



**PUTUSAN**  
**Nomor 362 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**WINISERAN MANIBALAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kalingga Nomor 2, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Amir T. Tampubolon, S.H., dan Syamsul Hutauruk, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Amir T. Tampubolon, SH, dan Partners, beralamat di Jalan Bayam Nomor 200, Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 25 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG;**

berkedudukan di Jalan Karya Utama Komplek Bupati, Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

**II. SAN TJI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 127, Lingkungan X, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara:

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Ilwa Pulita, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum Ilea Pulita, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Letda Sujono Nomor 391, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 10 Juni 2016;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## TENTANG OBJEK PERKARA:

Bahwa, objek perkara dalam gugatan ini adalah tentang penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, atas nama SAN TJI, seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 791/tanggal 4 Juni 2014, Lubuk Pakam Pekan, Kabupaten Deli Serdang, setempat dikenal sebagai jalan Diponegoro Lubuk Pakam;

Bahwa, kepentingan Penggugat telah dirugikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, dimana sebahagian atau seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi), yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tersebut di atas adalah milik Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat memiliki haknya atas tanah tersebut;

Bahwa, ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 berbunyi "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi/ rehabilitasi";

## TENTANG TENGGANG WAKTU

Bahwa, pada tanggal 24 Maret 2015, Penggugat menjumpai Notaris Theresia Martianna Siahaan, SH, menanyakan tentang Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah, seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, yang Penggugat beli dari San Tji, pada saat itu Penggugat baru mengetahui Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/ Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2012, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pembahasan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka Penggugat dalam mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara ini masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan dalam perundang-undangan yang berlaku;

Dengan alasan atau dasar gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pada tanggal 1 Oktober 2012, Penggugat membeli tanah beserta bangunan di atasnya seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi) dari San Tji, yang terletak Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, setempat dikenal sebagai Jalan Diponegoro, Lubuk Pakam, sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tanggal 1 Oktober 2012, di hadapan Notaris Theresia Martianna Siahaan, SH, dan sudah tunai dibayar dengan harga sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Lisa;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Diponegoro;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Bakir;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Gang;
2. Bahwa, tanah yang dibeli Penggugat adalah sebahagian dari tanah seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) milik San Tji tersebut diatas, masih dalam satu surat akte camat, belum dipecah/ dipisah;
  3. Bahwa, pada saat Penggugat membeli tanah tersebut di atas belum mempunyai Sertipikat Hak Milik, hanya mempunyai Akte Camat;
  4. Bahwa, pada saat Penggugat membeli tanah tersebut diatas, Notaris dan San Tji (yang menjual tanah), berjanji akan mengurus Sertipikat Hak Milik tanah yang dibeli Penggugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan Surat Akte Camat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;
  5. Bahwa, dalam perjanjian sesuai dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan Notaris Theresia Martianna Siahaan, SH, bahwa Sertipikat Hak Milik tanah yang dibeli Penggugat masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan akan selesai 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal Surat Keterangan Notaris tanggal 12 September 2012;
  6. Bahwa, dalam perjanjian tanah yang dibeli Penggugat seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi), sudah satu Sertipikat atau sudah dipisah dari tanah milik penjual (San Tji), setelah 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal Surat Keterangan Notaris tanggal 12 September 2012;
  7. Bahwa, pada mulanya Sdr. San Tji, datang ke Medan menjumpai Penggugat yang merupakan teman Penggugat dan sudah saling kenal dan Sdr. San Tji, menawarkan sebidang tanah miliknya kepada Penggugat dengan alasan sangat memerlukan dana dalam usahanya di bidang pembangunan sebagai seorang developer dan tanah tersebut terletak di Jl. Diponegoro, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Kabupaten Deli Serdang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, sebidang tanah tersebut yang ditawarkan Sdr. San Tji, kepada Penggugat masih berstatus Akte, yaitu Akte Camat penyerahan Ganti Rugi No. 593/704/2009, atas nama San Tji, yang beralamat di Jl. Cokroaminoto Lubuk Pakam;
9. Bahwa, belakangan ini, Penggugat merasa heran, kaget bahkan panik sedemikian rupa, karena Penggugat pada tanggal 24 Maret 2015, mendapat informasi bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, dengan tanah seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi), atas nama San Tji, tanggal 12 Juni 2014, diterbitkan oleh Tergugat, di mana tanah seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi), di mana tanah tersebut di atas sebahagian sudah dibeli/ganti rugi oleh Penggugat seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi) dari San Tji, sehingga Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat dan tidak mendapat kepastian hukum;
10. Bahwa, yang sangat dirugikan lagi, Penggugat mendapat informasi bahwa, tanah seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) dalam Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, atas nama San Tji, telah dijual oleh San Tji kepada orang lain, sehingga apabila Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tidak dibatalkan, Penggugat sangat dirugikan oleh karena Hak Milik Penggugat telah hilang atau tidak dapat dimiliki lagi;
11. Bahwa, walaupun Penggugat telah membeli tanah 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi), dari San Tji, yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, Lubuk Pakam, akan tetapi Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanpa dengan dan alasan dan dengan sewenang-wenang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, karena setiap penyerahan ganti rugi/beli tanah harus diberikan tanda silang atau di Cross agar tidak terjadi pengalihan hak atas tanah kepada orang lain;
12. Bahwa, keputusan Tergugat menerbitkan sertipikat seluas 640 M<sup>2</sup> atas nama San Tji, sesuai Surat Ukur tanggal 1 Juni 2014, No. 791/Lubuk Pakam/2014, seluas 640 M<sup>2</sup>, atas nama San Tji, bertentangan dengan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

Halaman 4 dari 23 halaman. Putusan Nomor 362 K/TUN/2016

#### 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

Tentang Perubahan ke 2 Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, (*Algemene Beginselen van Behoorlijk*), khususnya azas kepastian hukum, azas bertindak cermat, azas keadilan atau kepatutan, azas profesionalitas, azas keseimbangan dan azas penyelenggaraan kepentingan umum;

13. Bahwa, akibat tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tersebut telah melanggar peraturan perundang-undang yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986;
14. Bahwa, dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tersebut oleh Tergugat, sudah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu, sehingga tindakan Tergugat tidak sesuai ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan c Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986;

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

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

1. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 1257/ Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, atas nama SAN TJI, seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 791, tanggal 4 Juni 2014;
2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar Buku Tanah: Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, atas nama SAN TJI, seluas 640 M<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 791 tanggal 4 Juni 2014;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat

1. Tentang Kewenangan Absolut (Pasal 47 jo. Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, yang menjadi dasar *fundamentum petendi* gugatan Penggugat adalah, menyangkut tentang kepemilikan dan wanprestasi, dimana menurut dalil gugatannya antara lain disebutkan:

- a. Bahwa, pada tanggal 1 Oktober 2012, Penggugat telah membeli tanah beserta bangunan diatasnya seluas 320 M<sup>2</sup>, dimana merupakan sebagian dari tanah seluas 640 M<sup>2</sup>, dari SAN TJI, yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kelurahan Lubuk Pakam Pekan, dimana setempat dikenal dengan Jalan Diponegoro, Lubuk Pakam, sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tanggal 1 Oktober 2012, dihadapan Notaris Theresia Martianna Siahaan, SH., kemudian masih menurut informasi dari Penggugat dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut tanah seluas 320 M<sup>2</sup> dimaksud, akan dibuatkan Sertipikat Hak Milik atau sudah dipisah dari total keseluruhan tanah milik penjual i.c. SAN TJI, yaitu seluas 640 M<sup>2</sup>, setelah 6 (enam) bulan terhitung dari Surat Keterangan Notaris tanggal 12 September 2015;
- b. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 24 Maret 2015, Penggugat mendapatkan informasi telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, dengan tanah seluas 640 M<sup>2</sup>, yang terdaftar atas nama SAN TJI, tanggal 12 Juni 2014, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang i.c. Tergugat, hal tersebut disebutkan dalam gugatan halaman 3 Point 8, sebagaimana dibuktikan merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena terlebih dahulu harus dibuktikan; Untuk menguatkan dalil tersebut diatas terdapat fakta hukum berdasarkan keseluruhan dalil Gugatan Penggugat sangat mengada-ngada dan sangat tidak berdasarkan hukum, dimana sampai dengan saat ini tidak ada kejelasan dari keabsahan atas proses peralihan hak dari dokumen tanah, serta kepastian luas beserta batas-batas kepemilikan dan milik Penggugat yang merasa telah dibeli atas tanah obyek perkara *a quo*, sehingga tidak tepat perkara *a quo* untuk diperiksa Majelis Hakim *a quo*, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 Ayat 3, Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Berdasarkan hal tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan kiranya untuk memberikan Putusan Sela

Halaman 6 dari 23 halaman. Putusan Nomor 362 K/TUN/2016

#### 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)



terkait dengan kewenangan untuk memeriksa dan mengadili atas perkara *a quo* (Kompeten Absolut);

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga dijelaskan bahwa, 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. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa *a quo* menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat;

2. Tentang Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas (*Disqualificatoire Exeption*);

a. Bahwa, berdasarkan dalil diatas berkaitan dengan kejelasan atas keabsahan dari proses dan dokumen tanah, serta kejelasan dan kepastian luas beserta batas-batas kepemilikan objek tanah milik Penggugat yang merasa telah dibeli atas tanah objek perkara *a quo*, sehingga sebelum ditentukan secara jelas dan pasti keabsahan dari dokumen yang kemudian proses terjadinya peralihan hak, serta luas batas-batas tanah milik Penggugat dalam Sertipikat objek tanah perkara yang diterbitkan oleh Tergugat i.c. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka kepentingan Penggugat belum ada yang dirugikan dan oleh karena itu Penggugat juga tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

b. Bahwa, untuk menguatkan dalil tersebut di atas, Tergugat menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain:

“Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

c. Bahwa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang No. 9 Tahun



2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditegaskan bahwa, pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara *a quo*, Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu kejelasan dan kepastian dari keabsahan dokumen dan proses peralihan hak dari dokumen tanah, serta batas-batas kepemilikan dari tanah milik Penggugat yang merasa telah yang telah diterbitkan keputusan *a quo* (selanjutnya dikatakan tanah *a quo*) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah *a quo*;

- d. Bahwa, berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa, Pengugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;

3. Tentang Gugatan Penggugat *Obscur libels* (Kabur/Tidak jelas);

- Bahwa, dalam dalil gugatannya halaman 4 Poin 12, Penggugat mendalilkan bahwa, proses penerbitan objek perkara *a quo*, salah satunya telah melanggar Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama San Tji, seluas 640 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor 791/Lubuk Pakam Pekan/2014, tanggal 04-06-2014;
- Bahwa, ketentuan yang disampaikan dalam dalil gugatan dimaksud sangat tidak jelas dan kabur karena ketentuan dimaksud tidak ada hubungannya dengan proses penerbitan hak dari obyek perkara *a quo*, sedangkan aturan yang digunakan dalam dalil gugatan tersebut adalah mengatur dengan proses peralihan dan/atau pemindahan hak, serta terkait dengan tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dasar ketentuan yang digunakan;
- Bahwa, dalam gugatan Penggugat secara tegas menyatakan bahwa, objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah: Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, diterbitkan berdasarkan Surat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang No. 273/HM/BPN-12.07/II/2014, tanggal 07-03-2014, dimana tanggal penerbitan sertifikat 12-06-2014, dengan Surat Ukur No. 791/Lubuk Pakam Pekan/2014, tanggal 04-06-2014, seluas 640 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang dan terdaftar atas nama San Tji;

- Bahwa, Penggugat tidak jelas menyebutkan secara terperinci Keputusan Tergugat yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah yang menjadi objek gugatan, dimana Penggugat hanya meminta dalam petitum pada pokok perkara adalah, menyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa, untuk menguatkan dalil tersebut di atas Tergugat menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain:  
"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".  
Oleh karenanya, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### 4. Tentang Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa)

Penggugat dalam gugatannya halaman 2 tentang Tenggang Waktu pada intinya menyatakan bahwa, Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat *a quo* pada tanggal 24 Maret 2015, ketika Pengugat menjumpai Notaris Theresia Martianna Siahaan, SH., dimana dalil Penggugat tersebut adalah tidak beralasan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditegaskan bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena objek gugatan perkara *a quo* i.c. yaitu penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, pada tanggal 12-06-2014. Sehingga, gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditetapkan;



Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa, gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan adalah tidak benar, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan kiranya untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Bahwa, berdasarkan Eksepsi angka 1 sampai dengan angka 4 dan dalil-dalil Tergugat diatas, terbukti gugatan Penggugat tidak jelas, dengan demikian gugatan Penggugat tidak sempurna dan tidak berdasarkan hukum sehingga mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## Eksepsi Tergugat II Intervensi

### 1. Tentang Kompetensi Absolut:

- Bahwa, dalam surat gugatannya, Penggugat mendalikan adanya perikatan yang ada diantara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, perikatan mana berjudul "Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi", bertanggal 1 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Theresia Martianna Siahaan, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa, pada hakekatnya hubungan hukum atau perikatan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi adalah, Pinjam Meminjam Uang (Hutang Piutang) dengan Jaminan Tanah, hal ini dapat Tergugat II Intervensi buktikan dengan adanya pembayaran secara menyicil dari Tergugat II Intervensi kepada Penggugat melalui Kuasanya ;
- Bahwa, Penggugat sepenuhnya sadar akan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi sebagai Pinjam Meminjam Uang atau Hutang Piutang dengan Jaminan Tanah, karena itu Penggugat telah mengajukan persoalan ini dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai mana terdaftar dibawah register Nomor 21/Pdt.G/2015/PN-LP, yang hingga saat ini masih dalam proses pemeriksaan;
- Bahwa, pokok persoalan dari perkara perdata Nomor 21/Pdt.G/2015/PN-LP, tersebut adalah Penggugat meminta Tergugat II Intervensi untuk menyerahkan tanah perkara Kepada Penggugat karena Penggugat merasa telah membelinya, hal ini membuktikan bahwa, Penggugat secara sadar mengakui tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah tersebut dan sesungguhnya Tergugat II Intervensi tidak pernah menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kalau pun benar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi sebagai Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi, maka persoalan pokok yang dihadapi Penggugat adalah permasalahan penguasaan tanah yang sama sekali tidak pernah dikuasai oleh Penggugat dan sama sekali tidak pernah diserahkan Tergugat II Intervensi kepada Penggugat, oleh karena itu persoalan pokok dalam perkara ini adalah masalah kepemilikan atau setidaknya penguasaan tanah;
- Bahwa, oleh karena permasalahan pokok dalam sengketa *a quo*, adalah masalah kepemilikan atau setidaknya penguasaan akan tanah, maka selayaknya perkara *a quo* diselesaikan terlebih dahulu tentang kepemilikan tersebut di Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum yaitu, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
- Bahwa, berdasarkan alasan-alasan diatas, patut dan berdasar kiranya untuk menyatakan perkara *a quo* ini bukanlah sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa perdata, karenanya beralasan hukum pula kiranya bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan diri tidak mempunyai kewenangan absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

## 2. Tentang Kepentingan Hukum Penggugat

- Bahwa, sejalan dengan dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi diatas tentang adanya sengketa perdata antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam i.c. Perkara Nomor 21/Pdt.G/2015/PN-LP, berupa sengketa kepemilikan atas tanah yang Sertipikat Hak Miliknya dipersiapkan Penggugat dalam perkara *a quo* dan jika dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat yang secara tegas mengakui bahwa pada saat dibuatnya perikatan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, diatas tanah dimaksud belum diterbitkan Sertipikat Hak Milik melainkan hanya Surat Camat, artinya penyerahan atau *Levering* atas objek perjanjian merupakan hal yang sangat penting dalam perjanjian tersebut, dimana berdasarkan dalil gugatan Penggugat terbukti bahwa, *Levering* tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat II Intervensi kepada Penggugat, karenanya secara fakta maupun secara hukum, Penggugat tidak pernah menguasai tanah tersebut;



- Bahwa, oleh karena tidak pernah dilakukan penyerahan (*levering*) atas tanah tersebut dan atau oleh karena Penggugat tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah tersebut maka dalam pandangan hukum, Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, karena dalam pandangan hukum, hak kepemilikan beralih atau diperoleh pada saat penyerahan atau karena penguasaan;
- Bahwa, oleh karena Penggugat bukan sebagai pemilik atau tidak mempunyai hak atas tanah tersebut maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga gugatan *a quo* patut kiranya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, tidak adanya atau belum adanya hak Penggugat atas tanah tersebut sangat disadari Penggugat sepenuhnya, karena itu Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, untuk memintakan agar tanah tersebut diserahkan dan dinyatakan sebagai milik Penggugat;
- Bahwa, oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam perkara *a quo*, maka dalam pandangan hukum tidak ada kerugian yang diderita Penggugat akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo*;
- Bahwa, jika Penggugat merasa dirugikan dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, hal itu bukan karena diterbitkannya objek perkara *a quo*, melainkan karena tidak terselesaikannya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, hal ini tentunya menjadi ranah hukum perdata yang dikwalifikasikan sebagai wanprestasi;
- Bahwa, berdasarkan alasan diatas, patut dan berdasar kiranya untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam perkara *a quo*, sebagai dasar untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### 3. Tentang Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur libel*)

- Bahwa, dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 1 dibawah judul "Tentang Objek Perkara", secara tegas dinyatakan oleh Penggugat bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, adalah: Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Tergugat, yaitu Sertipihak Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan dst ...);
- Bahwa, terkait dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, atas nama San



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tji, seluas 640 M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor: 791, tanggal 4 Juni 2014, adalah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang No. 273/HM/BPN-12.07/II/2014, tanggal 07-03-2014, surat inilah yang disebut dengan Surat Penerbitan SHM No. 1257, tersebut;

- Bahwa, kemudian dalam Petitum gugatan Penggugat memohonkan untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014, atas nama San Tji, seluas 640 M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor: 791, tanggal 4 Juni 2014, padahal pada halaman satu surat gugatan sudah ditegaskan objek perkaranya adalah Surat Penerbitan SHM No. 1257;
- Bahwa, dari uraian Tergugat II Intervensi diatas terlihat jelas ada perbedaan objek gugatan dalam Posita gugatan dengan objek gugatan dalam Petitum gugatan maka dalam pandangan hukum acara, Petitum Gugatan tidak didukung oleh Posita Gugatan karenanya dalam pandangan hukum, gugatan yang demikian patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, selain dari pada itu, dengan memperhatikan angka 12 posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya berisikan dasar hukum bagi Penggugat untuk menyatakan keberatannya atas objek perkara *a quo*, yaitu Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- Bahwa, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:
  - (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan





tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

- Bahwa, Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT berbunyi:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan;

- Bahwa, dari kutipan Pasal 37 PP. No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di atas, dapat diketahui ketentuan ini mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan cara pendaftarannya, sedangkan dalam perkara *a quo*, Penggugat mempersoalkan tentang Surat penerbitan sertifikat bukan tentang peralihan hak, karena itu patut dinyatakan gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libel*), sehingga sepatutnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, dari kutipan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dimana dalam Pasal 2 diatur tentang tugas pokok PPAT, sedangkan dalam perkara ini Penggugat tidak pernah menyinggung adanya akta yang dibuat PPAT karena faktanya memang tidak ada akta PPAT dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, karenanya dalil Penggugat dalam angka 12 Posita gugatan sangat tidak relevan dengan perkara ini, hal ini tentu membuat



gugatan Penggugat semakin tidak jelas, kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan yang demikian patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Tentang Eksepsi Adanya Perkara Lain

- Bahwa, terhadap permasalahan yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini yaitu, tentang kepemilikan atas tanah yang diatasnya terbit SHM No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, atas nama San Tji (Tergugat II Intervensi) telah pula diajukan Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagaimana terdaftar dibawah register Nomor: 21/Pdt.G/2015/PN-LP, antara Winiseran Manibalan sebagai Penggugat lawan San Tji sebagai Tergugat I, yang hingga kini masih dalam Pemeriksaan di Tingkat Pertama gugatan perdata mana pada pokoknya meminta kepastian hukum tentang siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa, oleh karena terhadap pokok persoalan yang sama masih dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan perkara *a quo*, tidak dapat diterima karena masih ada perkara lain (*ekseption van litispendentie*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 33/G/2015/PTUN-MDN, tanggal 17 Nopember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 650.000,00.- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 18/B/2016/PT.TUN-MDN, tanggal 26 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 17 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 25 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 33/G/2015/PTUN-MDN jo. Nomor 18/B/2016/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.TUN-MDN., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut pada tanggal 6 Juni 2016;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 6 Juni 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 13 Juni 2016, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan jawaban sebagaimana dimaksud dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

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

## ALASAN KASASI

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

### I. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM

Bahwa *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangan hukum maupun putusannya telah sangat menciderai rasa keadilan yang hidup dan berkembang di masyarakat, sehingga patut dan beralasan Yang Mulia Majelis Hakim Agung Republik Indonesia Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara Kasasi ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 18/B/2016/PT.TUN-MDN tanggal 26 April 2016 *jo*. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 33/G/2015/PTUN-MDN tanggal 17 Nopember 2015 dan untuk itu mengadili sendiri serta mengambil alih semua pertimbangan dan amar putusan.

Bahwa dalam membuat suatu keputusan terhadap suatu perkara yang diajukan ke hadapan persidangan, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili suatu perkara wajib memuat alasan-alasan ataupun dasar-dasar dari keputusannya yang selanjutnya disebut sebagai pertimbangan hukum; Bahwa dalam memuat satu ataupun lebih pertimbangan hukum dalam suatu keputusan, maka haruslah mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang diuraikan atau dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat,



Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II secara keseluruhan, sehingga pada akhirnya akan tercipta suatu keputusan yang tetap.

Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* I dan II tidak melakukan dan atau mempertimbangkan dalil-dalil, serta saksi dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat.

## II. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM TIDAK MEMPERTIMBANGKAN PIHAK YANG DIRUGIKAN

Bahwa *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangannya sangat keliru oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pihak yang dirugikan akibat terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan oleh Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang/Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga jelas yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan oleh karena sengketa bukan kepemilikan akan tetapi untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan. Sesuai ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka dengan demikian jelaslah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dirugikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan oleh karena sebahagian atau setengah (tiga ratus dua puluh meter persegi)/ 320 M<sup>2</sup> dari luas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 02 Tanggal 1 Oktober 2012, dan oleh karena yang membuat Surat Keputusan atau yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.1257/Desa Lubuk Pakam Pekan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara maka jelas yang digugat oleh Penggugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan yang berwenang mengadili sengketa dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan bukan Pengadilan Negeri.

Bahwa *Judex Facti* I dan II telah mengabaikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : "Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi”.

### III. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM TENTANG DALUARSA.

Bahwa *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangannya tentang tenggang waktu mengajukan gugatan sangat keliru oleh karena Penggugat mengetahui terbit Sertipikat Hak Milik No.1257/Desa Lubuk Pakam Pekan pada tanggal 24 Maret 2015, dan Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 Mei 2015, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan dalam perundang-undangan yang berlaku sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Pembahasan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986.

### IV. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM, PIHAK DIRUGIKAN ATAS DITERBITKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1257/DESA LUBUK PAKAM PEKAN

Bahwa *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangannya tentang pokok sengketa sangat keliru oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat sangat jelas menguraikan posita maupun petitum dalam gugatan sebagai berikut :

- Pada Tanggal 1 Oktober 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat membeli sebidang tanah dari San Tji (Termohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II Intervensi)
- Seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi)
- Terletak di Desa Lubuk Pakam Pekan Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dikenal sebagai Jalan Diponegoro Lubuk Pakam.
- Batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Lisa
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Bakir
  - Sebelah Barat berbatasan dengan gang
- Seharga Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dibayar tunai.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dituangkan dalam Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi di hadapan Notaris/PPAT Theresia Martianna Siahaan, SH.

Bahwa oleh karena itu sah menurut hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat memiliki tanah beserta bangunan di atasnya tersebut di atas jadi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bukan mempermasalahkan kepemilikan akan tetapi sengketa dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, tanggal 12 Juni 2014 oleh karena setengah atau 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi) luas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 02 tanggal 1 Oktober 2012 di hadapan Notaris/PPAT Theresia Martianna, S.H. di Lubuk Pakam.

## V. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN

Bahwa *Judex Facti* I dan II sangat keliru dalam pertimbangannya tentang adanya perkara lain di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam pertimbangannya Majelis mengatakan Gugatan mengenai kepemilikan adalah wewenang Pengadilan Umum, jelas dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak ada mempersengketakan tentang kepemilikan oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sah secara hukum pemilik tanah seluas 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi)/ sebahagian tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 1 Oktober 2012 di hadapan Notaris/PPAT Theresia Martianna Siahaan, S.H., begitu juga di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam gugatannya tidak mempermasalahkan kepemilikan hanya menggugat supaya diberikan Sertipikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan luas tanah 320 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi) dan menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan baik dan kosong, sehingga *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangannya sangat keliru dan salah dan tidak mencerminkan hukum oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat membeli sebidang tanah di hadapan Notaris/PPAT sudah jelas menurut perundang-undangan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sah sebagai pemilik tanah yang dibeli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat akan tetapi Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Milik di atas tanah yang dibeli Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas nama orang lain sehingga sangat jelas akibat diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan tanggal 12 Juni 2014, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat telah mengalami kerugian oleh karena kerugian yang dialami Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akibat terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan yang diterbitkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan Surat Keputusan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili sengketa ini, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 53 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004.

## VI. *JUDEX FACTI* SALAH MENERAPKAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II INTERVENSI

Bahwa *Judex Facti* I dan II dalam pertimbangannya tentang hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi sangat keliru oleh karena hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi/Terbanding II Intervensi adalah jual beli (Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi) sebidang tanah tersebut di atas bukan pinjam meminjam uang (hutang piutang) dan tidak benar adanya pembayaran secara mencicil yang benar adalah hubungan jual beli sebidang tanah yang dituangkan dalam Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 02 Tanggal 1 Oktober 2012 di hadapan Notaris/PPAT Theresia Martianna Siahaan, SH di Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara.

## VII. *JUDEX FACTI* TINGKAT I DAN II SALAH MENERAPKAN HUKUM TENTANG PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 1257/DESA LUBUK PAKAM PEKAN

Bahwa *Judex Facti* I dan II sangat keliru dalam pertimbangannya dan putusannya tentang perbuatan yang dilakukan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan Surat Keputusan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan telah melanggar hukum atau disebut dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara istilah tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan antara lain :

- Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan tidak melalui prosedur tanpa dilengkapi dengan alas hak yang sah.
- Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan tidak sesuai ketentuan azas ketelitian oleh karena tidak meneliti keadaan tempat atau lokasi tanah dalam Sertipikat juga tidak mengindahkan jual beli atau Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang tertuang dalam Akte Notaris/PPAT oleh karena setiap jual beli dengan Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi di hadapan Notaris/PPAT harus dicross Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan sehingga Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I melakukan perbuatan sewenang-wenang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dan juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk*) khususnya azas kepastian hukum, azas bertindak cermat, azas keadilan atau kepatutan, azas propesionalitas, azas keseimbangan dan azas penyelenggaraan kepentingan umum, oleh karena itu Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan tidak sah dan batal;

Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan, jelas tidak mempertimbangkan kepentingan umum atau kerugian pihak lain sehingga dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah dirugikan dan tidak mendapat kepastian hukum oleh karena di atas tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diterbitkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I Sertipikat Hak Milik atas nama orang lain, maka jelas tindakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan Perkara ini sudah beralasan hukum untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1257/Desa Lubuk Pakam Pekan batal dan tidak sah;

Halaman 21 dari 23 halaman. Putusan Nomor 362 K/TUN/2016

#### 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)



**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa substansi sengketa dalam perkara ini adalah masalah kepemilikan karena adanya perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi : WINISERAN MANIBALAN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **WINISERAN MANIBALAN**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 5 Desember 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Joko A. Sugianto, S.H.,  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

ttd/. Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., MS.

Ketua Majelis,

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

## Biaya-biaya

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

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

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

(H. ASHADI, S.H.)  
NIP. 19540924 198403 1 001