



PUTUSAN

NOMOR : 16/G/2016/PTUN-BL

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Tingkat Pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam Sengketa antara;-----

M A R I N I, warga negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Sukarno Hatta No. 38 LK. III, Kel. Sukarame, Kec. Sukarame, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya;-----

- 1. Faisal Chudari, S.H.,M.H.;-----
- 2. Muchlisin, S.H.;-----
- 3. M. Suhendra, S.H.,M.H.;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat “FAISAL CHUDARI & REKAN”, beralamat di Jalan Rasuna Said No.9 A Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016 Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG, berkedudukan Jalan Drs. Warsito Nomor 5 Bandar Lampung, Provinsi Lampung;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ;-----

- 1. N a m a : SUHADA, S.H.;-----
 Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;-----
- 2. N a m a : BADARUDIN UMAR, S.H.;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;-----

3. Nama : MASNAH, S.H.;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi perkara pertanahan;-----

4. Nama : RAMLI, S.H.;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, memilih domisili hukum di Jalan Drs. Warsito No. 5 Teluk Betung Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2016;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut; -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 16/PEN-DIS/2016/PTUN-BL, tanggal 15 Juni 2016 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa; -----
- Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 16/PEN-MH/2016/PTUN-BL tanggal 15 Juni 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 16/PEN-PP/2016/PTUN-BL tanggal 16 Juni 2016 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 16/PEN-HS/2016/PTUN-BL tanggal 21 Juli 2016 tentang Penetapan Hari Sidang;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 16/PEN-MH/2016/PTUN-BL tanggal 30 Agustus 2016 tentang Penggantian Majelis Hakim;-----
- Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa, telah mendengar keterangan Para Saksi yang diajukan dalam persidangan dan telah mempelajari berkas perkara; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 14 Juni 2016, yang diterima dan didaftar dalam register perkara pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, pada tanggal 14 Juni 2016 di bawah register perkara Nomor: 16/G/2016/PTUN-BL dan telah diperbaiki terakhir dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 21 Juli 2016, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut;-----

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini ialah Pencatatan Peralihan Hak pada Sertifikat Hak Milik No. 466/CR dengan Surat ukur No. 2737/CR/1999 An. Shanti Refda yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung; -----

Selanjutnya, izinkanlah Penggugat menguraikan aspek-aspek formil dan materil dari gugatan ini sebagai berikut;-----

I. Tentang Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*); -----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di kelurahan campang raya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.466/CR yang ditetapkan oleh Penggugat;-----
2. Bahwa pada tahun 2008 sertifikat *a quo* dipinjam oleh kakak Penggugat yang bernama Miyanti untuk dijadikan agunan meminjam uang ke salah

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu bank di bandar lampung, Penggugat setuju dan menyerahkan kepada kakaknya tersebut;-----

3. Bahwa Miyanti meminta bantuan kepada Sdr. Sarjono untuk membantunya agar dipermudah proses kreditnya, karena Sdr. Sarjono mempunyai kenalan di bank tersebut, sertifikat *aquo* diserahkan kepada Sdr. Sarjono dan proses kredit berjalan, dilakukan survei terhadap objek dalam sertifikat, akan tetapi proses peminjaman uang di bank gagal karena nilai pinjaman tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Miyanti;
4. Bahwa pada tahun 2010, Pengugat meminta sertifikat kepada Miyanti kemudian Miyanti datang ke kantor Sdr. Sarjono dan dinyatakan Sdr. Sarjono tidak pernah menerima sertifikat tersebut dari Miyanti; -----
5. Bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes untuk menyelesaikan permasalahan sertifikat tersebut dan Sdr. Yohanes mendatangi Sdr. Sarjono dan dengan alasan yang sama Sdr. Sarjono menyatakan tidak pernah menerima sertifikat tersebut dari Miyanti dan menyarankan kepada Sdr. Yohanes untuk membuat laporan ke Kepolisian tentang hilangnya sertifikat tersebut, dan Sdr. Yohanes membuat laporan kehilangan sertifikat tersebut;-----
6. Bahwa pada tahun 2012 Sdr. Yohanes selaku kuasa dari Penggugat mendatangi kantor Penggugat untuk membuat duplikat sertifikat *aquo* dan alangkah kagetnya ketika dinyatakan sertikat telah beralih ke Ny. Shanti Refda, Tergugat menyatakan proses peralihan secara sah dan sesuai dengan aturan hukum;-----
7. Bahwa atas dasar tersebut Penggugat melaporkan ke Polresta Bandar Lampung dengan laporan polisi Nomor: LP/B/4979/XI/2012/LPG/ RESTA BALAM tertanggal 2012 dengan dasar telah terjadinya pemalsuan dokumen; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penyidik belum dapat menindak lanjuti laporan tersebut karena kurang bukti untuk menindak lanjutinya dan meminta kepada Penggugat untuk melengkapi berkas kalau perkara tersebut akan ditindak lanjuti; ----
9. Bahwa Penggugat dengan susah payah dan dalam waktu yang lama baru dapat bukti dan kronologis dari proses jual beli dan perpindahan hak milik dari Penggugat kepada Shanti Refda yaitu; -----
 - a) Bahwa pada 16 Maret 2011 dihadapan Notaris Adnan, SH. dibuat Surat Kuasa Jual Nomor 08 dari yang bernama Marini kepada Tn.Kasmir Efendi. Bahwa atas dasar surat kuasa jual tersebut, Tn.Kasmir Effendi bin Wahbi menjual kepada Ny. Shanti Refda, SE. Sesuai dengan Salinan akte Jual Beli Nomor 4/2011 tertanggal 11 Mei 2011; -----
 - b) Bahwa berdasarkan akte jual beli tersebut 26 Mei 2011 Tergugat melakukan balik nama disertifikat; -----
10. Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan kuasa dan KTP kepada Tn.Kasmir Efendi, dan meminta kepada Penyidik Polresta bandar lampung untuk melakukan penelitian dan penelaahan atas perkara tersebut, dan Penyidik menyatakan;-----
 - a) KTP atas nama Marini sesuai dengan diserahkan kepada Notaris Adnan dalam surat kuasa jual Nomor 08 ternyata palsu;-----
 - b) Tanda tangan Penggugat yang di surat kuasa jual dilakukan penelitian di Laboran Kepolisian di Palembang dan tanda tangan tersebut adalah palsu hal ini berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB.2304/DTF/2015 Tertanggal 18 September 2015 dan dinyatakan kuasa untuk jual Nomor 08 tertanggal 16 Maret 2011 merupakan tanda tangan karangan (*spurious signature*);-----
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah meminta kepada Tergugat untuk membatalkan proses peralihan hak milik dari Penggugat

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ny. Shanti Refda akan tetapi ditolak dengan dasar harus ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa adanya pemalsuan KTP dan tanda tangan terlebih dahulu;-----

II. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan ; -----

Bahwa oleh Sertifikat *a quo* terbit dan berlaku sah dan berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi sertifikat *aquo* cacat hukum dan tidak sah sejak tanggal 18 April 2016, sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang Nomor 265/Pid.sus/2016/PN.Tjk, yang menyatakan dasar peralihan di sertifikat dari Penggugat ke Ny. Shanti Refda adalah Jual beli No. 4/2011 yang dibuat oleh Yettriana Herawati, SH. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah adalah cacat hukum karena ada pemalsuan tanda tangan Penggugat yang dilakukan oleh Sdr. Kasmir Efendi bin Wahbi, karena Penggugat mengetahui surat keputusan Tergugat adalah cacat hukum pada tanggal 18 April 2016 maka hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 jo UU RI No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan bagi pihak ketiga sejak diketahui adanya keputusan Badan/Pejabat TUN dan merasakan kepentingannya dirugikan, berdasarkan hal tersebut maka Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ialah masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang;-----

III. Tentang Alasan-Alasan Para Penggugat Menolak Surat Keputusan Tergugat *a quo*;-----

1. Bahwa telah terjadinya tindak pidana pemalsuan keterangan dalam akte autentik yang dilakukan oleh Tn. Kasmir Efendi Bin Wahbi sehingga terjadinya proses peralihan hak dari Penggugat kepada Ny. Shanti Refda;

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan Tn. Kasmir Efendi bin Wahbi melakukan pemalsuan tersebut sesuai dengan putusan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.sus/2016/PN.Tjk. dan dihukum selama 1 (satu) tahun 1 (satu) bulan;-----
3. Bahwa pemalsuan identitas (KTP) dan Tanda tangan yang dilakukan oleh Tn Kasmir Efendi bin Wahbi mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan dari Penggugat kepada Ny, Shanti Refda yang jelas terjadinya pemalsuan sehingga cacat hukum proses balik nama dalam sertifikat *a quo*;-----
4. Bahwa Penggugat telah menyampaikan hal ini kepada Tergugat bahwa proses peralihan hak milik di sertifikat *a quo* cacat hukum karena didasarkan kepada surat kuasa jual yang tidak sah sehingga akte jual beli dan balik nama juga tidak sah, akan tetapi Tergugat menyatakan proses balik nama tersebut dapat di lakukan tetapi harus berdasarkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara; -----
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat melakukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, untuk membatalkan proses balik nama sebagaimana dalam sertifikat *a quo* dan menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta memohon agar diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat; -----

IV. Tentang Kerugian Akibat dari diterbitkannya Surat Keputusan; -----

Bahwa adanya perubahan sertifikat *aquo* Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Imateriil, yang akan Penggugat jabarkan sebagai berikut;-----

- (1). Kerugian Materiil;-----
 - a. Bahwa Penggugat kehilangan hak milik yang menjadi harta yang sangat berharga yang Penggugat miliki; -----
 - b. Bahwa Penggugat tidak dapat melakukan jual beli atau menjadikan objek *a quo* sebagai jaminan; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2). Kerugian Imateriil;-----

- a. Bahwa Pengugat tidak dapat menguasai dan atau mengelola objek tersebut;-----
- b. Bahwa dengan adanya balik nama sertifikat *aquo*, Penggugat merasa telah diperlakukan tidak adil dan dilecehkan hak Konstitusionalnya;---

V. Tentang Kewenangan Mengadili ;-----

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah “suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”; -----
2. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 di atas, Surat Keputusan *a quo* adalah terang benderang sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*); -----
3. Dengan demikian, nyatalah bahwa Tergugat adalah “badan atau pejabat tata usaha negara” sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara; -----
4. Bahwa Surat Keputusan *a quo*, jelas adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Surat Keputusan *a quo* adalah bersifat *konkrit, individual* dan *final*;-----
6. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara “bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”; -----
7. Berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai angka 6 di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal Surat Gugatan ini, adalah berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan ini; -----

VI. Tentang Pelanggaran Penerbitan Surat Keputusan *a quo*; -----

01. Bahwa sebelum adanya keputusan Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang yang menyatakan adanya pemalsuan alat bukti yang menjadi syarat balik nama, maka Keputusan Tergugat didalam balik nama adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum akan tetapi setelah terbukti adanya pemalsuan maka sudah seharusnya Tergugat membatalkan keputusannya dan mengembalikan hak milik Penggugat;
02. Bahwa adanya Pihak Ketiga dalam hal ini Ny. Shanti Refda yang melakukan pembelian yang didasarkan atas pemalsuan surat dan dokumen sudah seharusnya akta Jual beli No. 4/2011 yang dibuat oleh Yettriana Herawati, SH. selaku PPAT adalah tidak sah karena adanya pemalsuan identitas Penggugat sebagai pemilik yang sah; -----
03. Bahwa Tergugat sudah seharusnya membatalkan balik nama di sertifikat *aquo* dan mengembalikan hak milik Penggugat kepada keadaan semula dengan menerbitkan sertifikat pengganti sebagaimana keadaan awalnya;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, kami Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk menindak lanjuti gugatan ini, dan yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Pencatatan Peralihan Hak pada Sertifikat Hak Milik No. 466/CR dengan Surat Ukur No. 2737/CR/1999 atas nama Shanti Refda, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung; -----
3. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk mencoret dari register daftar peralihan Hak pada sertifikat No. 466/CR dengan Surat Ukur No. 2737/CR/1999 atas nama Shanti Refda dan mengembalikan kembali ke atas nama Marini; -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan kembali sertifikat Pengganti No.466/CR atas nama Marini; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban Tergugat tertanggal 4 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

- I. **DALAM EKSEPSI;**-----

Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara aguo, terlebih dahulu Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat. Selanjutnya Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini, Kamis tanggal 04 Agustus 2016; -----

 - 1.1. Eksepsi Kompetensi Absolut; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tentang Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*) Posita 1 sampai dengan 11, halaman 2 sampai dengan 3 yang pada intinya mendalilkan dan menyatakan :-----

1. Bahwa Penggugat mengakui memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 466/C.R, yang mana pada Tahun 2008 sertipikat dimaksud dipinjam Kakak Penggugat yang bernama Nyonya Miyanti untuk dijadikan jaminan uang ke salah satu bank dan untuk proses kredit tersebut Nyonya Miyanti meminta bantuan kepada Tuan Sarjono, akan tetapi proses peminjaman uang di bank gagal karena nilai pinjaman tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Nyonya Miyanti; -----

2. Bahwa pada tahun 2010, Penggugat meminta Sertipikat dimaksud kepada Nyonya Miyanti dan kemudian Nyonya Miyanti meminta kepada Tuan Sarjono dan dinyatakan oleh Tuan Sarjono tidak pernah menerima Sertipikat tersebut dari Nyonya Miyanti; -----

3. Bahwa pada tahun 2012 Tuan Yohanes selaku kuasa Penggugat mendatangi Tergugat untuk membuat Sertipikat duplikat ternyata Sertipikat dimaksud sudah beralih menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Mei 2011, Nomor: 04/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung. Yang mana Akta Jual Beli dimaksud dibuat berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung; -----

b. Bahwa terhadap tanah yang diakui sebagai milik Penggugat yaitu Nyonya Marini, saat ini secara hukum adalah sah milik Ny. Shanti Refda sebagai mana Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R., yang dimiliki oleh Nyonya Shanti Refda berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H.

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung. Yang mana

Akta Jual Beli dimaksud dibuat berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual;

tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan

Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung;-----

Bahwa Sertipikat Hak Milik sebagaimana tersebut di atas adalah Tanda

Bukti Hak yang sifatnya adalah terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai

orang atas tanah yang berlaku di negara kita, sebagaimana ditetapkan di

dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di samping itu juga Sertipikat

merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

c. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka

Tergugat berpendapat dan membantah sebagai berikut : -----

1. Bahwa dalam hal penentuan kepemilikan yang sah antara Penggugat

dengan Nyonya Shanti Refda, haruslah dibuktikan kebenaran dan

keabsahannya oleh Pengadilan Negeri dalam hal penentuan yang

sah terhadap kepemilikan suatu hak atas tanah serta bukan

merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara

untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*; -----

2. Bahwa Nyonya Shanti Refda selaku pemilik tanah obyek perkara *a*

quo memiliki surat bukti kepemilikan tanah berupa;-----

a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September

1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999,

luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya,

Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjungkarang Timur)

Kota Bandar Lampung;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 12

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

b. Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung;-----

c. Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung;-----

d. Bahwa kepemilikan tanah yang menjadi obyek perkara aguo yang saat ini dimiliki oleh Nyonya Shanti Refda, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung, adalah sah menurut hukum perdata yang berlaku di negara kita, karena transaksi jual beli lelang tersebut adalah salah satu bentuk perikatan/perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dan telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perikatan/perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang diperlukan empat syarat, yaitu;

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (perikatan);
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu; -----
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal;-----

Di samping itu transaksi jual beli yang diuraikan dalam Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011 dimaksud, telah seusa dengan asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perikatan/perjanjian, yaitu; -----

1. Asas Konsensualisme, yang berarti bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan untuk syarat sahnya suatu perjanjian memerlukan sepakat mereka yang mengikatkan diri;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Asas Kebebasan Berkontrak, menurut asas ini, hukum perjanjian memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat perjanjian apapun, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;-----

3. Asas *Pakta Sunt Servanda*, yang berarti pada pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *pacta sunt servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan ;-----

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;-----

4. Asas Itikad Baik, yang asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Di mana asas itikad baik ini, terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;-----

Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dalam segi subjektif, berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu perjanjian itu seharusnya dapat

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayangkan telah dipenuhinya syarat-syarat yang diperlukan.;

Sehingga dapat disimpulkan bahwa keberadaan Nyonya Shanti Refda dalam transaksi jual beli lelang tersebut adalah selaku pihak pembeli dengan itikad baik, yang hak-haknya dilindungi dan dijamin Undang-Undang, karena telah memenuhi unsur-unsur dan asas-asanya sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdatta/BW), yang mana apabila terjadi sengketa kepemilikan atau sengketa keperdataan yang timbul sebagai akibat dari terjadinya transaksi jual beli dimaksud yang menuntut untuk dilakukan pembatalan status kepemilikan tanah dan/atau pembatalan Nyonya Shanti Refda, maka hal tersebut adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Pengadilan Tata Usaha, karena Akta Jual Beli bukanlah salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

- e. Berdasarkan hal tersebut, maka kami Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia kiranya lebih arif dan bijaksana dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, jangan sampai dikemudian hari menimbulkan sengketa kepemilikan baru dan persoalan hukum baru terhadap bidang tanah yang menjadi obyek perkara aquo atau menimbulkan masalah hukum baru yaitu berupa sengketa putusan pengadilan antara dua lembaga peradilan yang berbeda, apabila Majelis Hakim Yang Mulia membatalkan peralihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R., sedangkan Pengadilan Negeri tidak membatalkan dan bahkan menganggap sah dan berkekuatan hukum terhadap Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011.;

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Bahwa perbuatan hukum yang Penggugat lakukan dengan Nyonya Miyanti adalah suatu bentuk perikatan atau perjanjian atau setidaknya adalah suatu bentuk kesepakatan pinjam meminjam suatu barang atau benda dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R.;-----

Bahwa dalam perjalannya, ternyata Nyonya Miyanti telah melakukan wan prestasi dan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. kepada Penggugat dan bahkan menyerahkan kepada pihak lain.;-----

g. Bahwa terhadap perbuatan hukum pemalsuan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung, maka hal tersebut bukanlah menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkaranya, karena hal tersebut adalah kewenangan dari Pengadilan Negeri.;-----

h. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara *a quo* adalah merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*, dan hal tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi yang ada diantaranya yaitu :-----

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 11/G/2008/PTUN-BL, tanggal 03 Desember 2009; -----
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 24/G/2015/PTUN-BL, tanggal 22 April 2010.; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung

Nomor: 07/G/2010/PTUN-BL, tanggal 07 Oktober 2010.;-----

4. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung

Nomor: 24/G/2015/PTUN-BL, tanggal 11 Pebruari 2016.;-----

yang menetapkan bahwa Gugatan Penggugat Ditolak karena

Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri.;-----

5. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan

Nomor: 80/B/2016/PT.TUN-MEDAN tanggal 09 Juni 2016;-----

6. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:

93.K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1998;-----

7. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:

22.K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;-----

8. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 279

K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958;-----

yang menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap

suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan

Negeri. Sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat harus ditolak,

atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*

verklaard).;-----

i. Tergugat berpendapat bahwa, Majelis Hakim Yang Mulia, karena

jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa "Pengadilan tidak

berwenang mengadili perkara aquo, sebelum atau tanpa memeriksa

Pokok Perkara", sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Undang-undang

Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 9 Tahun

2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor: 51

Tahun 2009. Selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim

Yang Mulia, sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan

pokok sengketa/pokok perkara, untuk dapat menerbitkan Putusan

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sela yang menetapkan bahwa perkara aguo adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aguo, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 77 ayat (3) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menetapkan bahwa "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa";-----

1.2. Eksepsi Kerugian Yang Dialami Penggugat Sebagai Akibat Kelalaian Penggugat Sendiri, Tidak Dapat Dibebankan atau Dimintakan Ganti Rugi Kepada Orang atau Pihak Lain.;-----

a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tentang Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*) Posita 1 sampai dengan 3, halaman 2 yang pada intinya mendalilkan dan menyatakan;--

1. Bahwa Penggugat mengakui memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 466/C.R, yang mana pada Tahun 2008 sertipikat dimaksud dipinjam Kakak Penggugat yang bernama Nyonya Miyanti untuk dijadikan jaminan uang ke salah satu bank dan untuk proses kredit tersebut Nyonya Miyanti meminta bantuan kepada Tuan Sarjono, akan tetapi proses peminjaman uang di bank gagal karena nilai pinjaman tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Nyonya Miyanti;
2. Bahwa pada tahun 2010, Penggugat meminta Sertipikat dimaksud kepada Nyonya Miyanti dan kemudian Nyonya Miyanti meminta kepada Tuan Sarjono dan dinyatakan oleh Tuan Sarjono tidak pernah menerima Sertipikat tersebut dari Nyonya Miyanti.;-----

b. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang pada intinya adalah Penggugat telah mengalami kerugian sebagai akibat dari kelalaian Penggugat sendiri, yaitu yang mana Penggugat mengakui memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. yang dipinjamkan kepada

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Miyanti untuk dijadikan agunan meminjam uang pada salah satu bank. Bahwa seharusnya Penggugat menyadari pinjam meminjam tersebut sangat beresiko karena akan dijadikan agunan atau jaminan meminjam uang pada bank, karena apabila terjadi wan prestasi maka tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. bisa disita dan dilelang oleh pihak bank dan hak dari Penggugat atas tanah dimaksud menjadi hilang.;-----

c. Bahwa kerugian sebagai akibat kelalian dari Penggugat sendiri dimaksud yaitu menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. tersebut kepada Nyonya Miyanti, tidak dapat dibebankan atau dimintakan Ganti Rugi kepada orang atau pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW);-----

d. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum *vide* huruf a dan b tersebut di atas, maka sangatlah jelas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat dari kelalaiannya sendiri, sehingga kerugian dimaksud haruslah ditanggung sendiri oleh Penggugat dan tidak dapat dibebankan atau dimintakan ganti rugi kepada orang atau pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW) yang menetapkan; -----

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya"; -----

Sehingga berakibat bahwa Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).; -----

1.3. Eksepsi Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*); -----

a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tentang Kepentingan Hukum dan Kedudukan Hukum Penggugat (*Legal Standing*) Posita 1 sampai

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 11, halaman 2 sampai dengan 3 yang pada intinya mendalilkan

dan menyatakan :-----

1. Bahwa Penggugat mengakui memiliki tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 466/C.R, yang mana pada Tahun 2008 sertipikat dimaksud dipinjam Kakak Penggugat yang bernama Nyonya Miyanti untuk dijadikan jaminan uang ke salah satu bank dan untuk proses kredit tersebut Nyonya Miyanti meminta bantuan kepada Tuan Sarjono, akan tetapi proses peminjaman uang di bank gagal karena nilai pinjaman tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Nyonya Miyanti;
 2. Bahwa pada tahun 2010, Penggugat meminta Sertipikat dimaksud kepada Nyonya Miyanti dan kemudian Nyonya Miyanti meminta kepada Tuan Sarjono dan dinyatakan oleh Tuan Sarjono tidak pernah menerima Sertipikat tersebut dari Nyonya Miyanti.;-----
 3. Bahwa pada tahun 2012 Tuan Yohanes selaku kuasa Penggugat mendatangi Tergugat untuk membuat Sertipikat duplikat ternyata Sertipikat dimaksud sudah beralih menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor: 04/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung. Yang mana Akta Jual Beli dimaksud dibuat berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung.;-----
- b Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak (kurang subyek) yang digugat (*plurium litis consortium*), karena banyak pihak yang seharusnya digugat terlebih dahulu oleh Penggugat, atau setidaknya turut digugat. Tetapi ternyata tidak digugat oleh Penggugat; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sangatlah jelas dan terang benderang, maka seharusnya : ----

1. Nyonya Miyanti yang sudah meminjam dan menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. dari Penggugat yang kemudian menyerahkan Tuan Sarjono tanda adanya suatu bukti tertulis dari serah terima sertipikat dimaksud;-----
2. Tuan Sarjono yang sudah meminjam dan menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. dari Nyonya Miyanti;-----
3. Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung, yang telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R., untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual dimaksud; -----
4. Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung yang telah membuat Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor: 04/2011 terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R., untuk membatalkan Akta Jual Beli dimaksud;-----

Adalah para pihak yang seharusnya digugat terlebih dahulu atau setidaknya ditarik sebagai para pihak dalam perkara aguo, sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat Kurang Lengkapnya Para Pihak Yang Digugat (*plurium litis consortium*), di mana banyak pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat oleh Penggugat. Sehingga berakibat hukum Gugatan Penggugat menjadi batal demi hukum dan harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);-----

1.4. Eksepsi Gugatan Penggugat Sudah Lampau Waktu atau Kadaluwarsa; ----

- a. Bahwa Gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu untuk dapat diajukan Gugatan atau Kadaluwarsa, dengan uraian penjelasan sebagai berikut:-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya posita Nomor 6 halaman 2 secara tegas dan jelas mengakui bahwa Penggugat sudah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. sudah beralih kepada Nyonya Shanti Refda sejak Tahun 2012; -----
2. Bahwa selama kurun waktu Penggugat mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. sudah berlaiih kepada Nyonya Shanti Refda sejak Tahun 2012 sampai dengan Penggugat mengajukan Gugatan dalam Perakara *a quo* yaitu tanggal 14 Juni 2016 sudah 4 (empat) tahun lamanya.;-----
 - b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, ditetapkan: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung seaksaat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Maka sangatlah jelas dan terang benderang bahwa pada saat Penggugat sudah mengetahui pendaftaran peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Nyonya Shanti Refda yang menjadi obyek perkara aquo pada Tahun 2012, sampai dengan diajukan Gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu tanggal 14 Juni 2016, sudah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari yaitu sudah 4 (empat) tahun lamanya, sehingga Penggugat tidak dapat lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung terhadap obyek perkara *a quo*, karena sudah melampaui batas waktu untuk mengajukan gugatan yaitu lebih dari 90 (sembilan puluh) hari.;
 - c. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud di atas, maka sangatlah jelas dan tegas

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat terhadap Pendaftaran Peralihan Hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Nyonya Shanti Refda yang menjadi obyek perkara *a quo* sampai dengan diajukan Gugatan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, sudah melebihi atau melampaui batas waktu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Ushaa Negara Bandar Lampung, yang berakibat bahwa Gugatan Penggugat menjadi gugur dan batal demi hukum, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memutuskan dan menetapkan:-----

- a. Menerima Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat untuk seluruhnya;-----
- b. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena;-----
 1. Perkara *aguo* adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;-----
 2. Gugatan Penggugat Tentang Kerugian Yang Dialami Penggugat akibat Kelalaiannya Penggugat Sendiri Tidak Dapat Dibebankan atau Dimintakan Ganti Rugi Kepada Orang Atau Pihak Lain.;-----
 3. Gugatan Penggugat Kurang Lengkap Para Pihak (Kurang Subyek yang digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*);-----
 4. Gugatan Penggugat sudah Lampau Waktu atau Kadaluwarsa;-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----

- 2.1. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, dalil-dalil dan tuntutan dari Penggugat, kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Bahwa segala Eksepsi yang telah Tergugat kemukakan tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau merupakan bagian dalam pokok perkara dari jawaban yang juga disampaikan pada sidang hari ini Kamis tanggal 04 Agustus 2016.;-----

2.3. Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjung Karang Timur) Kota Bandar Lampung, yang semula terdaftar atas nama Penggugat (Nyonya Marini) menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda.;-----

a. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan tugas Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjungkarang Timur) Kota Bandar Lampung, yang semula terdaftar atas nama Penggugat (Nyonya Marini) menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda, telah mengikuti prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi prosedur pendaftaran peralihan hak, sebagaimana diatur di dalam; -----

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria; -----
2. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, sebagaimana telah dirubah dengan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2012.; -----

- b. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. dimaksud, dari atas nama Penggugat menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda, setelah membaca dan meneliti alas hak yang dimiliki oleh pemohon dalam hal ini Nyonya Shanti Refda, baik Data Yuridis maupun Data Fisik yang disampaikan oleh Pemohon kepada Tergugat, antara lain : -----
1. Permohonan yang diajukan oleh Pemohon. ;-----
 2. Surat-surat/dokumen atas nama pemohon seperti fotokopi KTP pemohon; -----
 3. Surat-surat/dokumen yang berkaitan dengan bidang tanah yang dimiliki Pemohon seperti fotokopi SPT PBB; -----
 4. Surat-surat/dokumen perolehan tanah oleh Pemohon yaitu; -----
 - a). Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yetriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung; --
 - b). Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung; -----
- c. Bahwa transaksi jual beli yang diuraikan dalam Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor: 4/2011 dimaksud sudah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perikatan/perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang diperlukan empat syarat, yaitu;
- 1) Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian; -
 - 2) Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (perikatan);
 - 3) Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek tertentu; -----
 - 4) Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan telah sesuai dengan asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perikatan/perjanjian, yaitu; -----

1. Asas Konsensualisme;-----
2. Asas Kebebasan Berkontrak; -----
3. Asas Pakta Sunt Sevanda; -----
4. Asas Itikad Baik;-----

d. Bahwa terhadap pelaksanaan Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Peralihan Hak/Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. dimaksud, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu sebagaimana tersebut vide angka 2.3. a di atas, menyatakan bahwa kegiatan peralihan pendaftaran tanah untuk balik nama antara lain meliputi; -----

1. Pencatatan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. di halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan Lainnya dengan nama Nyonya Shanti Refda, berdasarkan: Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung;-----
2. Pencoretan nama Nyonya Marini (Penggugat) pada Halaman Pendaftaran Pertama Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R.; -----
3. Pencatatan nama pemilik baru yaitu Nyonya Shanti Refda, pada Daftar Penyelesaian Pekerjaan, Daftar Tanah, Daftar Surat-Ukur, dan Daftar Isian lainnya tentang perubahan pendaftaran peralihan hak/balik nama tersebut;-----

2.4. Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat mengajukan permohonan ke hadapan Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Nomor: 16/G/2016/PTUN-BL untuk

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan kiranya menjatuhkan Putusan dalam Pokok Perkara sebagai berikut :-----

- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- b. Menerima Jawaban dalam Pokok Perkara Tergugat untuk seluruhnya;-----
- c. Menetapkan dan menyatakan bahwa Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama)Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjungkarang Timur) Kota Bandar Lampung, terdaftar atas nama Penggugat (Nyonya Marini) menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda, telah mengikuti prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi prosedur pendaftaran peralihan hak, sebagaimana diatur di dalam;-----
 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria; -----
 2. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
 3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dirubah dengan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2012; -----
- d. Menetapkan dan Menyatakan, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjung

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Timur) Kota Bandar Lampung, terdaftar atas nama Nyonya

Shanti Refda yang menjadi obyek perkara aquo adalah sah milik

Nyonya Shanti Refda;-----

e.. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum pada Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang memeriksa dan memutus Perkara Tata Usaha Negara dengan Nomor: 16/G/2016/PTUN-BL, tanggal 17 Maret 2016, berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut; -----

A. DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat untuk seluruhnya;--
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena;-----
 - a. Perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*; -----
 - b. Gugatan Penggugat Tentang Kerugian Yang Dialami Penggugat Akibat Kelalaiannya Penggugat Sendiri Tidak Dapat Dibebankan atau Dimintakan Ganti Rugi Kepada Orang Atau Pihak; -----
 - c. Gugatan Penggugat Kurang Lengkap Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*);-----
 - d. Gugatan Penggugat sudah Lampau Waktu atau Kadaluwarsa; -----

B. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menerima Jawaban dalam Pokok Perkara Tergugat untuk seluruhnya;---
3. Menetapkan dan menyatakan bahwa Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjungkarang Timur) Kota Bandar Lampung, terdaftar atas nama Penggugat (Nyonya Marini) menjadi terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda, telah mengikuti prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi prosedur pendaftaran peralihan hak, sebagaimana diatur didalam; -----

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria; -----
- b. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah dirubah dengan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2012; -----

4. Menetapkan dan Menyatakan, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R, tanggal 16 September 1999, Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1999, Nomor: 2737/1999, luas: 13.290 M², yang terletak di Kelurahan Campang Raya, Kecamatan Sukarame (dahulu Kecamatan Tanjungkarang Timur) Kota Bandar Lampung, terdaftar atas nama terdaftar atas nama Nyonya Shanti Refda yang menjadi obyek perkara aquo adalah sah milik Nyonya Shanti Refda; -----

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 11 Agustus 2016 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya dan Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 23 Agustus 2016 dan menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawaban dan Eksepsinya;-----

Menimbang, bahwa selama persidangan, Majelis Hakim telah memanggil secara patut sebanyak 3 (tiga) kali panggilan yaitu pada tanggal 11 Agustus 2016, 23 Agustus 2016 dan tanggal 6 September 2016, kepada pihak ketiga yaitu Shanti Refda, yang merupakan pemegang Sertipikat yang menjadi obyek sengketa, namun yang bersangkutan baru hadir dalam persidangan pada tanggal 6 Oktober 2016 yaitu pada acara kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak ketiga pemegang Sertipikat yang menjadi obyek sengketa baru hadir pada acara kesimpulan setelah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kesempatan bagi pihak ketiga untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini sudah habis, dan oleh karenanya Shanti Refda dapat menjadi saksi dari pihak Tergugat;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah menyampaikan bukti berupa surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang sah menurut hukum, dengan diberi tanda P-01 dan P-02 dengan perincian sebagai berikut;-----

1. P-01 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor : 265/Pid.B/2016/PN.Tjk (fotocopy sesuai dengan Asli salinan);
2. P-02 : Sertipikat Hak Milik No. 466/CR Kelurahan Campang raya Kec. Tanjungkarang Timur tanggal 26 May 2011 atas nama Shanti Refda, Surat Ukur Nomor: 2737/CR/1999 (fotocopy sesuai dengan fotocopy);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah menyampaikan bukti berupa surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan bukti

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah, dengan ditandai bukti T-1 sampai dengan T-17 dengan perincian

sebagai berikut : -----

- T - 1 : Buku tanah Hak Milik Nomor: 466/CR tanggal 28 September 1999 Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjungkarang Timur, Luas 13.290 M² atas nama Shanti Refda, Surat Ukur Nomor 2737/CR/1999 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- T - 2 : Akta jual- beli No. 4/2011 tanggal 11 Mei 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- T - 3 : Surat Kuasa dari Shanti Refda kepada Yettriana Harawati, S.H. tanggal 11 Mei 2011(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 4 : Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak oleh Yettriana Harawati tanggal 11 Mei 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
- T - 5 : Surat Pernyataan atas nama Shanti Refda tanggal 11 Mei 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 6 : Surat Kuasa Untuk Jual Nomor 08 tanggal 16 Maret 2011 (fotocopy sesuai dengan asli);-----
- T - 7 : Surat Setoran Pajak atas nama Marini, tanggal 6 april 2016 fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Shanti Refda, tanggal 29 April 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 9 : Surat Tanda Terima Setoran Pajak atas nama Marini, tanggal 27 April 2011 (fotocopy sesuai dengan fotokopi);-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T -10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Santi Refda,SE (fotocopy sesuai dengan fotocopi) ;-----
- T-11 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/CR tanggal 28 September 1999 Kelurahan Campang Raya, Kec. Tanjungkarang Timur, Luas 13.290 M² atas nama Shanti Refda, Surat Ukur Nomor 2737/CR/1999 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 12 : Surat tanda terima setoran PBB th.2012 tanggal 27 Juli 2012 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 13 : Surat tanda terima setoran PBB th.2013 tanggal 15 April 2013 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 14 : Surat Tanda Terima setoran (STTS) tgl. 19-9-2014 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 15 : Surat Tanda Terima setoran (STTS) tgl. 20-8-2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 16 : Surat Tanda Terima setoran (STTS) tgl. 15-9-2016 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
- T - 17 : Surat pernyataan ketua RT 05 tanggal 25-9-2016 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat dalam persidangan, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang keterangan selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini, sebagai berikut;-----

1. **Miyanti**, Tempat, Tanggal Lahir: Bangka, 6 Agustus 1963, Jenis Kelamin: perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln. Soekarno Hatta No. 38 Kec. Sukarame

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandar Lampung, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut; -----

- Bahwa Saksi kenal dengan Marini yang merupakan adik beda ibu dari Saksi; -----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Shanti Refda;-----
- Bahwa Saksi pernah meminjam asli SHM No.466/CR atas nama Marini untuk dijadikan jaminan pinjaman di Bank; -----
- Bahwa asli SHM tersebut kemudian Saksi serahkan kepada Sarjono yang merupakan Pengacara keluarga, untuk diurus proses kreditnya oleh Sarjono; -----
- Bahwa pernah ada survey dari Bank untuk pengajuan kredit, tetapi oleh karena jumlah kreditnya dinilai terlalu kecil, Saksi putusan untuk membatalkan pengajuan kredit; -----
- Bahwa oleh karena tidak jadi mengajukan pinjaman, maka Saksi meminta kembali asli SHM tersebut kepada Sarjono yang dikemudian hari dinyatakan hilang oleh Sarjono; -----
- Bahwa kemudian atas hilangnya asli SHM tersebut, Saksi melapor ke Polisi;-----

2. **Johanes**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tanggal Lahir: Baturaja, 26-3-1961, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: wiraswata, Agama Katholik, bertempat Tinggal di Komplek Bumi Asri Blok G/95 Rt. 001 Kedamaian, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut; ----

- Bahwa Saksi merupakan saudara jauh dari Marini;-----
- Bahwa Kasmir adalah teman dekat dari Sarjono;-----
- Bahwa Kasmir dan Miyanti saling kenal; -----
- Bahwa Saksi menemani Miyanti mendatangi Sarjono untuk mengurus pinjaman di Bank;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Marini menyerahkan asli SHM No.466/CR atas nama Marini kepada Miyanti untuk dijadikan jaminan pinjaman di Bank; ----
- Bahwa pernah ada survey atas tanah oleh Bank; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Miyanti tidak jadi pinjam ke Bank karena menurut Miyanti nilai pinjamannya terlalu kecil;-----
- Bahwa Saksi mengetahui dan menemani Miyanti membuat laporan kehilangan Sertipikat Hak Milik atas tanah di kantor polisi; -----
- Setelah pelaporan kemudian melakukan pemblokiran atas tanah di Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa Saksi mengetahui jika sudah ada balik nama atas SHM No.466/CR atas nama Marini ke atas nama Shanti Refda pada saat akan mengurus akta duplikat di Kantor Pertanahan; -----
- Bahwa setelah mengetahui bahwa SHM No.466/CR telah beralih nama kemudian Saksi memberitahu Marini dan Miyanti;-----
- Bahwa saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara pidana atas kejahatan yang dilakukan oleh Kasmir;-----
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Kantor Pertanahan mengenai pembatalan SHM No.466/CR dan dijawab harus ke Pengadilan Tata Usaha Negara dulu, semua keterangan para Saksi telah tercatat dal Berita Acara Sidangyang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang keterangan selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini, sebagai berikut sebagai berikut; -----

1. **Shanti Refda**, Tempat, Tanggal Lahir: Jakarta, 21-1-1973, Jenis Kelamin : perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: PNS, Agama Islam, bertempat Tinggal di Jln. Tanjung Duren Selatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;-----
 - Bahwa Saksi mengetahui informasi adanya tanah yang akan di jual dari orang tua Saksi (bapak) yang mengetahui dari Herlina (kerabat jauh Saksi); -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bahwa Saksi mengetahui pemilik tanah sebelumnya bernama Marini dari SHM yang pada saat itu atas nama Marini; -----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal-usul tanah; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah cek lokasi terhadap tanah yang Saksi beli dan tidak mengetahui letak tanah dimana karena semua hal yang berkaitan dengan tanah tersebut dipercayakan kepada orang tua (bapak) dan Paman dari Saksi; -----
- Bahwa Saksi belum, pernah bertemu langsung dengan Marini, tetapi pernah berkomunikasi melalui telepon dengan orang yang mengaku Marini, dan menyatakan bahwa benar tanah miliknya akan dijual;-----
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris, Saksi tidak bertemu dengan Kasmir ataupun Marini;-----
- Bahwa Saksi membeli tanah seluas 1.300-an dengan harga sekitar Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah); -----
- Bahwa seluruh proses jual beli tanah beserta balik nama pada SHM, Saksi percayakan pada Herlina; -----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Miyanti, Sarjono maupun Kasmir; -----
- Bahwa Saksi baru mengetahui tanah yang dibeli bermasalah sejak Saksi dipanggil Polisi untuk dijadikan Saksi dalam Perkara Pidana di Pengadilan Negeri Tanjung Karang;-----
- Bahwa pada saat menjadi Saksi dalam perkara Pidana, Saksi baru dikenalkan dengan Kasmir; -----
- Bahwa Saksi selalu membayar PBB melalui orang tua Saksi, tetapi PBB masih atas nama Marini;-----
- Bahwa sejak jual beli tanah, SHM atas tanah yang dijual belikan berada dalam kekuasaan Saksi begitu pun tanahnya;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah curiga tentang keabsahan tanah karena menurut Saksi syarat-syaratnya lengkap, sehingga tidak ada permasalahan;

2. **Herlina**, Tempat/Tanggal Lahir: Metro, 5-1-1967, Jenis Kelamin: Perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Agama Islam, bertempat Tinggal di Jln. S. Alibasya Gang Pembangunan G No. 17 LK. I

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT/RW 007 Way Dadi Sukarame Bandar Lampung, telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;-----

- Bahwa Saksi adalah orang yang memberi informasi adanya tanah yang akan dijual kepada orang tua dari Shanti Refda;-----
- Bahwa informasi tersebut Saksi peroleh dari Selamat, yaitu orangnya Kasmir;-----
- Bahwa Saksi kenal dan bertemu dengan Kasmir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Notaris;-----
- Bahwa saat penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Notaris, dihadiri dan ditandatangani langsung oleh Shanti Refda dan Kasmir;-----
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Kantor Notaris Saksi hadir menyaksikan dengan dihadiri oleh Shanti Refda sebagai pembeli dan Kasmir sebagai yang dikuasakan menjual sedangkan Marini sebagai pemilik tanah tidak hadir di Kantor Notaris dan telah dikuasakan kepada Kasmir;-----
- Bahwa tanah yang dibeli Shanti Refda adalah tanah dengan atas nama Marini;-----
- Bahwa Saksi ikut mengurus proses jual beli sampai dengan balik nama SHM di Kantor Pertanahan;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Marini dan belum pernah bertemu dengannya sampai dengan sekarang;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah curiga tentang keabsahan tanah karena menurut Saksi syarat-syaratnya lengkap, sehingga tidak ada permasalahan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada Persidangan tanggal 6 Oktober 2016, dan selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tertera dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Persidangan dianggap dimuat disini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan yang sedang berjalan, Majelis Hakim telah memanggil sebanyak 3 (tiga) kali pihak ketiga pemegang Sertipikat obyek sengketa atas nama Shanti Refda yaitu masing-masing pada tanggal 4 Agustus 2016, 11 Agustus 2016, dan 23 Agustus 2016 untuk hadir di persidangan;-----

Menimbang, bahwa terhadap panggilan tersebut, Shanti Refda telah hadir dalam persidangan tetapi sudah dalam acara Kesimpulan dan dalam rangka melaksanakan proses peradilan yang cepat, murah dan sederhana, dengan tidak memundurkan jadwal sidang karena masuknya pihak ketiga dan untuk memenuhi asas *audit et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak secara bersama-sama), maka Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Shanti Refda sebagai pemegang sertipikat obyek sengketa untuk memberi keterangan sebagai Saksi dari pihak Tergugat untuk memberi informasi mengenai obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya, tertanggal 04 Agustus 2016 yang berisikan tentang eksepsi dan jawaban pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi dan Pokok Sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Pengugat mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap terbitnya Obyek Sengketa sebagai berikut;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 37

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

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun

2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut: -----

“orang atau badan hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka seseorang atau badan hukum perdata, untuk dapat mengajukan gugatan sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya kepentingan yang dirugikan sebagai akibat diterbitkannya suatu keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa secara doktrin, menurut SF. Marbun dalam bukunya Peradilan Administrasi Negara dan Upaya administrasi di Indonesia (1997:226) dikatakan bahwa kepentingan Penggugat yang dirugikan harus bersifat langsung terkena artinya kepentingan Penggugat tidak terselubung di balik kepentingan orang lain sesuai adigium yang mengatakan *point d.interet point d'action*”;-----

Menimbang, bahwa dari hasil persidangan, baik jawab jinawab, bukti-bukti surat dan keterangan para pihak dan saksi dipersidangan Majelis Hakim terdapat fakta hukum sebagai berikut; -----

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 26 May 2011 Surat Ukur 2737/CR/1999 tanggal 28 Agustus 1999 pada awalnya adalah atas nama Penggugat (Marini) (Bukti P-2= T-11); -----
2. Bahwa telah terjadi jual beli antara Kasmir dan Shanti Refda atas tanah yang di atasnya terbit obyek sengketa *a quo* (bukti T-2);-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Kasmir dasarnya adalah surat kuasa untuk menjual dari Marini (bukti T-6); -----
4. Bahwa tanda tangan Marini dalam surat kuasa untuk menjual kepada Kasmir, telah dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk tanggal 18 April 2016 (bukti P-1); -----
5. Bahwa pada tanggal 11 September 2011, Sertipikat Hak Milik No.466/CR atas nama Penggugat beralih nama menjadi atas nama Shanti Refda (Bukti P-2=T-11); -----
6. Bahwa Penggugat (Marini) tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah dan sertipikat miliknya kepada siapa pun (berdasarkan keterangan Saksi Miyanti dan Johannes); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan telah beralihnya SHM No.466/CR Kelurahan Campang Raya Kec. Tanjungkarang Timur atas nama Penggugat ke atas nama Shanti Refda tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya obyek sengketa *a quo*, karena pencatatan peralihan atas tanah beserta sertipikatnya dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat yang menyebabkan Penggugat kehilangan haknya sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya obyek sengketa *a quo*, maka Penggugat berkapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat sebagai berikut: -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 39

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

DALAM EKSEPSI;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut;-----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;-----

Bahwa Tergugat mendalilkan bahwa dalam hal penentuan kepemilikan yang sah antara Penggugat dengan Ny. Shanti Refda haruslah dibuktikan kebenaran dan keabsahannya oleh Pengadilan Negeri dalam hal penentuan yang sah terhadap kepemilikan suatu hak atas tanah serta bukan merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili dan memutus obyek sengketa *a quo*, sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi Tergugat dengan alasan bahwa gugatan Penggugat adalah bukan gugatan perbuatan melawan hukum yang merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri tetapi putusan Tergugat yang melakukan balik nama yang cacat hukum;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan bantahan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47, Pasal 50 dan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut:-----

Pasal 47 “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;-----

Pasal 50 “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di Tingkat Pertama”;-----

Pasal 77 Ayat (1) “Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”;-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 40



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah menentukan batasan 'Sengketa Tata Usaha Negara', sebagai berikut; -----

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----"

Menimbang, bahwa tolak ukur apakah Obyek Sengketa *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempedomani ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi; -----

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata"; -----"

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 6 May 2011, atas nama Shanti Refda, Surat Ukur 2737/CR/1999 tanggal 28 Agustus 1999 (bukti P-02=T-11);-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa *a quo* adalah penetapan tertulis berupa pencatatan peralihan hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam Kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara,

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 41

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

berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berupa pencatatan peralihan hak, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bersifat konkret, individual ditujukan kepada Shanti Refda dan final, karena Obyek Sengketa tersebut tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun dan oleh karenanya telah menimbulkan akibat hukum, yakni telah adanya hak dan kewajiban dari pemegang obyek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Obyek Sengketa *a quo* telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa menilai dari substansi gugatan Penggugat, yang menjadi permasalahan dalam gugatannya adalah proses pencatatan peralihan obyek sengketa *a quo* dari atas nama Marini menjadi atas nama Shanti Refda dan bukanlah mengenai sengketa kepemilikan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya dan oleh karenanya eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut pengadilan tidak berdasar dan dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (kewenangan Absolut) tidak berdasarkan hukum karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima; -----

2. Eksepsi Kerugian yang dialami Penggugat sebagai Akibat Kelalaian Penggugat sendiri, tidak dapat dibebankan atau dimintakan Ganti Rugi Kepada Orang atau Pihak Lain; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam dalil eksepsi, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebagai akibat dari kelalaian Penggugat sendiri, yaitu Penggugat meminjamkan Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R kepada Ny.Miyanti untuk dijadikan agunan meminjam uang pada salah satu bank. Dan kerugian sebagai akibat kelalaian Penggugat tersebut tidak dapat dibebankan atau dimintakan ganti rugi kepada orang atau pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP/BW), sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat tidak menanggapi karena menurut Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat berkaitan dengan kerugian yang merupakan ranah hukum perdata dan oleh karenanya merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksanya, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut mengenai eksepsi tersebut dan eksepsi Tergugat dinyatakan tidak berdasar dan oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

3. Eksepsi Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang digugat (Eksepsi *Plurium Litis Concoertium*); -----

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak (kurang subyek) yang digugat (*Plurium Litis Concoertium*), karena banyak pihak yang seharusnya digugat terlebih dahulu oleh Penggugat atau setidaknya turut Tergugat tetapi ternyata tidak digugat oleh Penggugat, sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi bahwa yang dapat digugat di PTUN adalah badan atau Pejabat

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tata usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51

Tahun 2009 perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usah Negara dan oleh karenanya Penggugat memohon agar

Majelis Hakim menolak dan mengenyampingkan eksepsi Tergugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51

Tahun 2009 perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usah Negara menyebutkan bahwa ;-----

“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;-----

Menimbang, bahwa dalam Jawaban dan Dupliknya Tergugat mengakui secara tegas dan benar bahwa Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa; ---

Menimbang, bahwa berpedoman pada pasal tersebut di atas, dikaitkan dengan pengakuan Tergugat dan dihubungkan dengan Surat Keputusan *a quo* yang dijadikan Obyek Sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang berkedudukan sebagai Tergugat dalam Peradilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan Pasal 1 angka 12 di atas, adalah selalu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, dalam hal ini dengan didudukkannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai satu-satunya Tergugat dalam sengketa *a quo* adalah sudah tepat, karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan obyek sengketa *a quo* berdasarkan wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, oleh karenanya eksepsi Tergugat

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Eksepsi Kurang Lengkapnya Pihak adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; -----

4. Gugatan Penggugat Diajukan Telah Lewat Waktu/Daluarsa; -----

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam Gugatan Penggugat, posita Nomor 6 halaman 2 secara tegas dan jelas mengakui bahwa Penggugat sudah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. sudah beralih kepada Nyonya Shanti Refda sejak Tahun 2012 dan selama kurun waktu Penggugat mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 466/C.R. sudah beralih kepada Nyonya Shanti Refda sejak Tahun 2012 sampai dengan Penggugat mengajukan Gugatan dalam Perakara *a quo* yaitu tanggal 14 Juni 2016 sudah 4 (empat) tahun lamanya dan berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sangatlah jelas bahwa sudah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari yaitu sudah 4 (empat) tahun lamanya, sehingga Penggugat tidak dapat lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung karena sudah melampaui batas waktu untuk mengajukan gugatan yaitu lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi tersebut dibantah oleh Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mengetahui sertipikat obyek sengketa *a quo* cacat dan tidak sah adalah sejak tanggal 18 April 2016 sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat serta tanggapan Penggugat di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tenggang waktu kapan diajukannya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun demikian Pasal tersebut tidak mengatur tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh obyek sengketa, sedangkan Penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh Obyek Sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim sependapat dengan SEMA No. 2 Tahun 1991 pada romawi V angka 3 yang menyatakan bahwa “bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim akan menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan sejak Penggugat merasa dirugikan kepentingannya oleh Keputusan Obyek Sengketa *a quo* dan sejak Penggugat mengetahui obyek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang mengakui telah mengetahui obyek sengketa *a quo* pada tahun 2012 yaitu pada saat akan membuat duplikat sertipikat yang dinyatakan hilang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, namun pada saat itu Penggugat belum merasa dirugikan terhadap penerbitan obyek sengketa *a quo*, karena pada saat itu Tergugat menyatakan proses peralihan dilakukan secara sah dan sesuai dengan aturan hukum; -----

Menimbang, bahwa setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk yang menyatakan dasar peralihan sertipikat dari Penggugat ke Shanti Refda adalah akta jual beli No.4/2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Yettriana adalah cacat hukum

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 46

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 ada pemalsuan tanda tangan Penggugat oleh Sdr.Kasmir Efendi bin Wahbi, baru pada saat itu Penggugat merasa dirugikan atas keluarnya obyek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa penghitungan jangka waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh obyek sengketa *a quo* dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut, dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa obyek sengketa *a quo* cacat hukum dan oleh karenanya merasa dirugikan atas terbitnya obyek sengketa *a quo* adalah pada tanggal 18 April 2016 yaitu pada saat pembacaan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk tanggal 18 April 2016;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim menghitung tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhadap gugatan Penggugat dihitung sejak tanggal 18 April 2016, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada tanggal 14 Juni 2016 maka pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung belum lewat waktu oleh karenanya Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat lewat waktu/daluarsa adalah tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pokok Sengketa; -----

DALAM POKOK SENKETA; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan oleh Penggugat dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta dimohonkan untuk dicabut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M²

tanggal Penerbitan 6 May 2011, atas nama Shanti Refda, Surat Ukur Nomor 2737/CR/1999 tanggal 28 Agustus 1999 (Bukti T-11=P-02); -----

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung adalah bahwa menurut Penggugat dalam penerbitan obyek sengketa *a quo* terdapat cacat hukum, karena penerbitan obyek sengketa *a quo* didasarkan atas jual beli yang surat kuasa untuk menjualnya telah dinyatakan palsu oleh pengadilan, dan oleh karenanya peralihan sertifikatnya menjadi tidak sah: -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah atau setidak-tidaknya tidak disangkal dengan tegas oleh Tergugat sehingga merupakan dalil-dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi dan merupakan fakta-fakta hukum adalah sebagai berikut ; -----

- Bahwa, Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 6 May 2011, atas nama Shanti Refda, Surat Ukur Nomor 2737/CR/1999 tanggal 28 Agustus 1999; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian inti permasalahan dalam sengketa ini berupa ada atau tidaknya cacat yuridis dalam penerbitan objek sengketa *a quo* dengan menggunakan parameter ruang lingkup keabsahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dari aspek kewenangan, prosedur maupun substansinya, apakah penerbitan obyek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat atau sebaliknya; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 48



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat selebihnya, yang telah dibantah oleh Tergugat sehingga harus dibuktikan lebih lanjut akan kebenarannya dalam persidangan ini sebagaimana beban pembuktian yang ditetapkan Majelis Hakim adalah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta dan fakta hukum sebagai berikut;-----

1. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat pernah meminjamkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.466/CR atas nama Penggugat, kepada Miyanti yang rencananya untuk dijadikan agunan pinjaman di suatu Bank (keterangan Saksi Miyanti dan Saksi Johannes); -----
2. Bahwa rencana peminjaman tersebut tidak jadi terlaksana dan dikemudian hari Sertipikat Hak Milik No.466/CR atas nama Penggugat dinyatakan hilang (keterangan Saksi Miyanti dan Saksi Johannes); -----
3. Bahwa atas hilangnya SHM atas nama Penggugat tersebut kemudian diurus proses duplikat sertipikat yang hilang di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung (keterangan Saksi Miyanti dan Saksi Johannes);-----
4. Bahwa pada tahun 2012 pada saat pengurusan duplikat SHM atas nama Penggugat, Penggugat mengetahui bahwa sertipikat tersebut telah beralih ke atas nama Shanti Refda (keterangan Saksi Johannes); -----
5. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2011 telah terjadi jual beli antara Shanti Refda dengan Kasmir Effendi atas tanah yang di atasnya terbit obyek sengketa (bukti T-2);-----
6. Bahwa jual beli antara Shanti Refda dengan Kasmir Effendi didasarkan atas surat Kuasa Untuk Menjual dari Marini ke Kasmir Effendi (bukti T-6); -----
7. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk tanggal 18 April 2016 dalam amar putusannya diantaranya telah menyatakan bahwa Terdakwa Kasmir Effendi bin Wahbi

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 49



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Pemalsuan keterangan dalam akta autentik dan memerintahkan barang bukti berupa Minuta asli Kuasa Untuk Jual Nomor 08 tanggal tanggal 16 Maret 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Adnan, S.H.,M.Kn dan 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 360335555504050009 a.n. Marini yang diterbitkan oleh Camat Serpong Utara dirampas untuk dimusnahkan (bukti P-1); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan kewenangan Tergugat untuk menerbitkan obyek sengketa *a quo* sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan undang-undang, dan ayat (2) pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; -----

Menimbang, bahwa Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: -----

- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar; -----*
- 2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan;---*

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung atas nama jabatannya selaku Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang mencatatkan peralihan Sertipikat Hak Milik dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan atau sebaliknya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa obyek sengketa *a quo* terbit pada tahun 2011, maka Majelis Hakim akan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai tolak ukur penilaiannya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa mengenai prosedur pencatatan peralihan atas tanah milik diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40, Pasal 95 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa syarat dalam melakukan pencatatan peralihan sesuai dengan peraturan di atas adalah dengan membuktikan peralihannya dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang; -----

Menimbang, bahwa dalam melakukan permohonan pencatatan peralihan, Shanti Refda telah memberikan persyaratan sebagai berikut: -----

1. Surat Permohonan Peralihan (bukti T-4 dan bukti T-3); -----
2. Surat-surat/dokumen atas nama pemohon seperti fotokopi KTP pemohon (bukti T-10); -----
3. Surat-surat/dokumen yang berkaitan dengan bidang tanah yang dimiliki Pemohon seperti fotokopi SPT PBB (bukti T-5, T-8, T-9); -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 51



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Surat-surat/dokumen perolehan tanah oleh Pemohon yaitu;-----

- i. Akta Jual Beli tanggal 11 Mei 2011, Nomor 4/2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Yettriana Herawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandar Lampung (bukti T-2);-----
- ii. Akta Kuasa Untuk Menjual; tanggal 16 Maret 2011, Nomor: 08, yang dibuat oleh dan di hadapan Tuan Adnan, S.H. selaku Notaris Kota Bandar Lampung (bukti T-6);-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo*, juga telah mencatatkan peralihan SHM-nya dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 466/C.R. di halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan Lainnya dengan nama Nyonya Shanti Refda dan mencoret nama Nyonya Marini (Penggugat) pada Halaman Pendaftaran Pertama Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/C.R. (bukti T-1);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas dikaitkan dengan Pasal 37 sampai dengan Pasal 40, Pasal 95 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa secara prosedural Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji penerbitan obyek sengketa dari aspek substansi penerbitannya sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa penerbitan obyek sengketa *a quo* adalah berdasarkan akta jual beli antara Kasmir Effendi dan Shanti Refda (*vide* bukti T-2) dan jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Jual dari Marini kepada Kasmir Effendi yang dilegalisir oleh Notaris Adnan, S.H.,M.Kn (*vide* bukti T-6);-----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A

Tanjung Karang Nomor: 265/Pid.Sus/2016/PN.Tjk tanggal 18 April 2016 telah terbukti bahwa tanda tangan Marini dalam Surat Kuasa Untuk Jual adalah palsu dan Minuta Asli Surat Kuasa Untuk Jual telah dirampas untuk dimusnahkan oleh Pengadilan (bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR atas nama Marini ke atas nama Shanti Refda adalah berdasarkan Akta Jual Beli No: 4/2011, dan pembuatan akta Jual Beli No: 4/2011 tersebut berdasarkan Surat Kuasa Jual No.08 tanggal 16 Maret 2011, oleh karena dasar dari jual beli yaitu surat kuasa jual tanda tangannya telah dinyatakan palsu dan minuta aslinya telah dirampas untuk dimusnahkan, maka sangatlah beralasan hukum jika Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan azas *Principle of undoing the Consequence of annual Decision* yaitu asas yang meniadakan akibat-akibat dari pembatalan suatu keputusan, dengan dirampas dan dimusnahkannya Surat Kuasa Jual antara Marini dan Kasmir Effendi, yang menjadi dasar Jual Beli antara Kasmir Effendi dan Shanti Refda maka akibat hukum yang ditimbulkan atas surat kuasa jual tersebut, dalam hal ini berupa akta jual beli, juga dinyatakan tidak berlaku karena tidak didasari oleh fakta yang benar; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dirampas dan dimusnahkannya Surat Kuasa Jual antara Marini dan Kasmir Effendi, yang menjadi dasar Jual Beli antara Kasmir Effendi dan Shanti Refda maka secara *mutatis mutandis* akibat hukum yang ditimbulkan atas surat kuasa jual tersebut, dalam hal ini berupa akta jual beli, juga dinyatakan tidak berlaku karena tidak didasari oleh fakta yang benar; -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum yang mendasari terbitnya obyek sengketa berupa Surat Kuasa Jual dan Akta Jual Beli dinyatakan tidak berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan obyek sengketa berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 6 May 2011, atas nama Shanti Refda dinyatakan batal dan oleh karenanya tuntutan Penggugat untuk menyatakan batal obyek sengketa *a quo*, mencoret dari register daftar peralihan Hak Milik dan menerbitkan Sertipikat Pengganti No.466/CR atas nama Marini dapat dikabulkan untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa mengenai adanya kerugian yang diderita Shanti Refda sebagai pihak ketiga, atas Surat Kuasa Jual yang dipalsukan, bukanlah kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan menilainya melainkan kewenangan Peradilan Umum;-----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 107 beserta penjelasannya dan Pasal 109 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Majelis Hakim tetap mempertimbangkan seluruh alat bukti yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa, akan tetapi dalam mempertimbangkan untuk memutus dan menyelesaikan sengketanya Majelis Hakim mengutamakan alat bukti yang relevan, terhadap alat bukti yang selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 54



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan

ini ; -----

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Pertama dan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, beserta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 6 May 2011, atas nama Shanti Refda, Surat Ukur 2737/CR/1999 tanggal 28 Agustus 1999; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik No.466/CR, Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung Luas 13.290 M² tanggal Penerbitan 6 Mei 2011, atas nama Shanti Refda, dari register daftar peralihan Hak;-----
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali sertipikat pengganti No.466/CR atas nama Marini; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.335.000,- (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah); -----

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim

pada Hari **Kamis** tanggal **20 Oktober 2016** oleh kami **H. SULARNO, S.H.,M.Si**

selaku Hakim Ketua Majelis, **EKA PUTRANTI, S.H.,M.H.**, dan **DAILY YUSMINI,**

S.H.,M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan

pada persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari **Selasa** tanggal **25**

Oktober 2016 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dibantu oleh **DRA. EKA**

MAULI S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara

Bandar Lampung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa

Hukum Tergugat; -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

EKA PUTRANTI, S.H.,M.H.,

H. SULARNO, S.H.,M.Si

DAILY YUSMINI SH.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI

DRA. EKA MAULI S.H.,

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

1. PNBP..... Rp. 30.000,-
2. ATK.....Rp. 125.000,-
3. Panggilan.....Rp. 136.000,-
4. Sumpah.....Rp. 30.000,-
5. Materai.....Rp. 6.000,-
6. Leges..... Rp. 3.000,-
7. Redaksi.....Rp. 5.000,-

J u m l a h.....Rp. 335.000,-

(tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Putusan No. 16/G/2016/PTUN-BL hlm. | 57