



PUTUSAN
Nomor 528 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

SAUT SIHALOHO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Teratai Nomor 189 A, RT. 004, RW. 003, Kelurahan Pulau Karomah, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Muhammad Nur, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Advokat Muhammad Nur, S.H. & Rekan, beralamat di Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 April 2024;

Pemohon Kasasi;

Lawan

FRANY RIO EKA PUTRA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Sumber Rejeki, RT. 001 RW. 001, Desa/Kelurahan Kumbara Utama, Kecamatan Kerinci Utama, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, pekerjaan belum/tidak bekerja;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sartono, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada *Law Office "Sartono, SH., MH & Associates"*, beralamat di Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 076/AST/SKK-PTUN/VIII/2023, tanggal 15 Agustus 2023;

Termohon Kasasi;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, tempat kedudukan di Jalan Naga Sakti Nomor 1, Kelurahan

Halaman 1 dari 6 halaman. Putusan Nomor 528 K/TUN/2024



Simpang Baru, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru,
Provinsi Riau;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 7581/2021, tanggal 22 Juni 2021, luas 115 m², atas nama Saut Sihalohe, penerbitan Sertipikat tanggal 4 Juni 2021, terletak di Desa/Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 772 Desa/Kel. Tuah Karya, Surat Ukur Nomor 7581/2021, tanggal 22 Juni 2021, luas 115 m², atas nama Saut Sihalohe, penerbitan Sertipikat tanggal 4 Juni 2021, terletak di Desa/Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tuah Madani, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan
Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut;

- Eksepsi tentang Kewenangan Absolut;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan
Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan Putusan Nomor
27/G/2023/PTUN.PBR, tanggal 21 Desember 2023, kemudian di tingkat
banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha
Negara Medan dengan Putusan Nomor 18/B/2024/PT.TUN-MDN, tanggal 17
April 2024;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 April 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 April 2024, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut pada tanggal 23 April 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 23 April 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 18/B/2024/PT.TUN-MDN, tanggal 17 April 2024;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 27/G/2023/PTUN.PBR, tanggal 21 Desember 2023, dengan:

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 26 April 2024 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 3 dari 6 halaman. Putusan Nomor 528 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Termohon Kasasi (Penggugat) mendalilkan menguasai tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, melalui jual beli dengan pembayaran secara bertahap hingga lunas kepada PT Bumi Paramesti Properti dan telah dilakukan penyerahan fisik tanah dan bangunan tanpa disertai penyerahan sertifikat objek sengketa. Sedangkan Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) sebelumnya telah menguasai sertifikat objek sengketa sebagai jaminan pinjaman PT Bumi Paramesti Properti, yang mengalami gagal bayar pinjaman kepadanya;
- Bahwa permasalahan dalam sengketa *a quo* berkaitan erat dengan keperdataan karena menyangkut pembuktian atas pihak yang lebih berhak terhadap tanah objek sengketa serta menyangkut pengujian akta jual beli yang dilakukan antara Rozi Pratama (Direktur PT. Bumi Paramesti Properti) dengan Saut Sihalohe, yang menjadi kewenangan absolut peradilan umum, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 18/B/2024/PT.TUN-MDN, tanggal 17 April 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 27/G/2023/PTUN.PBR, tanggal 21 Desember 2023, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 4 dari 6 halaman. Putusan Nomor 528 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SAUT SIHALOHO**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 18/B/2024/PT.TUN-MDN, tanggal 17 April 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 27/G/2023/PTUN.PBR, tanggal 21 Desember 2023;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat **FRANY RIO EKA PUTRA** tidak diterima;
3. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2024, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H.,

Halaman 5 dari 6 halaman. Putusan Nomor 528 K/TUN/2024



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

M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Febby Fajrurrahman, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Febby Fajrurrahman, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP. 196105141986121001

Halaman 6 dari 6 halaman. Putusan Nomor 528 K/TUN/2024