung dengan Notaris Erwin Kurniawan (Notaris Lamongan), serta tidak dibacakan.-----
8. Bahwa pada tanggal dan bulan yang sama pada poin 6 di atas ternyata juga berisikan Pembuatan akta Pernyataan Pengosongan rumah dan Kuasa, sehingga Penggugat tidak tahu dan bingung karena peminjaman uang tersebut hutang piutang dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Penggugat kenapa berubah menjadi jual beli rumah ;-----
9. Bahwa kemudian pada bulan Februari 2018 Penggugat merasa khawatir akan terjadi sesuatu dan melakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Jl. Krembangan Barat No. 57 Surabaya, saat itu juga checking atas Sertipikat Hak Milik (SHM) bidang-bidang tanah dan bangunan *a quo*. Berdasarkan hasil checking Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah *a quo* pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya

Halaman 10 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

dinyatakan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) bidang-bidang tanah dan bangunan *a quo* belum pernah dilakukan perubahan apapun dan kepada siapapun serta benar merupakan milik dari Penggugat;-----

10. Bahwa setelah melakukan checking Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah *a quo*, Penggugat mencoba mendatangi untuk menanyakan kembali terkait surat-surat yang telah ditanda tangani yang dulunya dengan notaris Erwin Kurniawan atas bidang tanah bangunan *a quo* benar milik Penggugat tapi ternyata kantor Notaris yang berada di Lamongan selalu sepi tidak ada yang berkantor dan tidak mau di temui oleh Penggugat, dan kami tanyakan beberapa orang bahwa Erwin Kurniawan bukanlah seorang PPAT;-----

11. Pada tanggal 09 Mei 2018 berdasarkan atas Akta Jual beli No. 30/2018 tanggal 30 -04 2018 yang dibuat oleh Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. selaku PPAT dengan tanggal pencatatan No. 11128/2018 tertanggal 09 Mei 2018 Penggugat mendapat informasi bahwa adanya pendaftaran peralihan hak tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Penggugat dan telah pula dilakukan pengukuran serta pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ; -----

12. Bahwa proses Ikatan Jual beli ke akta jual beli sampai dengan munculnya SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama Firyunus Santoso adalah menyalahi prosedur dan cacat hukum, dan juga jangka waktu hanya sekitar satu minggu telah keluar perubahan peralihan atas nama Firyunus santoso adalah tidak lazim secara fakta hukum selama ini terjadi dan apalagi Penggugat tidak pernah melakukan Ikatan Jual beli maupun akta jual beli.;

Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Penggugat selama ini tidak pernah berurusan dan bertemu di hadapan Notaris Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. selaku PPAT Surabaya, tetapi hanya dipertemukan dan dikenalkan dengan Notaris Erwin Kurniawan, yang berkedudukan di Lamongan, dan itupun dengan orang suruhannya, tetapi ternyata di dalam Akta Jual beli dalam sertifikat dibuat oleh Notaris Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. Surabaya yang tidak pernah Penggugat kenal dan dengar sama sekali ;-----
14. Bahwa kemudian Penggugat beberapa kali menemui Sdri. Calista dan Firyunus Santoso namun tidak tercapai kesepakatan, dimana Firyunus Santoso mengklaim secara sepihak bahwa atas bidang tanah bangunan a quo merupakan miliknya, padahal Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah dan bangunan a quo tersebut kepada pihak lain atau Firyunus Santoso;-----
15. Bahwa atas pencatatan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah sebagaimana Objek gugatan oleh Tergugat, jelas-jelas sangat merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan a quo.;-----
16. Bahwa seharusnya Tergugat sudah mengetahui dan tidak patut menerbitkan pencatatan sertipikat objek gugatan tersebut yang secara administratif sudah cacat hukum karena Akta Jual Beli yang menjadi dasar penerbitan atau pencatatan sertipikat, baik data- data dan fakta-fakta hukum yang cacat, adalah batal demi hukum, dan dilakukan tidak berdasarkan prosedur yang benar, oleh karena itu sangat beralasan hukum bila pencatatan sertipikat sebagaimana Objek gugatan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah ;-----

Adapun uraian mengenai alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat adalah sebagai berikut :-----

Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

A. Keputusan Tata Usaha Negara Yang Digugat Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku ;-----

1. Bahwa Tergugat dengan mencatatkan sebagaimana Objek Gugatan;-----
bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) ;-----

Sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat bahwa Pencatatan Sertipikat Hak Milik Penggugat yang didasarkan data-data dan fakta-fakta hukum yang cacat yuridis dan tidak sesuai pada prosedur, sehingga keputusan tersebut adalah dapat dibatalkan, dengan demikian maka tindakan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai keputusan Tata Usaha Negara yang cacat yuridis. Bahwa Tergugat menerbitkan pencatatan peralihan tersebut terlalu dipaksakan dan terlalu cepat dan tidak teliti ;-----

Sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :-----

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Halaman 13 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan ;-----

(3) PPAT wajib membacakan kepada pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan hal ini tidak pernah dilakukan oleh PPAT tersebut kepada Penggugat, dan yang Penggugat ketahui saat penandatanganan adalah dilakukan pegawai atau orang suruhan Notaris Erwin Kurniawan, yang berkedudukan di Lamongan, sedangkan Objek Gugatan di Surabaya, dan tidak pernah dibacakan sehingga tidak tahu isinya, tetapi ternyata di dalam Akta Jual beli dalam sertifikat dibuat oleh Notaris Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. Surabaya yang tidak pernah Penggugat kenal dan dengar sama sekali ;-----

2. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sesuai substansi yuridis yang terkandung di dalam Pasal 53 ayat

(1) Undang-Undang No. 09 Tahun 2004 yaitu hapusnya hak-hak kebendaan yang melekat di atas tanah miliknya.;-----

Sehingga Penggugat sudah tidak dapat menempati tanah *a quo*.;-----

3. Bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1): Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.;-----

Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Bahwa Penggugat sampai saat ini belum pernah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain dan tidak pernah terjadi transaksi dalam bentuk apapun kepada siapapun maupun pihak ketiga lainnya.;-----

4. Bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan :-----

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----

- a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;-----
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;-----
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.;-----

Maka sangat jelas, bahwa tanah Penggugat dengan data yuridis dan atau data fisik adalah milik Penggugat yang tidak pernah dialihkan kepada sdr Firyunus Santoso, dengan demikian yang dilakukan Penggugat adalah melakukan perbuatan hukum perjanjian hutang piutang dengan agunan Sertifikat Hak Milik Penggugat, bukan akta jual beli.;-----

5. Bahwa jelas dan tegas atas bidang-bidang tanah *a quo* sudah ada pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II serta tidak ada pencatatan peralihan hak atas bidang-bidang tanah *a quo* yang dilakukan Penggugat kepada pihak lain

Halaman 15 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak seharusnya Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Pencatatan Sertipikat Hak Milik sebagaimana Objek Gugatan kepada pihak lain di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat;-----

6. Bahwa Tergugat seharusnya berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak melakukan :-----

- 1) Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah berupa: Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1990 Kelurahan Kutisari terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar situasi No. 7472 tanggal 20 Agustus 1986 luas 108 m² semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, tertanggal 09 Mei 2018;-----
- 2) Karena di atas bidang-bidang tanah dan bangunan *a quo* telah ada Sertipikat Hak Milik (SHM) yang merupakan bukti kepemilikan Penggugat dan perbuatan Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan sebagaimana Objek Gugatan jelas-jelas bertentangan dengan PP Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;-----

B. Keputusan Tata Usaha Negara Yang Digugat Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

1. Asas Bertindak Cermat ;-----

Asas bertindak Cermat, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga

Halaman 16 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari keputusan.;-----

2. Asas Kepastian Hukum ;-----

Asas kepastian hukum memiliki dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintah untuk menarik kembali suatu keputusan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah. Jadi demi kepastian hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali, sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses peradilan. Adapun aspek yang bersifat formal dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa ketetapan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki daripadanya.;-----

Bahwa dengan demikian Objek sengketa yang diterbitkan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada serta asas-asas umum pemerintahan yang baik. Sebagaimana Undang-undang No: 09 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (2) yang menyatakan bahwa “ Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah a. keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----

C. Bahwa karena tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil di atas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum: Pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 1990 Kelurahan Kutisari terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar situasi No. 7472 tanggal 20 Agustus 1986 luas 108 m² semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, tertanggal 09 Mei 2018, harus dinyatakan Batal atau tidak sah, dan tergugat wajib mencabut Objek Gugatan.;-----

D. Bahwa dengan demikian Objek sengketa yang diterbitkan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada serta asas-asas umum pemerintahan yang baik. Sebagaimana Undang-undang No 09 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (2) yang menyatakan bahwa “ Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah a. keputusan tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

PETITUM:

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta uraian tersebut di atas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, sesuai dengan asas kepatutan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat mohon kepada

Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa dalam perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1990 Kelurahan Kutisari terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar situasi No. 7472 tanggal 20 Agustus 1986 luas 108 m² semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, tertanggal 09 Mei 2018.;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1990 Kelurahan Kutisari terbit tanggal 17 Desember 1988, Gambar situasi No. 7472 tanggal 20 Agustus 1986 luas 108 m² semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, tertanggal 09 Mei 2018.;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*).;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menanggapi melalui surat jawabannya tertanggal 15 Agustus 2018 pada persidangan tanggal 15 Agustus 2018 yang menyampaikan hal-hal sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan/Keberatan dari Pemohon tersebut, Tergugat/Termohon telah menanggapi melalui surat Jawabannya tertanggal 3 September 2018, yang menyampaikan Jawabannya sebagai berikut :-----

Halaman 19 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI ;-----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini ;-----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena pada catatan di dalam Buku Tanah, Penggugat mengetahui terjadinya peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/Kelurahan Kutisari pada tanggal 13 - 9 - 2017, dengan mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) melalui Kuasa Penggugat Anton Yuwono, gugatan penggugat didaftarkan pada Pengadilan Tata Negara tanggal 4 Juli 2018 ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini ;-----
3. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 (poin 2 s/d poin 16), karena pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



telah sesuai dengan ketentuan tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak yang diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/Kelurahan Kutisari, Gambar Situasi tanggal 20-08-1986 Nomor : 7472 luas 108 m², dari Insinyur Mochamad Hairul Achmaniar kepada Firyunus Santoso telah memenuhi segala persyaratan Administrasi dan Yuridis Formil tidak ada 1 (satu) peraturanpun yang dilanggar oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;-----

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 9, 10 dan 11 adalah tidak benar dan mengada-ada, Pemisahan permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/Kelurahan Kutisari, Gambar Situasi tanggal 20-08-1986 Nomor. 7472 luas 108 m², dari Insinyur Mochamad Hairul Achmaniar kepada Firyunus Santoso telah bersesuaian dengan :-----

a. Asas Kepastian Hukum ;-----

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan yang melanggar Asas Kepastian Hukum.;-----

b. Asas Kecermatan ;-----

Halaman 21 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



asas ini secara konkret dilakukan dengan sangat terlit, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sehingga dengan demikian maka tidak ada satu pun tindakan dari Tergugat yang dapat dikualifikasikan melanggar asas kecermatan ;-----

c. Asas Tidak Boleh Bertindak Sewenang – wenang ;-----

Bahwa dalam perkara ini Tergugat sama sekali tidak bertindak secara sewenang- wenang yang mana hal ini terbukti dengan diijinkannya masyarakat umum untuk meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada tindakan dari Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang sewenang- wenang, dengan demikian terang dan jelas bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak berdasar hukum, untuk itu Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :-----

I. Dalam Eksepsi :-----

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

II. Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah Pendaftaran Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/kelurahan Kutisari, Gambar Situasi tanggal 20-08-1986 nomor. 7472 luas 108 m², dari Insinyur Mochamad Hairul Achmaniar kepada Firyunus Santoso ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadill-adilnya (*et aequo et bono*).;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya secara tertulis tertanggal 21 Agustus 2018 yang diajukan pada persidangan tanggal 21 Agustus 2018 yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat telah ditanggapi oleh Tergugat dalam Dupliknya secara lisan di persidangan pada tanggal 29 Agustus 2018 yang pada pokoknya Tergugat menyatakan tetap pada Jawabannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulisnya berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-10, yang selengkapnya berikut: -----

1. P – 1 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1990, Kelurahan Kutisari Gambar Situasi No. : 7472 Tahun 1986, tanggal Luas : 108 m² nama Insinyur Mochamad Hairul Achmaniar; -----

Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

2. P – 2 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor :
05 tertanggal 12-09-2017 yang dibuat di hadapan Notaris Erwin
Kurniawan, S.H., M.Kn.; -----
3. P – 3 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Pernyataan Pengosongan
Rumah dan Kuasa Nomor : 06 tertanggal 12-09-2017; -----
4. P – 4 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Lembaga Bantuan
Hukum (LBH) Partai Persatuan Pembangunan Jawa Timur kepada
Sdr. Erwin Kurniawan (NOTARIS) Nomor : 015/LBH-PPP/V/2018,
tanggal 30 Mei 2018 perihal : Permohonan Kwitansi Asli a.n. M.
HAIRUL ACHMANIAR dan ELLY SOESETYOWATI; -----
5. P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor :
3578240201081541 atas nama Mochamad Hairul Achmaniar;-----
6. P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan hutang kepada
Firyunus Santoso tertanggal 12 Mei 2018 atas nama Regina Calista
Angelita; -----
7. P – 7 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas
nama Firyunus Santoso, S.H.; -----
8. P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Firyunus Santoso
tertanggal 15 April 2018 ; -----
9. P – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepolisian Negara
Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Resort Kota Besar Surabaya
Jalan Taman Sikatan 1 Surabaya kepada Sdr. Moch. Hairul
Achmaniar Nomor : B/1260/SP2HP/VI/Res.1.24./2018/Satreskrim,
tanggal 30 Juni 2018 perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil
Penelitian; -----

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. P – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat gugatan dari Kantor Advokat – Konsultan HKI Gatot Soebroto & Rekan tertanggal 11 Juli 2018 perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 610/PdtG/2018/PN.Sby.; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dan diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 2, yang selengkapnya adalah sebagai berikut : -----

1. T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 1990 Kelurahan Kutisari, Kecamatan Rungkut (Tenggilis Mejoyo), Gambar Situasi No.7472, tgl. 20-8-1986, luas 108 m² atas nama Firyunus Santoso; -----

2. T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Warkah Hak Milik No.1990/Kelurahan Kutisari, Kecamatan : Tenggilis Mejoyo; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Achmad Suryadi dan Dra. Riana Hendrawati, yang memberikan keterangan di bawah sumpah dengan menyatakan akan menerangkan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya sebagai berikut:-----

1. **ACHMAD SURYADI**, memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi adalah sebagai Ketua RW di lingkungan Kutisari Indah Barat, Kecamatan : Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya sudah 3 (tiga) periode, dari tahun 2010 sampai sekarang;-----

Halaman 25 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Mei tetapi tanggal dan tahunnya lupa pada saat itu utusan dari Firyunus mendatangi rumah untuk minta ijin mengosongkan rumahnya Pak Achmaniar. Karena Achmaniar pada waktu itu tidak ada di tempat maka saksi datang ke lokasi untuk menyaksikan pengosongan, sebelum pengosongan saksi meminta fotokopi surat-surat yang terkait dengan rumah tersebut dan saksi diberi fotokopi sertifikat berserta Akta Notaris, setelah saksi melihat di fotokopi sertifikat tersebut sudah beralih ke atas nama Feri dan di Akta Notaris yang didalamnya itu menyatakan bahwa apabila melebihi waktu yang sudah ditentukan si pihak ke dua boleh membuka kunci secara paksa;-----
- Bahwa setelah pengosongan rumah beberapa harinya saksi bertemu dengan Achmaniar dan menanyakan alasan rumah sampai dikosongkan oleh pihak lain menurut Achmaniar dia ditipu sehingga sertifikat itu berbalik nama atas nama Pak Feri; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu proses penerbitan sampai beralihnya sertifikat a quo;-----

2. **Dra. RIANA HENDRAWATI** memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman;-----
- Bahwa pada tanggal 12 September 2017 pukul 10.20 WIB di Pizza Hut terjadi pertemuan antara Kalista, notaris, penghubungnya, Pak Achmaniar dan Firyunus untuk perjanjian akad kredit hutang piutang tetapi saksi berada di luar karena tidak boleh masuk; -----
- Bahwa kesepakatan hutang piutang nilainya 450 (empat ratus lima puluh juta) menggunakan jaminan sertifikat Pak Achmaniar yang tujuannya untuk mendanai pekerjaan Kalista sebagai EO; -----

Halaman 26 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Firyunus Santosa adalah pendananya; -----
- Bahwa saksi tahu sendiri penyerahan, telah ada pencairan dana dari Firyunus kepada Penggugat kemudian oleh Penggugat diberikan kepada Kalista, sebagian melalui transfer dan sebagian tunai; -----
- Bahwa Kalista tidak membayar bunga sampai berapa bulan dan Penggugat tahu terjadi keterlambatan pembayaran bunga kemudian Penggugat menagih-nagih tetapi belum terealisasi tagihannya sampai sekarang; -----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi/ahli meskipun dalam persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk hal tersebut ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 3 Oktober 2018 Kuasa Hukum Penggugat telah menyerahkan kesimpulannyasecara tertulis tertanggal 3 Oktober 2018, sedangkan Kuasa Tergugat menyampaikan kesimpulan tertanggal 3 Oktober 2018 melalui sekretariat bagian umum dan keuangan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana terangkum dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini dan selanjutnya Majelis Hakim mengambil putusan dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

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

Halaman 27 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut oleh Tergugat adalah Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1990 Kelurahan Kutisari, terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar Situasi No. 7472, tanggal 20 Agustus 1986, Luas 108 m², semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, pencatatan terakhir tertanggal 09 Mei 2018 (*vide* bukti T-1). Untuk selanjutnya dalam putusan ini disebut sebagai Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah memanggil secara sah dan patut pihak ketiga yang namanya tercatat dalam surat keputusan objek sengketa yaitu Firyunus Santoso dan yang bersangkutan tidak pernah hadir di persidangan meskipun Pengadilan telah memanggil secara patut sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak yang berkepentingan tidak ingin masuk sebagai pihak dalam sengketa Nomor : 101/G/2018/PTUN.SBY. ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2018, yang di dalamnya selain memuat jawaban dalam pokok perkara juga memuat adanya eksepsi yang pada pokoknya mempermasalahkan mengenai gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 karena pada catatan Buku Tanah, Penggugat mengetahui terjadinya peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/Kelurahan Kutisari pada tanggal 13 September 2017, sedangkan gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 4 Juli 2018 ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti
Halaman 28 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-10 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta bernama Ahmad Suryadi dan Dra. Riana Hendrawati ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-2 dan tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut untuk hal tersebut, ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai syarat formal gugatan terkait kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sengketa *a quo* :-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" sehingga berdasarkan hal tersebut dapat ditentukan batasan objek pemeriksaan yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sengketa Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa pengertian dari sengketa tata usaha negara menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara, Majelis Hakim mempedomani petunjuk dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edaran Mahkamah Agung

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang memberikan batasan kriteria suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), sebagai berikut :-----

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;-----
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara ;-----
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;-----
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki dan menguasai secara fisik tanah dan bangunan yang terletak di Kutisari Indah Barat 4/91 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990 Kelurahan Kutisari, tanggal 20 Agustus 1986, Surat Ukur Nomor : 35369/1988 tanggal 17 Desember 1988, luas 108 m² atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar (*vide* bukti P-1). Pada tanggal 12 September 2017 Penggugat dengan Firyunus Santosa melakukan perjanjian akad kredit Hutang Piutang dan tanpa Penggugat sadari telah keluar Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 05/2017 serta Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris Erwin Kurniawan, yang berkedudukan di Lamongan (*vide* bukti P-2 dan bukti P-3).

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

Penggugat mendalilkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut dibuat tanpa proses yang jelas, tidak transparan dan tidak sesuai aturan karena Penggugat tidak pernah berhadapan langsung dengan Notaris Erwin Kurniawan. Selanjutnya tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat terhadap sertifikat milik Penggugat telah dilakukan peralihan hak atas nama Firyunus Santoso, serta dilakukan pengukuran dan pengembalian batas berdasarkan akta Jual Beli No. 30/2018 tanggal 30 April 2018 yang dibuat oleh Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. selaku PPAT dengan nomor pencatatan 11128/2018 tertanggal 9 Mei 2018, sedangkan Penggugat selama ini juga tidak pernah berurusan dan bertemu dengan Notaris Siti Nurul Yuli Ami, S.H., M.Kn. selaku PPAT Surabaya ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam posita jawabannya mengemukakan pada pokoknya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1990/Kelurahan Kutisari Gambar Situasi tanggal 20 Agustus 1986 Nomor : 7472 luas 108 m² dari Insinyur Mochamad Hairul Achmaniar kepada Firyunus Santosa telah sesuai dengan ketentuan tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak yang diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 karena telah memenuhi segala persyaratan administrasi dan secara yuridis formil tidak ada peraturan yang dilanggar oleh Tergugat (*vide* bukti T-1 dan bukti T-2);-----

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa yang berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1990 Kelurahan Kutisari, terbit tanggal 17 Desember 1988 Gambar Situasi No. 7472, tanggal 20 Agustus 1986, Luas 108 m², semula atas nama Ir. Mochamad Hairul Achmaniar menjadi atas nama Firyunus Santoso, pencatatan terakhir tertanggal 09 Mei 2018, maka dapat ditentukan yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini bukan mengenai prosedur penerbitan sertifikat *a quo* melainkan sebatas tindakan Tergugat yang

Halaman 31 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pencatatan peralihan hak yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Firyunus Santosa, dan dalam persidangan diperoleh fakta hukum bahwa pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat didasarkan pada adanya jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 30/2018 tanggal 30/4/2018 yang dibuat oleh Siti Nurul Yuliami, S.H., M.Kn. selaku PPAT sebagaimana lampiran bukti T-2 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “ *Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku* ” ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut “ *selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar*”, dan dalam Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut ditegaskan pula bahwa Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil para pihak dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

pengujian terhadap proses peralihan hak dalam sertifikat *a quo* tidak hanya semata-mata berdasarkan pada adanya kelengkapan syarat administrasi pendaftaran peralihan hak, dengan adanya dalil Penggugat menyebutkan permasalahan hukum diawali dengan adanya perjanjian Perikatan Jual Beli dan Penggugat tidak mengakui Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak tersebut, maka harus dilakukan penilaian hukum terhadap beberapa permasalahan terkait apakah perikatan jual beli sudah dilakukan sesuai hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah kepada Firyunus Santosa dilakukan berdasarkan alas/titel hak yang sah sebagaimana ditentukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta apakah Firyunus Santosa selaku pembeli merupakan pembeli yang beriktikad baik sehingga perlu diberikan perlindungan terhadap kepentingan hukumnya ;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf (f) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak di antaranya apabila perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap"*, sehingga dengan mengacu pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf (f) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, maka apabila pada akhirnya Penggugat dapat membuktikan bahwa proses peralihan hak atas tanah kepada Firyunus Santosa yang semula terdaftar dalam sertifikat atas nama Penggugat batal atau tidak sah, maka Akta PPAT yang menjadi dasar peralihan harus pula dibatalkan ;-----

Menimbang, bahwa merujuk pada pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat untuk menguji apakah tindakan hukum Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan sertifikat yang sebelumnya atas nama Penggugat menjadi atas nama Firyunus Santosa terlebih dahulu harus dilakukan

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

pengujian secara materiil terhadap segala permasalahan hukum terkait perikatan jual beli, keabsahan jual beli dan keabsahan Akta PPAT, hal mana menurut Majelis Hakim segala permasalahan hukum tersebut bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengujinya melainkan kewenangan dari Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) dalam perkara perdata, sehingga untuk memberikan penyelesaian yang lebih sempurna, penanganan sengketa ini terlebih dahulu harus diuji oleh Pengadilan Negeri dalam perkara perdata. Penyelesaian sepenuhnya sengketa ini oleh Peradilan Perdata dalam lingkup Peradilan Umum bertujuan pula untuk menghindari terjadinya disparitas Putusan Pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan peradilan dengan lingkungan peradilan lainnya serta untuk menjamin adanya kepastian hukum;-----

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang telah diregister di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor : 610/Pdt.G/2018/PN.Sby. (bukti P-10) diperoleh fakta bahwa persoalan jual beli antara Penggugat dengan Firyunus Santosa telah diperiksa dalam persidangan perkara perdata tetapi belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menilai keabsahan jual beli tersebut, sehingga belum dapat dijadikan pertimbangan lebih lanjut terhadap pengujian keabsahan peralihan dalam Objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, terlepas dari permasalahan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, dan petitum gugatan Penggugat adalah petitum dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena hal-hal yang berkaitan dengan pembuktian perjanjian, peralihan hak secara faktual dan pengujian terhadap Akta

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.

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

PPAT termasuk membatalkan Akta PPAT merupakan kewenangan peradilan lain untuk memeriksa dan mengujinya, sehingga berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara, khususnya huruf c, yang menyebutkan apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak yang murni merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dalam sengketa Perdata sehingga harus terlebih dahulu diselesaikan dengan norma (kaidah) hukum privat, maka Majelis Hakim berpendapat Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* maka menurut Majelis Hakim segala dalil-dalil yang menyangkut eksepsi dan pokok sengketanya tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan ;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 80 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah

Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan surat-surat bukti yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;-----

-----M E N G A D I L I :-----

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.347.000,00 (Tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Rabu, tanggal 10 Oktober 2018, oleh kami **RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.** dan **NI NYOMAN VIDIAYU PURBASARI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam Sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Rabu tanggal 17 Oktober 2018 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **LENY WAHYU UTAMI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat maupun Kuasa Hukumnya;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Halaman 36 dari 38 halaman Putusan Perkara Nomor: 101/G/2018/PTUN.SBY.



ANDRI NUGROHO EKO S., S.H.

RETNO NAWANGSIH, S.H., M.H.

NI NYOMAN VIDIAYU P., S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI,

LENY WAHYU UTAMI, S.H.

Rincian biaya perkara No : 101/G/2018/PTUN.SBY. ;

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Kepaniteraan	: Rp.	306.000,00
3. Redaksi	: Rp.	5.000,00
4. Meterai	Rp.	<u>6.000,00</u>
Jumlah	:Rp	347.000,00

(Tiga ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)