



**PUTUSAN**

**Nomor 156 PK/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**H. SAMSUL SAMAD**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Merpati Nomor 3 Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Abdul Hakim, S.H., LL.M., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum "Abdul Hakim, S.H., LL.M. & Partners" beralamat di Jalan Palapa Raya No. 5 C Komp. Depag Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan Kantor Cabang di Jl. Cendrawasi Nomor 75 Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 28 Maret 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULUKUMBA**, berkedudukan di Jalan Durian Nomor 9 Bulukumba, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Debi Adriansyah, S.H., Kepala Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1392/600.73-02/IX/2016 bertanggal 14 September 2016;

**II. HJ. SUBAEDAH. HS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wirasasta, bertempat tinggal di Jalan Brungkang Raya Nomor 28 Kelurahan Pannampu, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: A. Makagiansar, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "A. Mahyanto Mazda, S.H., M.H., & Partners" beralamat di Jalan Boulevard Ruko Ruby Nomor 37, Kel. Masale, Kec. Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 19 Juli 2016;

Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding/Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 118/B/2015/PT.TUN.MKS, tanggal 15 Desember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Termohon Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti bahwa hak atas sertifikat objek sengketa telah dialihkan kepada Hajja Subaedah, HS setelah menerima surat keterangan Tergugat *in casu* Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba No. 646/ 600.73./XI/2014 tertanggal 26 November 2014 Perihal Tanggapan Laporan Pengaduan H. Syamsul Samad tanggal 19 November 2014, dengan demikian Pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hajja Subaedah HS sangat merugikan Penggugat karena Penggugat selaku pembeli beritikad baik atas tanah tersebut tidak dapat menerbitkan akta jual beli secara formil, Penggugat terhalang haknya menurut hukum memiliki objek sengketa, Penggugat tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik Penggugat, dengan demikian Penggugat memiliki kepentingan dan alasan yang sah menurut hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan keputusan tata usaha negara ini sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Fatimah pada tahun 2009 dengan surat kesepakatan jual beli dibawah tangan tertanggal 7 Maret tahun 2009, yang telah diperbaharui dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 09 tanggal 22 Januari 2015 dihadapan Notaris/PPAT Andi Aprina Suryani, S.H., dengan Sertipikat Hak Milik No. 02827, tanggal 06 Agustus 2009, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 atas nama Fatimah, luas 1.019 M<sup>2</sup>

#### 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

terletak di Jalan Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kab. Bulukumba, terdiri atas 2 (dua) petak bidang tanah dengan masing-masing

3.1. Petak I (pertama) luas 868 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : BTN Fatimah;  
Timur : Jalanan ;  
Selatan : Jalan Matahari ;  
Barat : Ruko Milik H. Hasyim;

3.2. Petak II (Kedua) luas 420 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : BTN Fatimah;  
Timur : Ruko Milik H. Hasyim;  
Selatan : Jalan Matahari ;  
Barat : Ruko Milik H. A. Untung ;

4. Bahwa tanah tersebut diatas awalnya adalah tanah milik Prof. Dr. Ambo Enre yang kemudian beralih secara waris kepada anaknya bernama Jawariah bersaudara, kemudian Fatimah memecah menjadi 2 (dua) bidang, dimana 1 (satu) bidang tanah *a quo* dialihkan kepada Penggugat melalui jual beli dibawah tangan tertanggal 7 Maret 2009 sehingga Penggugat menguasai dan mengelola bidang tanah tersebut sejak dibelinya pada tahun 2009 hingga saat ini. Bahwa sekalipun bidang tanah tersebut diatas telah mengalami beberapa kali perpindahan kepemilikan namun SPPT PBBnya masih tercatat atas nama pemilik awal yakni Prof. Dr. Ambo Enre yang tertulis dalam SPPT PBB bernama Ambo Enre hingga saat ini;
5. Bahwa tanah milik Penggugat telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Fatimah sebesar Rp1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), dengan pembayaran secara berangsur sebanyak 3 (tiga) kali angsuran, dan setelah pembayaran Penggugat kepada Fatimah lunas maka pada bulan Juli 2009 Fatimah menyerahkan penguasaan tanah dan Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel. Caile, tanggal 06 Agustus 2009 *in casu* objek sengketa, namun penyerahan sertipikat tersebut dilakukan oleh Fatimah kepada Isteri Penggugat bernama H. Syamsiah di Makassar, kemudian setelah isteri Penggugat menerima penyerahan sertipikat tersebut maka Isteri Penggugat bersama dengan Fatimah singgah untuk makan di rumah makan siap saji Mac Donal Jalan Sultan Alauddin Makassar, namun ketika Isteri Penggugat dengan Fatimah sementara makan di tempat tersebut, sertipikat atas tanah *in casu* objek sengketa disimpan diatas mobil milik isteri Penggugat dengan diletakkan pada bagian dasbord mobil, selanjutnya isteri Penggugat melanjutkan perjalanan ke Bulukumba dan setibanya di Bulukumba, isteri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat baru mengetahui bahwa sertifikat objek sengketa hilang namun tidak menyampaikan kepada Penggugat karena takut dimarahi, Penggugat mengira bahwa sertifikat tersebut telah dikuasai dan disimpan oleh isteri Penggugat, ternyata pada tahun 2010, seseorang bernama Hajja Subaedah HS melaporkan Penggugat kepada Kepolisian Resort Bulukumba dengan tuduhan tindakan penyerobotan tanah, barulah ketika itu isteri Penggugat berterus terang menyampaikan kepada Penggugat bahwa memang sertifikat atas tanah itu hilang pada bulan Juli 2009 di depan rumah makan Mac Donal Jalan Sultan Alauddin Makassar, sehingga untuk kejelasan mengenai sertifikat objek sengketa maka Penggugat mempertanyakan sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan Kab. Bulukumba *in casu* Tergugat dan dijelaskan bahwa benar sertifikat *a quo* telah terjadi peralihan hak dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS dengan akta jual beli No. 494/2010 tanggal 10-11-2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Muhammad Rahim, SH;

6. Bahwa peralihan hak atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hajja Subaedah adalah jelas tidak benar, Fatimah tidak pernah menjual tanahnya kepada Hajja Subaedah dan Fatimah tidak pernah menghadap Notaris/PPAT Muhammad Rahim, S.H., untuk menandatangani akta jual-beli No. 494/2010 tanggal 10-11-2010, melainkan Fatimah hanya menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat;
7. Bahwa Fatimah telah melaporkan kepada Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan Tentang dugaan tindak pidana Pencurian Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 6-8-2009, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 atas nama Fatimah, luas 1.019 M<sup>2</sup>, dan dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan pada Akta Jual-Beli No. 494/2010 tanggal 10-11-2010 dengan Terlapor Hj. Subaedah sebagaimana Tanda Bukti Laporan Polisi No. TBL/633/XII/12014/SPKT, Tanggal 05 Desember 2014;
8. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut tetap dikuasai oleh Penggugat sejak dibelinya pada tahun 2009 hingga saat ini, Penggugat membayar PBBnya namun SPPT PBB masih terdaftar atas nama Pemilik sebelumnya bernama Ambo Enre, namun Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum sepenuhnya atas tanah miliknya sebagaimana layaknya pemilik yang sah karena Penggugat tidak menguasai sertifikat atas tanah *a quo* oleh karena sertifikat atas tanah milik Penggugat dikuasai oleh Hajja Subaedah HS, dan Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa

#### 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

peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa semula dari Fatimah kepada Hajja Subaedah HS pada tanggal 10-11-2010;

9. Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah), sehingga proses pembuatan Akta oleh PPAT merupakan rangkaian dari kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk membantu tugas pemerintah dibidang pertanahan;
10. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS, luas 1.019 M<sup>2</sup> adalah jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  - 10.1. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Tanggal 10-11-2010 No. 494/2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MUHAMMAD RAHIM SH, dan proses pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas sertipikat objek sengketa bertentangan dengan peraturan tekhnis bidang pertanahan karena dilakukan dengan tidak sesuai mekanisme dan prosedur yang berlaku:
    - a. Melanggar ketentuan Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Sebelum membuat Akta PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli;
    - b. Melanggar Pasal 54 ayat 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

#### 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)



Akta Tanah yaitu untuk memastikan objek yang diperjanjikan dalam penguasaan pihak yang mengalihkan, maka dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan;

- c. Melanggar Pasal 54 ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. "PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)" yaitu sebelum dilakukan pengukuran data fisik untuk memastikan mengenai objek yang dialihkan;
- d. Melanggar Pasal 134 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu sebelum dilakukan pendaftaran peralihak oleh Tergugat, maka bidang-bidang tanah yang dipisahkan diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat tersendiri;

Sedangkan fakta hukumnya adalah bahwa akibat pemisahan sertifikat objek sengketa menjadi 3 (tiga) bidang yaitu:

- Sertifikat Hak Milik No. 2850/Kel.Caile, Surat Ukur Tanggal 12-08-2009 No. 1513/09, seluas 147 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No. 2851/Kel.Caile, Surat Ukur Tanggal 12-08-2009 No. 1514/09, seluas 148 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik No. 2853/Kel.Caile, Surat Ukur No. 1515/09, seluas 149 M<sup>2</sup>;

Dengan demikian sisa luas sertifikat objek sengketa menjadi 1.019 M<sup>2</sup> yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah yaitu seluas  $\pm 100$  M<sup>2</sup> dan  $\pm 800$  M<sup>2</sup>, yang belum diterbitkan surat ukur, nomor hak baru, dan nomor identifikasi bidang tanah yang baru dan belum tergambar (dipetakan) dari induk sertifikat objek sengketa dan secara kenyataan fisik bidang tanah seluas  $\pm 800$  m<sup>2</sup> telah dikuasai oleh Penggugat sejak dibeli dari FATIMAH yaitu sejak tahun 2009 (sebelum diterbitkan sertifikat objek sengketa) sampai sekarang



dan dipergunakan sebagai tempat usaha bengkel dan dikuatkan pula dengan Surat Keterangan Lurah Caile tanggal 20 Januari 2015 No. 33/KLC/2015;

Fakta hukum tersebut diatas membuktikan ketidak cermatan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa dimana Tindakan Tergugat *a quo* jelas melanggar ketentuan perundang-undangan sebagaimana terurai diatas yang mengakibatkan sertipikat objek sengketa cacat hukum sehingga harus dibatalkan;

10.2. Bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 atas nama Fatimah, luas 1.019 M<sup>2</sup> dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS, luas 1.019 M<sup>2</sup> bertentangan pula dengan peraturan perundang-undangan:

a. Tergugat melanggar Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Yang berbunyi:

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu";

Bahwa akta jual beli No. 494/2010 tanggal 10-11-2010 dibuat dengan tidak dihadiri oleh pihak yang akan melakukan perbuatan hukum, pembuatan akta tersebut tidak dihadiri oleh Fatimah sebagai pihak yang akan melakukan perbuatan hukum, bahkan ketika akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT Muhammad Rahim SH pada tanggal 10-11-2010 Fatimah berada di Kalimantan Timur dalam keadaan sakit dan dalam perawatan medis, untuk itu jika ada nama maupun tandatangan yang seolah-olah dilakukan oleh Fatimah maka jelas nama dan tandatangan *a quo* adalah tidak benar factual bukan dilakukan oleh Fatimah;

b. Pasal 39 ayat (1) huruf c dan f Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Huruf c berbunyi "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";

huruf f berbunyi; "objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya";

Bahwa Fatimah selaku pihak yang melakukan perbuatan hukum tidak pernah menghadap Notaris/PPAT Muhammad Rahim, SH untuk menandatangani akta jual beli No. 494/2010 tanggal 10-11-2010, dan Fatimah tidak pernah menyerahkan asli sertifikat objek sengketa *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 kepada Notaris/PPAT Muhammad Rahim SH maupun Hajja Subaedah HS untuk dialihkan haknya, dengan demikian penandatanganan akta jual beli *a quo* dilakukan oleh pihak yang tidak berhak menurut hukum sehingga harus dibatalkan, termasuk pencatatan peralihan hak atas objek sengketa harus dibatalkan karena didasarkan pada akta jual beli yang dibuat secara tanpa hak dan melawan hukum;

Bahwa secara nyata, fisik tanah sertifikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 2009, dengan demikian pencatatan peralihan hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dari Fatimah Kepada Hajja Subaedah pada Tahun 2010 adalah tidak sah oleh karena keadaan fisik tanah terdapat sengketa disebabkan oleh penguasaan fisik tanah yang dimohonkan peralihan hak berada dalam penguasaan Penggugat, bukan berada dalam penguasaan Hajja Subaedah, dengan demikian pencatatan peralihan hak atas objek sengketa jelas dilakukan secara melawan hukum;

- 10.3. Bahwa tindakan Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 atas nama Hajja Subaedah, HS, luas 1.019 M<sup>2</sup> terletak di jalan Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kab. Bulukumba melanggar pula Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai asaz-asaz umum pemerintahan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik, yaitu asaz kepastian hukum (*principle of legal security*) dan asaz bertindak cermat (*principle of cerfulness*);

Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan berupa pencatatan peralihan atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hajja Subaedah jelas melanggar asaz kepastian hukum (*principle of legal security*) oleh karena tindakan Tergugat tersebut menyebabkan hak Penggugat atas tanah miliknya tidak memperoleh kepastian hukum, Penggugat tidak dapat menerbitkan Akta jual Beli secara formil dan Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah miliknya, sementara tanah milik Penggugat *a quo* tetap dalam penguasaan dan pengelolaan Penggugat termasuk Penggugat tetap membayar pajak PBB nya sesuai ketentuan perundang-undangan;

Bahwa tindakan menerbitkan surat keputusan berupa pencatatan peralihan hak atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hajja Subaedah melanggar pula asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*), yaitu Tergugat tidak melaksanakan proses dan mekanisme sebagaimana yang diuraikan pada angka 9 Point 9.1 huruf a,b,c,d diatas sehingga menyebabkan terbitnya pencatatan peralihan hak *a quo* yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat sebagai pembeli dan pemilik yang beritikad baik;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak Kepemilikan objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS, luas 1.019 M<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret pencatatan peralihan hak dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik No. 02827/Kel.Caile, tanggal 12-11-2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04-08-2009 dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS, luas 1.019 M<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/G/2015/PTUN.Mks, tanggal 29 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 217.000,- (dua ratus tujuh belas ribu rupiah):

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 118/B/2015/PT.TUN.MKS, tanggal 15 Desember 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 10/G/2015/PTUN.Mks, tanggal 29 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 118/B/2015/PT.TUN.MKS, tanggal 15 Desember 2015 diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 9 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 18 Juli 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 10/G/2015/PTUN.Mks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut pada tanggal 18 Juli 2016, Berita Acara Sumpah Bukti Baru/Novum tanggal 27 Juli 2016 dan tambahan Memori Peninjauan Kembali tanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 20 Juli 2016 dan tanggal 23 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 26 September 2016 dan 12 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya 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 PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon menyampaikan Peninjauan kembali ini karena berpendapat dan menilai bahwa:

1. Terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata; dan
2. Di temukan surat-surat buki yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan.

## FAKTA HUKUM / KONSTRUKSI HUKUM PERKARA

Untuk memberikan gambaran yang utuh sebelum masuk pada alasan-alasan keberatan pemohon akan terlebih dahulu menyampaikan fakta untuk Hukum perkara sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadikan objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 02827 tanggal 06 Agustus 2009, surat ukur No. 15111/Caile/2009 atas nama Fatimah Luas 1.019 M<sup>2</sup> terletak di jalan Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, terdiri atas 2 (dua) petak bidang Tanah dengan masing-masing

### 1.1. Petak I (pertama) luas 868 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : BTN FATIMAH  
Timur : Jalanan  
Selatan : Jalan Matahari  
Barat : Ruko Milik H.Hasyim.

### 1.2. Petak II (Kedua) luas 420 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : BTN FATIMAH  
Timur : Ruko Milik H.Hasyim.  
Selatan : Jalan Matahari  
Barat : Ruko Milik H. Andi Untung

Dimana objek sengketa tersebut telah di alihkan kepada Termohon PK II (Hj. Subaedah, HS) yang diterbitkan oleh Termohon PK I tanpa sepengetahuan Pemohon PK dan pemilik tanah ibu Fatimah;

2. Bahwa keputusan tata usaha negara berupa pencatatan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hj. Subaedah, HS (Pemohon PK II) sangat merugikan Penggugat kini Pemohon PK selaku pembeli bersertifikat baik atas tanah tersebut dan seharusnya tidak dapat menerbitkan Akta jual beli secara formil, dimana Pemohon PK terhalang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haknya menurut Hukum, memiliki objek sengketa dan tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik Pemohon PK, dengan demikian Pemohon PK memiliki kepentingan dan alasan yang sah menurut hukum untuk mengajukan permohonan PK dan membatalkan keputusan Tata Usaha Negara ini sebagaimana di maksud dalam Pasal 53 ayat 1 (UU. No. 5 Tahun 1988 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

3. Bahwa tanah tersebut diatas awalnya adalah tanah milik Prof. Dr. Ambo Enre yang kemudian beralih secara waris kepada anaknya bernama Jawariah bersaudara, kemudian Fatimah memecah menjadi 2 (dua) bidang, dimana 1 (satu) bidang tanah *a quo* dialihkan kepada Penggugat melalui jual beli dibawah tangan tertanggal 7 Maret 2009 sehingga Penggugat menguasai dan mengelolan bidang tanah tersebut diatas telah mengalami beberapa kali perpindahan kepemilikan namun SPPT PBBnya masih tercatat atas nama pemilik awal yakni Prof. Dr. Ambo Enre yang tertulis dalam SPPT PBB bernama Ambo Enre hingga saat ini;
4. Bahwa tanah milik Penggugat telah dibayar lunas oleh Penggugat/ Pemohon PK kepada Fatimah sebesar RP. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), dengan pembayaran secara beransur sebanyak 3 (tiga) kali ansuran, dan setelah pembayaran Penggugat/Pemohon PK kepada Fatimah lunas. Maka pada bulan Juli 2009 Fatimah menyerahkan penguasaan tanah dan sertifikat Hak milik No. 02827/Kel.Caile, Tanggal 06 Agustus 2009 ini kasus objek sengketa namun penyerahan sertifikat tersebut dilakukan oleh Fatimah kepada istri Penggugat/Pemohon PK bernama Hj. Syamsiah di Makassar, kemudian setelah istri penggugat/ pemohon PK menerima penyerahan sertifikat tersebut maka istri penggugat/Pemohon PK bersama dengan Fatimah singgah untuk makan di rumah makan siap saji MC Donald Jl. Sultan Alauddin Makassar;
5. Bahwa peralihan Hak atas objek sengketa dari Fatimah kepada Hj. Subaedah, HS adalah jelas tidak benar, Fatimah tidak pernah menjual tanahnya kepada Hj. Subaedah, HS dan Fatimah tidak pernah menghadap Notaris/ PPAT Muh. Rahim, S.H., untuk menandatangani akta jual beli No. 494/2010 Tanggal 10 November 2010, melainkan Fatimah hanya menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat/Pemohon PK;
6. Bahwa Fatimah telah melaporkan kepada Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan tentang dugaan tindak pidana Pencurian sertifikat Hak milik No. 02827/Kel. Caile, tanggal 06 Agustus 2009, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Agustus 2009 atas nama Fatimah, Luas 1.019 M<sup>2</sup>, dan dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan pada akta jual-beli No. 494/2010 tanggal 10 November 2010 dengan Terlapor Hj. Subaedah, HS sebagaimana tanda bukti Laporan Polisi No. TBL/633/XII/12014/SPKT, Tanggal 05 Desember 2014

7. Bahwa tanah milik Penggugat/Pemohon PK tersebut tetap dikuasai oleh Penggugat/Pemohon PK sejak dibelinya pada tahun 2009 hingga saat ini, Penggugat/Pemohon PK membayar PBBnya Namun SPPT masih Penggugat/Pemohon PK tidak dapat melakukan tindakan hukum sepenuhnya atas nama pemilik sebelumnya bernama Ambo Enre, namun Penggugat/Pemohon PK tidak dapat melakukan tindakan Hukum sepenuhnya atas tanah miliknya sebagaimana layaknya pemilik yang sah karena Penggugat/Pemohon PK tidak menguasai sertifikat atas nama *a quo* oleh karena sertifikat atas tanah milik Penggugat/Pemohon PK dikuasai oleh Hj. Subaedah, HS, dan tergugat telah menerbitkan surat keputusan tata usaha negara berupa peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa semula dari Fatimah kepada Hj. Subaedah, HS pada tanggal 10 November 2010;
8. Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepada kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (Pasal 6 ayat (2) ) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah) sehingga proses pembuatan akta oleh PPAT merupakan rangkaian dari kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk membantu tugas pemerintah dibidang pertanahan;
9. Bahwa tindakan Penggugat/Pemohon PK menerbitkan keputusan tata usaha negara berupa pencatatan peralihan atas objek sengketa sertifikat Hak milik No.02827/Kel.Cail, Tanggal 12 November 2010, surat ukur No. 1511/Caile/2009 Tanggal 04 Agustus 2009 dari Fatimah kepada Hj. Subaedah, HS, Luas 1.019 M<sup>2</sup> adalah jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 2 huruf a UU No 5 tahun 1986 sebagaimana telah di ubah dengan UU No 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  - a. Bahwa pembuatan akta jual-beli tanggal 10 November 2010 No. 494/2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Muh. Ramli SH dan proses pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas sertifikat objek sengketa bertentangan dengan peraturan teknis bidang pertanahan

#### 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

karena dilakukan dengan tidak sesuai mekanisme dan prosedur yang berlaku;

- b. Melanggar ketentuan Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebelum membuat akta PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesediaan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
- c. Melanggar Pasal 54 ayat 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat;
- d. Pembuat akta tanah yaitu untuk memastikan objek yang diperjanjikan dalam penguasaan pihak yang mengalihkan, maka dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan;
- e. Melanggar Pasal 54 ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah "PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf G, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB )" yaitu sebelum dilakukan pengukuran data fisik untuk memastikan mengenai objek yang dialihkan;
- f. Melanggar Pasal 134 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat, maka bidang-bidang tanah yang dipisahkan diberikan nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat tersendiri.

Sedangkan fakta hukumnya adalah bahwa akibat pemisahan sertifikat objek sengketa menjadi 3 (tiga) bidang yaitu:

- Sertifikat hak milik No. 2850/Kel.Caile, surat ukuran tanggal 12 Agustus 2009 No.1513/09, seluas 147 M<sup>2</sup> ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat hak milik No. 2851/Kel.Caile, surat ukuran tanggal 12 Agustus 2009 No.1514/09, seluas 148 M<sup>2</sup> ;
- Sertifikat hak milik No. 2853/Kel.Caile, surat ukur;

## TENTANG BUKTI-BUKTI PALSU

1. Bahwa sebelum diterbitkan sertifikat Nomor : 02827/Kel/Caile, tanggal 12 November 2010, Surat Ukur No. 1511/Caile/2009 tanggal 04 Agustus 2009 dari Fatimah kepada Hj. Subaedah, HS, Luas 1.019 M<sup>2</sup> yang direkayasa oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah saudara Muh. Rahim, SH. Sehingga terhadap sertifikat tersebut atas nama saudari Subaedah, HS, sangat memutarbalikkan fakta dan benar-benar dipalsukan tanda tangan ibu Fatimah oleh Notaris Muh. Rahim . SH;
2. Bahwa saudari Subaedah telah mendoktrin ibu Fatimah, seolah-olah ada utang ibu Fatimah pada ibu Subaedah agar semua tanah yang dibeli oleh ibu Fatimah kepada Prof. DR. H. Ambo Enre dapat diserahkan kepada ibu Subaedah sehingga penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Bulukumba syarat dengan rekayasa dan sangat memutar balikkan fakta yang berakibat merugikan Penggugat, kini Pemohon PK (bukti sertifikat tersebut dapat dikategorikan sebagai dokumen palsu) demikian pula bukti-bukti dari Tergugat (Termohon PK) ibu Subaedah;

## TENTANG KEKHILAFAN HAKIM:

- Bahwa dalam putusan banding tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Makassar, majelis hakim telah khilaf atau telah melakukan kekeliruan yang nyata karena tidak memeriksa dan meneliti dengan baik perkara yang diajukan, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, terkait dengan perkara yang diajukan oleh Pemohon PK pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, kekhilafan atau kesalahan yang nyata-nyata tersebut juga dikarenakan adanya putusan terdahulu yang telah salah dalam menerapkan hukum dalam tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 10/G/2015/PTUN Makassar tanggal 23 Juli 2015 dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 118/G/2015/PT.TUN.MKS;
- Bahwa kekhilafan atau kesalahan yang nyata tersebut, diuraikan sebagai berikut:
  1. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah salah menunjuk objek sengketa dimana objek sengketa yang dimaksud oleh Pemohon PK, semula Penggugat adalah di Jl. Matahari Kelurahan Caile, yang bukan termaksud tanah milik ibu Fatimah, yang sudah dijual oleh Pemohon PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- H. Syamsul Samad sehingga terjadi pencaplokan objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon PK ibu Hj. Subaedah;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Makassar telah keliru dalam pertimbangan hukum putusannya, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah bukan tanah yang dijual ibu Fatimah kepada Pemohon PK H. Syamsul Samad, melainkan tanah yang dibeli ibu Subaedah (Termohon PK), sehingga terjadi salah objek disamping salah objek, juga terdapat perbedaan lokasi objek sengketa baik yang dikuasai oleh Pemohon PK maupun yang di kuasai oleh Termohon PK;
  3. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan tingkat banding Pengadilan Tata Usaha Negara telah menerbitkan putusan yang keliru, yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon PK yang harus dilindungi oleh hukum karena kepentingan yang dimaksud adalah kepentingan Pemohon Kasasi yang harus dilindungi oleh hukum dan atau dalam hal proses terbitnya suatu sertifikat, harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan Nomor 5 tahun 1986, Pasal 53 ayat 1, dimana pertimbangan hukum tidak tepat sebab alat bukti yang diajukan oleh Termohon PK dalah sangat sarat dengan rekayasa;
  4. Bahwa dengan demikian Para Termohon PK dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal. Maupun yang bersifat materil substansial dan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, serta telah melakukan pertentangan melawan hukum sebagaimana yang telah di sebutkan dalam Pasal 53 ayat 2 (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Maupun telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap semua kepentingan dan hak subjektif pihak lain secara nyata atau sewenang-wenang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat 2 (d) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004. Sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tingkat Pengadilan Tata Usaha Makassar (tingkat pertama) oleh karena itu, maka Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Makassar haruslah dibatalkan.
  5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Pemohon PK I dan Termohon PK II, terbukti tidak mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa karena Pemohon PK secara hukum mempunyai *legal standing* atas objek sengketa yang dapat dipunyai oleh pemilik tanah yang terletak di

#### 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

Jalan Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba.

TENTANG NOVUM (APABILA SETELAH PERKARA DI PUTUS SURAT-SURAT BUKTI YANG BERSIFAT MENENTUKAN YANG PADA WAKTU PERKARA DI PERIKSA TIDAK DAPAT DITEMUKAN)

Bahwa Pemohon PK ini diajukan berdasarkan keadaan baru yang menimbulkan dugaan kuat, bahwa jika keadaan itu sudah diketahui, pada waktu sidang masih berlangsung, hasilnya berupa tuntutan tidak dapat di terima. Keadaan-keadaan baru/ novum yang Pemohon ajukan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat surat keterangan pengalihan hak dari hasil jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu Fatimah kepada H. Syamsul Samad yang lokasinya terletak di Jln. Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, sebelum tanah tersebut dijual oleh ibu Fatimah Kepada ibu Subaedah;
2. Bahwa terdapat surat keterangan jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu Fatimah kepada H. Syamsul Samad dengan harga Rp1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta) yang dilakukan pada tanggal 10 Mei 2014. Tanah tersebut terletak di Jln. Matahari Kelurahan Caile Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba. (bukti kwitansi terlampir) dengan luas 15 M x 30 M. lokasinya terbagi dua

- Lokasi pertama seluas 10 x 30 M<sup>2</sup>
- Lokasi kedua seluas 5 x 30 M<sup>2</sup>

LOKASI TANAH PERTAMA SELUAS 10 x 30 M<sup>2</sup>

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah ibu Fatimah
- Sebelah timur berbatasan dengan lorong/jalan
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jl.Matahari
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah H.Yasin

LOKASI TANAH KEDUA SELUAS 5 x 30 M<sup>2</sup>

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan BTN milik ibu Fatimah
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik H.Yasin
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jl.Matahari
- Sebelah barat berbatasan dengan jln/lorong

3. Bahwa novum tersebut pada saat persidangan berlangsung belum pernah di periksa, karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Peninjau Kembali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima novum yang pemohon ajukan.

4. Surat pernyataan dari ibu Fatimah terkait jual beli tanah tersebut tidak dalam sengketa dan belum di alihkan kepada ibu Subaedah kecuali kepada H. Syamsul Samad.

## TAMBAHAN MEMORI PENINJAUAN KEMBALI

### Keberatan Pertama:

1. Bahwa pengajuan memori PK dalam perkara a quo didasarkan pada alasan-alasan permohonan PK pada pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI yang telah mengalami perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 *in cassu* putusan hakim terdapat suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata.
2. Bahwa sehubungan dengan alasan pengajuan PK sebagaimana terse but pada poin 1 diatas, maka berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan PK masih dalam tenggang waktu yang ditentukan (belum lewat waktu) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 69 huruf d Undang-Undang No.14 Tahun 1985 yang telah mengalami perubahan kedua dengan undang-undang No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, dalam hal ini jangka waktu pengajuan peninjauan kembali adalah 180 (seratus delapan puluh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap berdasarkan ketentuan tersebut;

### Keberatan Kedua:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak mempertimbangkan fakta hukum yang ada pada persidangan termasuk keterangan saksi-saksi misalnya kesaksian FATIMAH selaku Pemilik asal dari tanah yang menjadi objek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02827/Kel. Caile, tanggal 12 -11 - 2010 Surat Ukur No. 1511/Caile 2009 tanggal 04 - 08 - 2009 dari FATIMAH kepada Hajja Subaedah. HS. Luas 1.019 M<sup>2</sup> dan saksi Muhammad Arham Yasin suami dari Fatimah (Penjual kepada Samsul Samad) dimana dalam kesaksiannya dibawa sumpah bahwa saksi Fatimah dan Muhammad Arham Yasin hanya menjual kepada H. Samsul Samad (Pemohon PK dahulu Penggugat/Pembanding) bukan kepada Hajja Subaedah. Bahkan yang lebih parah lagi terdapat beberapa keterangan saksi Penggugat dalam persidangan tetapi berbeda dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Sehingga pendapat Pemohon PK *Judex Facti* telah khilaf atau



setidak-tidaknya keliru mengambil putusan menilai fakta tersebut, oleh karena telah bertentangan hukum atau ketentuan perundang-undangan;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Makassar yang dikuatkan dengan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang sifatnya hanya mendasari pada pengertian klaim (tuntutan) dari Penggugat/sekarang Pemohon PK mengenai selisih antara Akta Autentik dengan Akta di bawah tangan bahwa akta Jual Beli antara Fatimah dengan H. Samsul Samad memang benar adanya masih akta di bawah tangan karena dalam klausula pada kesepakatan akta tersebut akan dibuatkan akta autentik bila mana surat-surat tanah yang dimaksud dalam sertifikat Hak Milik Nomor 02827/Kel. Caile, tanggal 12 -11 - 2010 Surat Ukur No. 1511/Caile 2009 tanggal 04 - 08 - 2009 dari Fatimah kepada Hajja Subaedah, HS., Luas 1.019 telah selesai dibalik nama dari H. Ambo Enre ke Fatimah dan akta tersebut diakui kebenarannya berdasarkan kesaksian di bawah sumpah dalam persidangan oleh Fatimah bersama suaminya Muh. Arham Yasin bahwa benar telah menjual sebidang tanah kepada H. Samsul Samad (Penggugat/Pembanding - Pemohon PK) sebagaimana dalam sertifikat *a quo* dan bukannya menjual kepada Hajja Subaedah (Tergugat/Terbanding - Termohon PK) sehingga perjanjian Jual Beli antara H. Samsul Samad (Pembeli) dengan Fatimah bersama suaminya Muh. Arham Yasin adalah sah sebagaimana dalam ketentuan pasal 1320, 1332 dan 1333 KUH- Perdata terlebih lagi bahwa akta jual beli yang dimiliki oleh Termohon PK Hajja Subaedah tidak diakui oleh Fatimah bersama Muh. Arham Yasin selaku pemilik asal objek sengketa sehingga pertimbangan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Makassar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar adalah penilaian hukum yang keliru atau setidaknya khilaf, mengingat *Judex Facti* tidak mempertimbangkan penilaian terhadap keterangan saksi Penggugat dengan bukti Penggugat P.1 dan P.2;
3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Paragraf pertama baris ke-tiga halaman 72 yang pada intinya "belum ada hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa sehingga belum lahir kepentingan Penggugat dirugikan dengan terbitnya objek sengketa, maka yang harus dibuktikan lebih dahulu adanya hubungan hukum untuk membuktikan adanya kepentingan Penggugat dirugikan dengan terbitnya objek sengketa melalui sengketa perdata untuk dibuktikan sebagai kepemilikannya". Dengan demikian penilaian *Judex Facti* Pengadilan TUN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar dalam putusannya diartikan sebagai sengketa perdata adalah pertimbangan hukum yang keliru atau setidaknya keliru atau khilaf, oleh karena bertentangan dengan hukum tersebut di atas. Teramat penting pula bahwa sejak terjadi jual beli antara Fatimah dengan H. Samsul Samad pada tahun 2009 maka terjadi seketika Penguasaan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon PK. Pemohon PK sangat dirugikan karena terhalang haknya menurut hukum memiliki objek sengketa dan tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah milik Pemohon PK.

## Keberatan Ketiga:

Bahwa mengingat dalam hukum acara pembuktian pada persidangan pengadilan memberikan prioritas kepada saksi yang kapasitasnya berhubungan dengan objek sengketa, maka secara hukum *Judex Facti* P.TUN Makassar telah mengambil keputusannya yang keliru atau setidaknya khilaf yakni tidak memenuhi ketentuan hukum acara pembuktian atas fakta-fakta di persidangan dalam hal ini tidak mempertimbangkan penerapan fakta-fakta acara pembuktian dipersidangan mengenai keberadaan keterangan saksi Fatimah Binti Mattare bersama suaminya Muh. Arham Yasin selaku pemilik awal objek sengketa yang didukung bukti surat P1, P2 dan P3 haruslah dinilai sebagai pembuktian yang nilai kualitasnya tidak perlu diragukan, teramat penting lagi *Judex Facti* telah mengabaikan kedudukan hukum kedua saksi tersebut. Dengan demikian secara hukum haruslah dinilai *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Makassar telah khilaf atau setidaknya keliru yakni tidak menerapkan ketentuan hukum acara dalam Pengadilan Tata Usaha Negara;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang berkekuatan hukum tetap sudah benar, penilaian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa belum dapat dilakukan, karena perbuatan hukum yang menjadi inti perselisihan adalah perbuatan hukum perdata (peralihan hak atas tanah), dengan demikian tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- Bahwa bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf b 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 tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh: H. SAMSUL SAMAD tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, 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 terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **H. SAMSUL SAMAD**, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 1 Desember 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd/. Is Sudaryono, S.H., M.H.

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

ttd/. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd/. Joko A. Sugianto, S.H.

## Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp2.489.000,00
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

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

(H. ASHADI, S.H.)  
NIP. 220000754.