



PUTUSAN

Nomor 240 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, tempat kedudukan di Jalan Alwi, Nomor

99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. YULISTRANI, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
2. SUPRAPTO, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
3. H. LALU MAKBUL, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
4. HANJAR PRIHADI, S.H., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

5. Djoko Widodo, S.H., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkantor di Jalan H. Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 406/14-31.74-600/III/2013 tanggal 10 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat;

melawan:

1. **Ny. TUTI SOEYATI Binti SAJUTI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam IX E, Nomor 41, Tebet, Jakarta 12820, pekerjaan Pensiun PNS;
2. **HARRI BUCHARI Bin BURHANUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Merak, Nomor 4, RT.005/008, Kelurahan Sadang Serang, Kecamatan Coblong, Kotamadya Bandung, pekerjaan Swasta;
3. **NICO INDRA SAKTI Bin BURHANUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam IX E,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 41, Tebet, Jakarta 12820, pekerjaan Karyawan BUMN;

4. **LEONA ANGGRAENI Binti BURHANUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam IX E, Nomor 41, Tebet, Jakarta 12820, pekerjaan Karyawan Trans 7 TV;

5. **DEBIE DAHLIA BINTI BURHANUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam I, Nomor 22, Tebet, Jakarta 12820, pekerjaan Dosen UI; Dalam hal ini Penggugat III bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV dan Penggugat V, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 03/P.H/K/PTUN.JKT/2013 tanggal 22 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Sengketa dalam perkara ini adalah;

Keputusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut tanah tersengketa), terakhir tercatat atas nama Ny. Novaria;

Dasar Gugatan:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Para Ahli Waris dari Almarhum Burhanudin, atas dasar fotokopi Akta Perkawinan, Akta Penetapan Pengadilan Agama serta Akta Kelahiran, yang dilegalisir dihadapan Notaris sebagaimana terlampir;
2. Bahwa Almarhum Burhanudin adalah Pewaris yang meninggal dunia di domisili hukum Kota Bekasi, Kecamatan Mustika Jaya, Kelurahan Cimuning, pada tanggal 11 Februari 2007, berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang tercatat dalam Agenda Nomor 474.3/07/11/2007;

Halaman 2 dari 28 halaman. Putusan Nomor 240 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pewaris adalah Suami dan Orang Tua Para Penggugat, pemilik asal yang sah atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. Bahwa dasar pemilikan hak atas tanah menjadi tersengketa saat ini, telah diputus perkara perdatanya oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Berkekuatan Hukum Tetap, dengan kronologis sebagai berikut:
 - a. Bahwa antara Pewaris dengan Edison Poltak Siahaan terjadi utang piutang berdasarkan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Akta Nomor 19 dan Kuasa Akta Nomor 20, keduanya tertanggal 4 Agustus 1971 dibuat dihadapan Juliaan Nimrod Sitorus, S.H., PPAT dan Notaris di Jakarta;
 - b. Bahwa dengan Akta Kuasa tersebut, Edison Potak Siahaan pada tanggal 6 Maret 1972 telah melakukan balik nama tanah tersengketa, dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 36/DB/IIII/1972, dihadapan PPAT Julián Nimrod Sitorus, S.H., PPAT dan Notaris di Jakarta, serta langsung melakukan menjadi atas namanya sendiri;
 - c. Bahwa pada tanggal 19 April 1990, Edison Poltak Siahaan menjual tanah dan bangunan kepada Johannes Irwanto Putro dengan Jual Beli Akta Nomor 44/Kebayoran/1990, dibuat dihadapan BRAY Mahyastoeti Notonegoro, S.H., PPAT di Jakarta Selatan dan langsung melakukan balik nama;
 - d. Bahwa pada saat peralihan hak, fisik tanah dan bangunan masih berada dalam penguasaan Almarhum Burhanudin, maka pada tanggal 14 Mei 1992, Johannes Irwanto Puto mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, terhadap Pewaris di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan perkara Nomor 155/PDt.G/1992/PN.Jak.Sel., dengan permohonan Putusan *Uitvoerbar bij Voorraad*, yang dimenangkan oleh Johannes Irwanto Putro, sehingga Pewaris tereksekusi secara fisik dari tanah dan bangunan tersengketa;
 - e. Bahwa pada Tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 241/PDT/1993/PT.DKI, tanggal 17 September 1993 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1358K/PDT/1994 tanggal 15 November 1995 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/PDT/1997 tanggal 19 Januari

Halaman 3 dari 28 halaman. Putusan Nomor 240 K/TUN/2014

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)



1998, menolak gugatan Johannes Irwanto Putro dan memutuskan bahwa Pewaris tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan menyatakan:

“Bahwa Almarhum Burhanudin dalam menempati rumah sengketa tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, karena hukum adat tidak mengenai jual beli dengan hak membeli kembali, oleh karenanya jual beli terperkara antara Almarhum Burhanudin dengan Edison Poltak Siahaan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 36/DB.26/III/1972 tanggal 6 Maret 1972 *juncto* Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Akta Nomor 19 *juncto* Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 4 Agustus 1991 ketiganya dibuat dihadapan Notaris Juliaan Nimron Sitorus adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena jual beli yang semula batal, maka jual beli kedua antara Edison Poltak Siahaan dengan Johannes Irwanto Putro dengan sendirinya juga batal demi hukum;

f. Bahwa untuk menguasai kembali secara fisik tanah dan bangunan terperkara, Pewaris mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Edison Poltak Siahaan (Tergugat I), Johannes Irwanto Putro (Tergugat II) Stevanus Ginting (Tergugat III) dan Notaris Julian Nimrod Sitorus, S.H., (Turut Tergugat I), PPAT BRAY Mahyastoeti Notonegoro, S.H., (Turut Tergugat II) dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat III) dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel., tanggal 6 Desember 2002 *juncto* Pengadilan Tinggi Provinsi DKI Jakarta Nomor 454/PDT/2002/PT.DKI tanggal 7 Januari 2003 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2876 K/PDT/2003 tanggal 15 Februari 2006, dengan keputusan:

- 1) Mengabulkan gugatan sebagian dan menyatakan Penggugat (dhi. Pewaris) sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, seluas 360 m²;
- 2) Menyatakan sah sita jaminan dan menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta-akta yang dibuat Turut Tergugat I (dhi. Notaris Julian Nimrod Siahaan, S.H.), yaitu:
 - 1) Akta Jual beli Nomor 36/DB.26/III/1972, tanggal 6 Maret 1972;



- 2) Akta Jual Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 19 tanggal 4 Agustus 1971;
- 3) Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 4 Agustus 1971;
- 3) Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 44/Kebayoran Baru/1990 tanggal 19 April 1990;
- 4) Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama SHM Nomor 350/Kel. Rawa Barat, dari nama Para Penggugat (Pewaris) ke atas nama Tergugat I (Edison Poltak Siahaan), Tergugat II (Johanes Irwanto Putro) dan/atau Tergugat III (Stefanus Ginting);
- 5) Menghukum Tergugat II dan/atau Tergugat III, atau orang yang mendapatkan hak atau Kuasa dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah terperkara, terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, seluas 369 m², kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dalam tempo 8 (delapan) hari setelah putusan;
- 6) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp245.000.000,00 per Mei 1997, jumlah tersebut akan terus bertambah sebesar Rp5.000.000,00 setiap bulan terhitung sejak Mei 1997 hingga dilaksanakannya pembayaran secara tunai, seketika dan sekaligus;
- 7) Menyatakan putusan ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi ataupun perlawanan dari para Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
- 8) Menghukum Turut Tergugat I (Notaris Juliaan Nimrod Sitorus S.H.), Turut Tergugat II (Notaris BRAY. Mahyastoeti Notonegoro, S.H.) dan Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) untuk tunduk dan mematuhi isi serta bunyi Putusan perkara ini;
- 9) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp1.039.000,00;
- g. Bahwa kedua Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo* telah membatalkan dan menyatakan tidak sah Jual Beli Akta Nomor



36/DB.26/III/1972 tanggal 6 Maret 1972 dan Kuasa Akta Nomor 20 serta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Akta Nomor 19 keduanya tertanggal 4 Agustus 1971, keduanya dibuat dihadapan Julian Nimrod Sitorus, S.H., Notaris, serta Akta Jual Beli Nomor 44/Kebayoran Baru/1990 tanggal 19 April 1990, yang dibuat dihadapan BRAY Mahyastoeti Notonegoro, S.H., PPAT di Jakarta, sedangkan produk Administrasi Negara telah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum, untuk itu Para Turut Tergugat telah dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi serta bunyi putusan dalam perkara *a quo*;

h. Dengan demikian berdasarkan kedua Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, Pewaris adalah pemilik yang sah atas tanah tersengketa;

5. Bahwa Para Penggugat melalui surat tertanggal 3 November 2011 dan 30 Desember 2011, telah melaporkan putusan perkara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (tembusan kepada Tergugat), untuk pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Permohonan Para Penggugat tidak ditindaklanjuti oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, oleh karenanya Para Penggugat melakukan gugatan fiktif negatif di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dalam Perkara Nomor 69/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 17 Oktober 2012, yang memutuskan memenangkan gugatan Para Penggugat, dan menghukum Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sampai dengan gugatan ini diajukan, tetap tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 69/G/2012/PTUN.JKT, tidak terlaksananya putusan tersebut, Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1341/27.3-600/IV/2013, tanggal 3 April 2013, perihal tanggapan permohonan Para Penggugat belum dapat dipertimbangkan, karena:

a. Adanya keputusan baru yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², dari atas nama Stevanus Ginting menjadi atas nama Ny. Novaria;



- b. Berdasarkan kajian Kepala Badan Pertanahan Nasional RI disimpulkan, bahwa karena Ny. Novaria sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, bukan merupakan pihak dalam sengketa putusan perkara perdata Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Sel., maupun perkara Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel., maka disarankan kepada Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terlebih dahulu kepada pemegang hak atas tanah yang baru;
7. Bahwa dengan pemberitahuan Staf Pimpinan Badan Pertanahan Nasional RI, tentang adanya keputusan baru yang dikeluarkan oleh Tergugat, maka kepentingan Para Penggugat menjadi dirugikan. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur "bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan";
8. Berdasarkan hal tersebut Para Penggugat berada dalam kualitas untuk mengajukan gugatan pembatalan seluruh keputusan Tergugat pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², dan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat masih dalam ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa Almarhum Burhanudin dan Para Penggugat adalah pemilik bidang tanah yang sah berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sebelum adanya peralihan bidang tanah tersengketa yang dilakukan secara melawan hukum, sehingga Para Penggugat dalam gugatan *a quo* mempunyai kepentingan, dan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan dengan difasilitasinya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersengketa oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) berdasarkan klarifikasinya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan, melalui surat Nomor 460/13.31-74.600/III/2002 tanggal 8



Maret 2012, telah mengeluarkan beberapa keputusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berbeda dan bertentangan dengan keputusan pengadilan, telah melanggar peraturan perundang-undangan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesionalisme, keputusan dimaksud pada bidang tanah tersengketa adalah:

A. Pada saat bidang tanah mulai bersengketa, meskipun Pewaris telah memberitahukan kepada Tergugat, bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², terdapat sengketa:

1. Tergugat tetap melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah dari Almarhum Burhanudin (Pewaris) kepada Edison Poltak Siahaan, pada tanggal 3 Mei 1972;

a. Bahwa pemberitahuan Almarhum Burhanudin (Pewaris) kepada Tergugat terurai dalam jawaban gugatan Pewaris pada perkara perdata Nomor 155/Pdt.G/1992/PN. Jkt.Sel, sebagai berikut:

1) Pewaris telah melakukan pembatalan Akta Kuasa Nomor 20 tanggal 4 Agustus 1971, dengan Akta Nomor 18 pada tanggal 19 April 1972 dihadapan Notaris yang sama atau Juliaan Nimrod Siregar, S.H.;

2) Pewaris telah melakukan pemblokiran kepada instansi terkait sebagaimana surat pemberitahuan Pewaris tentang pemberitahuan pencabutan surat kuasa Nomor 20, yang dijadikan bukti T-3;

3) Pewaris telah mengajukan permohonan kepada Dirjen Agraria mengenai pengembalian hak tanah tertanggal 4 Maret 1976, sebagaimana dijadikan bukti T-5, dan;

4) Pewaris telah menerima tembusan Surat dari Dirjen Agraria kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, up. Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta Nomor Dph.3/3013/3/76, yang dijadikan bukti T-6;

a. Bahwa Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961, secara substansial membatasi pendaftaran dan pemeliharaan



data pendaftaran tanah, hanya khusus pada bidang tanah yang tidak dalam keadaan sengketa atau berperkara;

Berdasarkan hal tersebut Tergugat dalam melaksanakan kewenangannya melaksanakan pemeliharaan data pendaftaran tanah terbukti telah melanggar substansi pendaftaran tanah;

1. Selanjutnya terhadap bidang tanah tersengketa Tergugat telah membantu pelaksanaan Pencatatan peralihan hak atas tanah tersengketa, dari Edison Poltak Siahaan menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro, pada tanggal 8 Agustus 1991;

a. Sekalipun terhadap bidang tanah sudah diblokir oleh Pewaris, Tergugat melalui surat Nomor 17112/1565/S/1990, tanggal 3 Agustus 1991, memberitahukan kepada Pewaris akan dilakukan kembali peralihan hak atas tanah tersengketa, dengan alasan Pewaris tidak melakukan penyelesaian di Pengadilan guna memenuhi persyaratan pemblokiran yang sudah cukup lama, tanpa menyebutkan dasar hukum;

b. Bahwa Tergugat sekalipun nyata-nyata telah mengetahui bahwa terhadap bidang tanah masih dalam sengketa terhadap keabsahan alas hak Edison Poltak Siahaan, Tergugat mengabaikannya dan tetap melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah tersengketa menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro;

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, mengatur pelaksanaan pencatatan peralihan hak atas tanah, sebagai berikut:

a. Secara substansial membatasi pendaftaran dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, hanya khusus pada bidang tanah yang tidak dalam keadaan sengketa atau berperkara;

b. Kewenangan Tergugat menurut Pasal 28 ayat (1) huruf c, seharusnya menolak untuk melakukan pencatatan peralihan hak, apabila syarat orang yang mengalihkan tanah itu, tidak berwenang berbuat demikian;

c. Secara prosedural menurut Pasal 29 ayat (1) huruf a, peralihan hak baru dapat dilakukan apabila terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Keputusan Pendaftaran Peralihan Hak yang diterbitkan Tergugat atas tanah sengketa menjadi atas nama Edison Poltak Siahaan dan selanjutnya menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro telah melanggar kewenangan, substansi dan prosedur, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

B. Pada saat perkara perdata Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Sel, berkekuatan hukum tetap pada tanggal 29 November 1995:

2. Keputusan perkara *a quo* yang berkekuatan hukum tetap, telah menolak gugatan Johannes Irwanto Putro dan menyatakan bahwa, Akta Jual Beli tanah terperkara dari Almarhum Burhanudin ke atas nama Edison Poltak siahaan, tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga peralihan tanah selanjutnya dari Edison Poltak Siahaan ke atas nama Johannes Irwanto Putro menjadi batal pula. Tergugat tidak mencatatkan peristiwa hukum tersebut pada data yuridis buku tanah sengketa, dengan tidak dicatatkannya, Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

3. Bahwa tidak dicatatkannya putusan perkara Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jak.Sel., berkekuatan hukum tetap, Tergugat dengan sengaja melalaikan kewajibannya, sehingga mengakibatkan data yuridis atas bidang tanah sengketa menjadi cacat hukum, kesengajaan kelalaian terbukti jawaban Tergugat dalam perkara Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel, dalam kapasitasnya sebagai Turut Tergugat III, yang menyatakan bahwa gugatan Pewaris adalah Nebis in Idem, dengan demikian keputusan perkara *a quo* sesungguhnya telah diketahui oleh Tergugat sebelumnya;

4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah:

a. Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, oleh karenanya secara substansial peraturan tersebut membatasi pencatatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data



pendaftaran tanah, hanya khusus pada bidang tanah yang tidak sedang dalam sengketa atau sedang berperkara, kecuali atas perkara yang telah diputus pengadilan dan berkekuatan hukum tetap. Tergugat telah mengabaikan keputusan perkara *a quo*, sehingga terhadap tanah tersengketa kepastian hukum menjadi hilang, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah melanggar substansi Pendaftaran Tanah;

- b. Bahwa Prosedur Pemeliharaan data Pendaftaran tanah yang berpekara menurut Pasal 29 ayat (1), terhadap pelaksanaan putusan pengadilan “Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya, disampaikan salinan surat keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum”, pada penjelasan ayat tersebut selanjutnya dijelaskan bahwa “pencatatan hapusnya sesuatu hak dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, dengan tidak menunggu permintaan dari yang bersangkutan”. Tergugat tidak melaksanakan prosedur dimaksud pada tanah tersengketa;
5. Pada saat Tergugat melakukan pencatatan pengangkatan sita jaminan dan penghapusan perkara perkara Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jak.Sel., pada tanggal 10 Desember 2009:
- a. Bahwa pencatatan pengangkatan sita jaminan merupakan suatu bentuk pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, diatur mengenai:
 - 1) Kewenangan pelaksanaan pencatatan tersebut, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, berada pada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan hal tersebut Tergugat melanggar peraturan perundang-undangan;
 - 2) Menurut Prosedur yang diatur pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Kelolaan, Tergugat seharusnya mengusulkan dan memberi rekomendasi untuk



disetujui terlebih dahulu, oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;

Sehubungan dengan hal tersebut terbukti Tergugat telah melanggar Wewenang dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

- b. Bahwa menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan, Romawi V angka 1 huruf c. "tindak lanjut putusan pengadilan dilakukan setelah ada permohonan dari pihak berkepentingan, yaitu pihak yang dinyatakan berhak berdasarkan putusan pengadilan atau ahli warisnya atau kuasanya yang sah atau pihak yang gugatannya dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara";

Bahwa permohonan pengangkatan sita jaminan yang dilakukan oleh Johannes Irwanto Putro adalah pihak yang tidak berkepentingan atau yang telah dinyatakan tidak berhak oleh putusan pengadilan. Sehubungan dengan hal tersebut Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan;

Terbukti Tergugat dengan sengaja lalai tidak mencatatkan putusan perkara dan mengesampingkan keputusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, sehingga Tergugat telah melanggar wewenang dan prosedur, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan pertanahan;

- C. Pada saat bidang tanah dalam proses perkara perdata Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel., berlangsung di tingkat kasasi Tergugat melakukan pencatatan Perjanjian Perdamaian antara Pewaris dengan Stefanus Ginting, pada tanggal 29 Maret 2005;

1. Berbeda dengan kewajiban Tergugat yang seharusnya mencatat pelaksanaan putusan pengadilan perkara Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Sel., pada data yuridis tanah namun tidak dicatatkan, sebaliknya Tergugat justru mencatat dokumen Perjanjian Perdamaian, yang dibuat dan ditandatangani oleh:

- a. Tidak oleh seluruh Para Pihak yang bersengketa, Perjanjian dibuat hanya antara Pewaris dengan salah satu tergugat yaitu Stefanus Ginting sebagai Tergugat III, dan tidak bertindak untuk



dan atas nama Tergugat I (Edison Poltak Siahaan), Tergugat II (Johanes Irwanto Putro) dan Turut Tergugat I (Notaris Julian Nimrod Sitrous, S.H.), Turut Tergugat II (PPAT Ny. BRAY. Mahyastoeti Notonegoro, S.H.) serta Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) dalam perkara *a quo*;

b. Isinya tidak mencabut perkara yang tengah berlangsung di tingkat kasasi Perkara Nomor 2876 K/Pdt/2003;

2. Bahwa Perjanjian Perdamaian yang dicatatkan oleh Tergugat tidak sesuai dengan prosedur yang diatur pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, format dan Isi atau bentuk Perjanjian Perdamaian tidak sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang dimaksud, dimana:

a. Format Perjanjian:

1) Menurut Pasal 1 ayat (7) harus dibuat oleh seluruh Para Pihak yang bersengketa;

2) Pasal 11 ayat (4), wajib memberitahukan telah tercapainya kesepakatan kepada Majelis Hakim yang menangani perkara;

a. Isi perjanjian:

Menurut Pasal 11 ayat (2) kesepakatan wajib memuat klausula pencabutan perkara atau perkara telah selesai;

Tergugat terbukti telah melanggar peraturan perundang-undangan;

1. Bahwa ketentuan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur:

a. Secara substansial, Pasal 30 ayat (1) memberikan pembatasan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan yang dapat dicatatkan;

b. Prosedural Pasal 30 ayat (3) catatan adanya sengketa dihapus, apabila diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

c. Prosedur pencatatan perdamaian menurut Pasal 55 ayat (1) yang harus disertai dengan penetapan pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Bahwa pencatatan yang dilakukan oleh Tergugat tanpa dilengkapi dengan Penetapan



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penetapan Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel, baru diterbitkan pada tanggal 29 Agustus 2006, serta penetapan tidak sebagaimana dimaksud, karena bukan merupakan penetapan perdamaian melainkan hanya penetapan pengangkatan sita jaminan;

Berdasarkan hal tersebut pencatatan Perjanjian Perdamaian pada buku tanah tersengketa oleh Tergugat, telah melanggar wewenang, prosedur dan substansi, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

2. Bahwa berdasarkan saksi ahli Hj. Enny Koeswarini, S.H., dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 69/G/2012/PTUN.JKT, terhadap sengketa yang masih dalam proses perkara di Pengadilan dan terjadi Perdamaian, maka Perdamaian harus dilakukan dan diterima dengan baik oleh para pihak dan dibuatkan Berita Acara Perdamaian yang kemudian disampaikan ke Pengadilan, yang selanjutnya akan dikeluarkan suatu Penetapan Perdamaian;
3. Bahwa kewenangan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap tanah yang berperkara di pengadilan, di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, berada pada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, bahwa tindakan Tergugat melakukan pencatatan, tanpa persetujuan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa Prosedur pencatatan perubahan data fisik maupun data yuridis bidang tanah yang sedang berperkara di pengadilan, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Kelolaan, prose Tergugat seharusnya mengusulkan dan memberi rekomendasi untuk disetujui terlebih dahulu, oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;



Berdasarkan hal tersebut Perjanjian Perdamaian yang dicatatkan oleh Tergugat telah melanggar substansi, kewenangan dan prosedur, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

D. Pada saat keluarnya keputusan pengadilan atas perkara Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak Sel., pada tanggal 15 Feburari 2006 berkekuatan hukum tetap, Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak dari Johannes Irwanto Putro menjadi atas nama Stefanus Ginting berdasarkan akta jual beli tanggal 25 Februari 2010 Nomor 10/2010 yang dibuat dihadapan PPAT Lenny Janis Ishak, S.H.;

1. Bahwa berdasarkan kedua putusan pengadilan perkara *a quo*, berkekuatan hukum tetap, telah memutuskan bahwa:
 - a. Almarhum Burhanudin adalah pemilik yang sah atas tanah tersengketa;
 - b. Menghukum Johannes Irwanto Putro maupun Stefanus Ginting serta pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersengketa;
 - c. Johannes Irwanto Putro adalah pihak yang telah dinyatakan tidak mempunyai alas hak yang sah, karena Akta Jual Beli Nomor 44/Kebayoran Baru/1990 tanggal 19 April 1990, yang dibuat dihadapan BRAY Mahyastoeti Notonegoro, S.H., PPAT di Jakarta telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
 - d. Terhadap produk Administrasi Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya Para Turut Tergugat juga dihukum, untuk tunduk dan mematuhi isi serta bunyi putusan;
2. Bahwa atas putusan tersebut, Tergugat sepatutnya melakukan pencoretan pencatatan perjanjian perdamaian pada data yuridis bidang tanah tersengketa, dan mencoret peralihan hak atas tanah tersengketa atas nama Edison Poltak Siahaan dan Johannes Irwanto Putro;
3. Bahwa dengan Tergugat tidak melaksanakan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yaitu mencoret balik nama menjadi



Edison Poltak Siahaan dan Johannes Irwanto Putro, membuktikan bahwa Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesionalisme;

4. Bahwa kewenangan Tergugat untuk melaksanakan pendaftaran dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, bahwa:

a. Substansi pemeliharaan pendaftaran tanah dibatasi pada bidang tanah yang tidak sedang bersengketa, sedangkan terhadap bidang tanah yang berperkaradi Pengadilan telah diputus, dan berkekuatan hukum tetap, untuk memberi kepastian hukum Tergugat berkewajiban untuk melaksanakan putusan dimaksud;

b. Prosedur yang diatur pada Pasal 55 pencatatan baru dapat dilakukan setelah adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pencatatan peralihan hak tanah tersengketa menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro, Tergugat telah mengeluarkan keputusan yang berbeda dengan keputusan pengadilan tentang kepemilikan yang sah atas tanah terperkaradi;

c. Prosedur yang diatur pada Pasal 45 ayat (1) huruf d, e dan f, tentang tanah dalam proses perkara, mengatur larangan pendaftaran peralihan hak atas tanah, atau mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak pendaftaran peralihan hak, dalam hal;

1) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

2) Bidang tanah yang masih dalam proses berperkaradi pengadilan;

3) Akta Jual Beli yang telah dibatalkan oleh keputusan Pengadilan, tidak dapat dijadikan dasar pencatatan peralihan hak;

Bahwa perolehan hak Stefanus Ginting berasal dari Johannes Irwanto Putro, yang dicatatkan oleh Tergugat telah melanggar



wewenang, prosedur dan substansi pemeliharaan data pendaftaran tanah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

1. Bahwa Prosedur pencatatan pemeliharaan pendaftaran tanah khususnya terhadap bidang tanah yang sedang berperkara di Pengadilan, adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan, Romawi V tentang Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan, yang berisi Perdamaian diatur pada Angka 7:

- “a. Putusan perdamaian adalah putusan pengadilan yang berisi persetujuan perdamaian antara pihak yang berperkara dan memuat amar “menghukum para pihak untuk mentaati dan melaksanakan isi persetujuan perdamaian;
- b. dst.;
- c. Putusan Perdamaian terbuka sampai pengadilan menjatuhkan putusan”;

Bahwa menurut prosedur tersebut sudah sepatutnya Tergugat mengesampingkan dan melakukan pencoretan Perjanjian Perdamaian, sebagai bentuk tunduk dan patuh terhadap isi serta bunyi putusan pengadilan;

2. Bahwa berdasarkan Perubahan Kedua Tahun 2000, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Republik Indonesia memberi jaminan dan perlindungan terhadap hak kepemilikan setiap warga negaranya sebagaimana disebut pada Pasal 28 H ayat (4) “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik pribadi tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Berdasarkan hal tersebut pencatatan yang telah dilakukan oleh Tergugat telah melanggar perundang-undangan;
3. Bahwa wewenang untuk melakukan pencatatan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas



Tanah Negara, kewenangan terhadap bidang tanah yang sedang berpekar di pengadilan berada pada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, bahwa tindakan Tergugat melakukan pencatatan tanpa persetujuan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta adalah merupakan pelanggaran kewenangan;

4. Bahwa Prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Kelolaan, seharusnya Tergugat mengusulkan dan memberi rekomendasi terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, untuk mendapat persetujuan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, pencatatan peralihan hak menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro yang telah dilakukan oleh Tergugat telah melanggar wewenang, prosedur dan substansi karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

- E. Pencatatan peralihan hak atas tanah oleh Tergugat dari atas nama Stefanus Ginting kepada Ny. Novaria pada tanggal 7 Juli 2011, dengan Akta Jual Beli Nomor 74/2011, tanggal 27 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Maria Adiani Kidarsa, S.H.;

1. Bahwa keputusan perkara Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel.;
 - a. Bahwa produk Administrasi Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat telah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum, untuk itu Para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi serta bunyi putusan dalam perkara;
 - b. Bahwa keputusan bersifat Erga Omnes atau berlaku bagi pihak ketiga yaitu "Menghukum Johannes Irwanto Putro dan/atau Stefanus Ginting, atau orang yang mendapatkan hak atau Kuasa dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah terpekara";
 - c. Bahwa seluruh akta jual beli telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sehingga tidak terdapat dasar peralihan hak atas tanah tersengketa menjadi atas nama Johannes Irwanto Putro maupun Stefanus Ginting, karena berasal dari pihak yang tidak mempunyai alas hak yang sah. Karena Stefanus Ginting



tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek tanah tersengketa atau pihak yang tidak mempunyai alas hak yang sah, maka tidak dalam kualitas untuk dapat mengalihkan hak atas tanah tersengketa kepada Ny. Novaria;

Bahwa Tergugat seharusnya menolak peralihan hak, karena putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sebaliknya Tergugat telah mengabaikan serta tidak mematuhi putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Sehubungan dengan hal tersebut terbukti Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesional;

2. Bahwa terjadinya peralihan hak kepada Ny. Novaria, terjadinya karena Tergugat berlindung pada Asas *Persumtio iustae causa* atau Asas Praduga *Rechmatige*, sehingga peralihan hak yang dilakukan secara melawan hukum dapat dilakukan secara berkesinambungan. Bahwa Asas Praduga *Rechmatige* sesungguhnya telah berakhir, ketika putusan perkara *a quo* menyatakan produk Administrasi Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat telah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karenanya Tergugat dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi serta bunyi putusan dalam perkara;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 ayat (1) huruf d, seharusnya Tergugat menolak pendaftaran peralihan hak apabila "Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan" dan, huruf f "Akta Jual beli yang telah dibatalkan oleh keputusan Pengadilan, tidak dapat dijadikan dasar pencatatan peralihan hak". Tergugat berdasarkan ketentuan tersebut sesungguhnya tidak berwenang untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersengketa, karena keputusan Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa peralihan hak menjadi atas Ny. Novaria, berasal dari Stefanus Ginting serta bersumber dari Johannes Irwanto Putro, pihak yang telah dinyatakan tidak mempunyai alas hak yang sah, atau dilakukan secara melanggar peraturan perundang-undangan



dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, dan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

Berdasarkan hal tersebut pencatatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah telah melanggar wewenang, substansi dan prosedur, karena melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesionalisme;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, seluruh Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², terbukti telah melanggar peraturan perundang-undangan dan pelanggaran Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Asas Profesionalisme;

Berdasarkan hal tersebut seluruh keputusan Tergugat dalam

pemeliharaan data pendaftaran tanah sengketa telah melanggar wewenang, prosedur dan substansi, yang merupakan bentuk dari cacat yuridis, sehingga memenuhi syarat untuk dinyatakan tidak sah atau dibatalkan;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat, atas pendaftaran peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, terakhir tercatat atas nama Ny. Novaria;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, terakhir tercatat atas nama Ny. Novaria;



4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini;

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

1. Para Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;

Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan sebagai pewaris dari pemilik asal yaitu Alm. Burhanuddin berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951 tanggal 28 November 1981, seluas 369 m², diterbitkan pada tanggal 30 September 1963, terletak di Djalan Gunawarman Nomor 41 (sekarang Nomor 42) Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Bahwa Perlu Tergugat jelaskan bahwa bidang tanah *a quo* telah terjadi beberapa peralihan yaitu:

- a. Pada tanggal 3 Mei 1972, pendaftaran peralihan hak dari Burhanuddin ke atas nama Edison Poltak Siahaan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Maret 1972 Nomor 36/DB 26/III/72 yang dibuat dihadapan PPAT J.R. Siregar, S.H.;
- b. Pada tanggal 3 Agustus 1991, pendaftaran peralihan hak dari Edison Poltak Siahaan ke atas nama Johannes Irwanto Putro berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 April 1990 Nomor 441/Kebayoran/1990 yang dibuat dihadapan PPAT Bray Sahyastuti, S.H.;
- c. Pada tanggal 15 Maret 2010, pendaftaran peralihan hak dari Johannes Irwanto Putro ke atas nama Stefanus Ginting berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Februari 2010 Nomor 10/2010 dihadapan PPAT Lenny Janis Ishak, S.H.;
- d. Pada tanggal 7 Juli 2011, Pendaftaran Peralihan Hak dari Stefanus Ginting ke atas nama Nyonya Novaria berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Mei 2011 Nomor 74/2011 dihadapan Maria Adriani Kidarsa, S.H. PPAT di Jakarta;

Bahwa Peralihan ke atas nama Stefanus Ginting didasarkan adanya Surat Perdamaian tanggal 29 Maret 2005 antara Stefanus Ginting dengan Burhanudin yang dibuat dihadapan Notaris Frans Fadillah Jachja, S.H. Pada Surat Perdamaian tersebut telah tercapai kesepakatan yaitu saling setuju mengakhiri sengketa kepemilikan dan kepemilikan yang terjadi di



Pengadilan serta adanya uang kompensasi yang dibayarkan oleh Stefanus Ginting kepada Burhanudin;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari pemilik awal sertipikat yang telah mengalihkan kepemilikannya dan telah terjadi perjanjian perdamaian mengakibatkan Ahli Waris sudah tidak ada lagi hak atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat;

Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa disebutkan dalam Pasal 83 (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:

- a. Pihak yang membela haknya; atau;
- b. Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang besengketa;

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Nyonya Novaria sebagai pemegang hak ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Nyonya Novaria sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Begitu pula Notaris Frans Fadillah Jachja, S.H. yang melegalisasi Surat Perdamaian tanggal 29 Maret 2005 sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak-pihak Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 42/G/2013/PTUN.JKT tanggal 30 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Keputusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, terakhir tercatat atas nama Ny. Novaria;
3. Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut Keputusan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Kel. Rawa Barat, Surat Ukur Nomor 1383/1951, seluas 369 m², yang terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 41 (sekarang Nomor 42), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, terakhir tercatat atas nama Ny. Novaria;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp471.000,00 (empat ratus tujuh puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 272/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 10 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 28 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 406/14-31.74-600/III/2013 tanggal 10 Maret 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/G/2012/PTUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 24 Maret 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 25 Maret 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi,



diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 3 April 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

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

1. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat pada saat sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dimana Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Peratanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yaitu Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat semula tercatat atas nama Burhanudin, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1383 tanggal 28 November 1981, seluas 369 m², diterbitkan pada tanggal 30 September 1963, terletak di Jalan Gunawarman, Nomor 42 Desa Rawa Barat, Kewedanaan Kebajoran, Daerah Khusus Ibukota Djakarta Raya;

Bahwa Perlu Tergugat jelaskan bahwa bidang tanah *a quo* telah terjadi beberapa peralihan yaitu:

- a. Pada tanggal 3 Mei 1972, pendaftaran peralihan hak dari Burhanuddin ke atas nama Edison Poltak Siahaan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Maret 1972 Nomor 36/DB 26/III/72 yang dibuat dihadapan PPAT J.R. Siregar, S.H.;
- b. Pada tanggal 3 Agustus 1991, pendaftaran peralihan hak dari Edison Poltak Siahaan ke atas nama Johannes Irwanto Putro berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 April 1990 Nomor 441/Kebayoran/1990 yang dibuat dihadapan PPAT Bray Sahyastuti, S.H.;
- c. Pada tanggal 15 Maret 2010, pendaftaran peralihan hak dari Johannes Irwanto Putro ke atas nama Stefanus Ginting berdasarkan Akta Jual



Beli tanggal 25 Februari 2010 Nomor 10/2010 dihadapan PPAT Lenny Janis Ishak, S.H.;

- d. Pada tanggal 7 Juli 2011, Pendaftaran Peralihan Hak dari Stefanus Ginting ke atas nama Nyonya Novaria berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Mei 2011 Nomor 74/2011 dihadapan Maria Adriani Kidarsa, S.H. PPAT di Jakarta;

Bahwa Peralihan ke atas nama Stefanus Ginting didasarkan adanya Surat Perdamaian tanggal 29 Maret 2005 antara Stefanus Ginting dengan Burhanudin yang dibuat dihadapan Notaris Frans Fadillah Jachja, S.H. Pada Surat Perdamaian tersebut telah tercapai kesepakatan yaitu saling setuju mengakhiri sengketa kepemilikan dan kepemilikan yang terjadi di Pengadilan serta adanya uang kompensasi yang dibayarkan oleh Stefanus Ginting Kepada Burhanudin;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari pemilik awal sertipikat yang telah mengalihkan kepemilikannya dan telah terjadi perjanjian perdamaian mengakibatkan Ahli Waris sudah tidak ada lagi hak atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat;

Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat karena Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

2. Bahwa pendaftaran peralihan-peralihan hak yang telah diuraikan di atas berkaitan dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Bahwa adanya Putusan perkara Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel *juncto*

Nomor 454/PDT/2002/PT.DKI *juncto* Nomor 2876 K/PDT/2003 yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dikesampingkan karena telah terjadi Perdamaian antara Stefanus Ginting dengan Burhanudin sebagaimana Surat Perdamaian tanggal 29 Maret 2005. Hal ini tertuang dalam isi Surat Perdamaian tersebut dimana Stefanus Ginting (sebagai Pihak Pertama) dan Burhanudin (sebagai Pihak Kedua) yaitu sebagai berikut:



Pasal 5

Sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perdamaian ini, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menerima putusan kasasi Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 2876 K/PDT/2003 apapun isi putusannya dan mengesampingkan pemberlakuannya terhadap Pihak Pertama dengan mengembalikan kepada kesepakatan yang telah ada dan tercapai dalam Perdamaian ini;

Selain itu, berdasarkan surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 September 2006 Nomor W7-Dd.Ht. 04.10.043.2886 sesuai Penetapan tanggal 29 Agustus 2006 Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel *juncto* Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan tanggal 4 September 2006 Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel telah dilaksanakan Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan atas bidang tanah *a quo*, yang mana permohonan pengangkatan sita jaminan yang tertera dalam Penetapan Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jak.Sel tanggal 24 Agustus 2006, dimohon oleh Burhanuddin dan Yose Rizal, S.E .dengan melampirkan fotokopi Surat Perdamaian tertanggal 29 Maret 2005, yang telah dilegalisasi Nomor 01/L/III/2005 oleh Notaris Frans Fadillah;

Adapun terkait dengan tindak lanjut pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terlebih dahulu harus diajukan permohonan dari pihak yang berkepentingan;

Dengan demikian sesuai fakta Hukum bahwa peralihan Hak Milik Nomor 350/Rawa Barat kepada pemegang hak telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan;

Oleh karena itu, tindakan Pembanding/Tergugat dalam melakukan pencatatan-pencatatan peralihan tersebut, segala sesuatunya telah dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dan didasarkan pada kewenangan yang ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak bertentangan dengan hukum dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan dan Amanah sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;



Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus ditolak;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, karena dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa ternyata Tergugat/Pemohon Kasasi tindak mengindahkan Putusan Pengadilan Perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap yaitu:

- a. Nomor 155/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Sel tanggal 29 November 1995;
- b. Nomor 303/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Sel tanggal 6 Desember 2002;

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

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 7 Agustus 2014 oleh Dr. H. Imam Soebechi S.H.,M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, S.H.,M.H. dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., 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 Subur MS, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./H. Yulius, S.H.,M.H.

S.H.,M.H.

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

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Imam Soebechi

Panitera Pengganti,

ttd./Subur MS, S.H., M.H.

Halaman 28 dari 28 halaman. Putusan Nomor 240 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya:

1. Meterai.....Rp 6.000,00
2. Redaksi.....Rp 5.000,00
3. AdministrasiRp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

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

ASHADI, SH.

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)