



**PUTUSAN**

**Nomor 04 K/TUN/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**LIAT MALAU, SH./Buce**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, tempat tinggal di Jalan Bambu I No.7-A Kelurahan Durian, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding II/Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

**KHAIRUL EFFENDI LUBIS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Anggota POLRI, tempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Gang Famili No.3-B, Kelurahan Sei Sekambing C-II, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Zulfirman, SH., MH.
2. Nurmahadi Darmawan,

keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, Penasehat Hukum, dan Konsultan Hukum pada Law Office Zulfirman & Partners, berkantor di Jalan Kramat Indah, Gang Satria No.54 Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2012;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

**Dan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**, berkedudukan di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding I/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding I/Tergugat dan Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding II/Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang diberi wewenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah di wilayah hukum Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara; Dengan demikian Tergugat merupakan penyelenggara Urusan Pemerintahan Dibidang Pertanahan;
2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 197 tanggal 08-06-1985 an. Pardi sesuai Surat Ukur Nomor 478/06 Tahun 1985 tanggal 07-06-1985 atas sebidang tanah seluas 2.202 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara atas nama Pardi, Pekerjaan Petani, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Dusun IV-A Desa Sei. Mencirim, Kecamatan Sunggal;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 197 tanggal 08-06-1985 a.n Pardi sesuai Surat Ukur Nomor 478/06 Tahun 1985 tanggal 07-06-1985 atas sebidang tanah seluas 2.202 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara oleh Pardi telah diserahkan kepada Kasman Saragih seluas ± 250m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah bermeterai Rp 2000,- (dua ribu rupiah) tanggal 30 Oktober 1996 yang ditanda tangani oleh Pardi selaku pihak yang menyerahkan tanah dan Kasman Saragih sebagai pihak penerima tanah yang diketahui Pejabat Pemerintah Desa setempat yakni Kepala Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang (ic : Sumadi) dan disaksikan oleh Kepala Dusun IV-A Desa Sei Mencirim Kabupaten Deli Serdang (ic : Abd.Wahid Aruan), dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Pardi, ukuran 25 meter;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Gang, ukuran 10 meter;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Amir Hasan, ukuran 25 meter;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Sumitro, ukuran 10 meter;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Juni 1998, tanah milik Kasman Saragih seluas ± 250 m<sup>2</sup> tersebut telah diserahkan atau dipindah tangankan kepada Penggugat (i.c : Khairul Effendi Lubis) berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998 yang ditandatangani kedua belah pihak, diketahui oleh Kepala Desa Sei. Mencirim, Kecamatan Sunggal,

**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)



Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara (i.c : Sumadi) dan Kepala Dusun IV-A, Desa Sei Mencirim (i.c : Abd. Wahid Aruan) dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Pardi, ukuran 25 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Gang, ukuran 10 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Nuriati (dahulu dikenal Amir Hasan), ukuran 25 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Sumitro, ukuran 10 meter;

Bahwa sejak terjadinya penyerahan tanah antara Kasman Saragih dengan Penggugat, tanah tersebut langsung dikuasai dengan iktikad baik dan dipelihara, dijaga, dikelola serta dimanfaatkan dengan menanam kayu jati, pohon pinang, pohon melinjo secara terus menerus tanpa putus oleh Penggugat sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh seorang pemilik tanah yang sah tanpa ada gangguan dari pihak manapun termasuk Pardi, dan pemilikan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* telah diketahui umum oleh masyarakat di sekitar letak tanah objek sengketa perkara *a quo* ;

5. Bahwa kemudian atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 197/Sei Mencirim, tanggal 08-06-1985 an. Pardi, sesuai Surat Ukur No. 478/06 tahun 1985, tanggal 07-06-1985 seluas 2.202 m<sup>2</sup> telah dipecah menjadi dua sertipikat yakni:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1002 tanggal 23-01-2004 an.Liat Malau, SH., Buce, sesuai Surat Ukur No. 143/Sei Mencirim/ 2003, tanggal 17-11-2003 seluas 875 m<sup>2</sup> dan;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1003 an. Pardi seluas lebih kurang 1.000 m<sup>2</sup> dimana Pardi sebagai pemilik asal;
6. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1003 an. Pardi tersebut telah dipecah lagi menjadi tiga sertipikat, yakni:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005 atas sebidang tanah seluas 250 m<sup>2</sup> terletak dan dikenal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga, Desa Sei. Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara (i.c. Objek sengketa dalam perkara *a quo*);



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1242 atas nama Dewi Indawati, dan;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1243 atas nama Abdul Wahid ;
7. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005 atas sebidang tanah seluas 250 m<sup>2</sup> terletak dan dikenal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga, Desa Sei. Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang berasal Sertifikat Hak Milik No.1003 a.n Pardi sesungguhnya adalah bidang tanah milik Penggugat seluas 250 m<sup>2</sup> yang diperoleh Penggugat berdasarkan Surat Penyerahan Tanah tanggal 30 Oktober 1996 *jo.* Surat Penyerahan tanah 29 juni 1998 dimana dibaliknamakan atas nama Liat Malau, SH, Buce oleh Tergugat tanpa diketahui dan disetujui oleh Penggugat sebagai pemiliknya yang sah;
8. Bahwa Penggugat sejak menerima penyerahan tanah tertanggal 29 Juni 1998 (vide: Surat Penyerahan Tanah dari Kasman Saragih kepada Penggugat) belum sempat dilakukan peralihan balik nama dari Pardi kepada Penggugat;
9. Bahwa apabila dilihat dari sejarah kelahiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH,Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005 peralihan (balik nama) antara Pardi kepada Liat Malau, SH/ Buce yang dilakukan oleh Tergugat terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya sebagaimana terlihat sebagai berikut :
- a. Bahwa sebelum dilakukan jual beli atas objek sengketa oleh PPAT, terlebih dahulu antara Pardi dengan Liat Malau, SH/Buce dilakukan Perikatan Untuk Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 12 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Reny Helena Hutagalung, SH Notaris di Medan, Pasal 1 ayat (2) akta Perikatan Ikatan Jual Beli tersebut secara tegas dinyatakan : “Pelaksanaan jual beli resminya akan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, demikian setelah syarat-syarat yang diperlukan untuk itu telah dipenuhi sebagaimana mestinya”;
  - b. Bahwa Perikatan Jual Beli atas objek sengketa adalah tidak dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya karena ;

**Disclaimer**



- i. Kondisi kesehatan Pardi selaku Pihak Pertama dalam perikatan tersebut pada saat itu mengalami kebutaan sejak tahun 2003 dan tidak pernah ke luar rumah tanpa didampingi oleh anak kandungnya, dan oleh karenanya pernyataan notaris Reny Helena Hutagalung yang menyatakan Pihak Pertama Hadir dihadapannya adalah suatu kebohongan atau rekayasa semata dari Notaris yang bersangkutan atau oleh Liat Malau, SH/Buce;
- ii. Tidak ada alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bagi Pardi dan Liat Malau, SH, Buce untuk melakukan Perikatan untuk jual beli karena tanah yang dijadikan objek jual beli (i.c objek sengketa) telah berbentuk sertifikat, yang seharusnya dilakukan langsung membuat Akta Jual Beli melalui PPAT karena secara normal/hukum tidak ada syarat-syarat yang tidak terpenuhi sehingga harus dilakukan lebih dahulu perikatan untuk Jual Beli, sebagaimana yang dilakukan Liat Malau, SH/Buce dan Pardi pada saat melakukan jual beli tanah milik Pardi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 197 tanggal 08-06-1985 a.n. Pardi sesuai Surat Ukur Nomor 478/06 Tahun 1985 tanggal 07-06-1985 langsung melalui PPAT tanpa lebih dahulu melalui Perikatan Untuk Jual Beli;
- iii. Pardi menyadari penuh bahwa tanah yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan kepada Kasman Saragih lebih dahulu;

10. Bahwa Peralihan hak milik atas objek sengketa dari Pardi kepada Liat Malau, SH Buce didasarkan pada akta jual beli No.252/2010 tanggal 20-12-2010. Dalam Objek Sengketa tersebut tentang sebab perubahan tanpa menyebutkan nama PPAT yang menyebut akta jual beli tersebut (vide : Sebab perubahan Sertipikat Hak Milik No. 1241/Sei Mencirim tanggal 18-04-2005) Hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebiasaan dalam praktek yang berlaku untuk itu; Hal ini bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan kecermatan dari Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang diberi kewenangan untuk itu, dengan tidak disebutkannya nama PPAT yang membuat akta peralihan tanah telah melanggar Asas Keterbukaan (*Asas Publisitas*) dari suatu Sertipikat tanah. Pada sisi lain, pada saat dilakukan



pembuatan akta jual beli tersebut Pardi telah meninggal dunia lebih dahulu pada tahun 2009;

11. Bahwa tidak pernah terjadi pengukuran batas-batas tanah di lapangan pada saat dilakukannya balik nama antara Pardi dengan Liat Malau,SH, Buce atas Objek Sengketa, dengan demikian perbuatan Tergugat tidak melakukan pengukuran dan pemeriksaan di lapangan atau pemeriksaan setempat atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo* telah melanggar ketentuan undang-undang (vide:Pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997) sehingga perbuatan Tergugat dikualifikasi tidak cermat, tidak hati-hati dan tidak terbuka yang seharusnya hal tersebut harus dihindari oleh Tergugat dalam menjalankan kewenangannya untuk mendata tanah guna menghilangkan permasalahan sengketa tanah di tengah-tengah masyarakat serta untuk terwujudnya kepastian hukum;
12. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan pada angka 9, 10, 11, di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan, bahwa Perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1241, tanggal 18-04-2005, Surat Ukur Nomor 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 7 April 2005 tentang balik nama (peralihan hak) dari Pardi kepada Liat Malau, SH./Buce tidak memenuhi persyaratan formal dan syarat materil sehingga mengandung cacad yuridis dan terbukti secara sah dan meyakinkan Tergugat telah melanggar prinsip kehati-hatian dan kecermatan yang harus dipegang teguh dalam melakukan urusan pemerintahan khususnya untuk pendaftaran dan atau pengalihan hak atas tanah (vide : Pasal 18, *jo.* Pasal 37 ayat (2) *jo.* Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/ Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH,Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/ Sei Mencirim/ 2005, tanggal 7 April 2005 telah membalik nama (peralihan hak) dari Pardi kepada Liat Malau,SH/ Buce jelas-jelas telah melanggar kepentingan dan hak PENGUGAT atas tanah sebagaimana yang tertera di dalam objek sengketa perkara *a quo*  
  
(vide: Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No.5 Tahun 1986 *jo.* UU No.9 Tahun 2004 *jo.* UU No.51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 36 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat mendaftarkan atau mengalihnamakan hak tanah yang didalamnya terdapat cacad yuridis, oleh karena terbukti secara sah



dan meyakinkan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar asas kehati-hatian yang harus dipegang secara teguh selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam melaksanakan kewenangannya menjalankan urusan pemerintahan dan telah melanggar hak dan kepentingan Penggugat, oleh karenanya menjadi hak bagi Penggugat untuk memohon pembatalan surat objek sengketa dalam perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1241, tanggal 18-04-2005, atas nama Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur Nomor 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 7 April 2005 (vide: Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997);

15. Bahwa dari apa yang diuraikan di atas, dengan demikian, jelas perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (vide: Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No.5 Tahun 1986 *jo.* UU No.9 Tahun 2004 *jo.* UU No.51 Tahun 2009;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 7 April 2005, seluas 250 m<sup>2</sup> terletak dan dikenal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga, Desa Sei. Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang diterbitkan oleh Tergugat;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 1241/Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005 an. Liat Malau, SH, Buce, sesuai Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005 atas sebidang tanah seluas 250 m<sup>2</sup> terletak dan dikenal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga, Desa Sei.



Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara ;

- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II

Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## **Eksepsi Tergugat**

### **I. Eksepsi Kompetensi Absolut**

- a. Bahwa setelah Tergugat membaca dengan cermat gugatan yang diajukan Penggugat, maka Tergugat dengan tegas membantah seluruh dalil Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
- b. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 poin III Tentang kepentingan Penggugat Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.1241/Sei Mencirim tanggal 18 April 2005 berdasarkan Surat Ukur No.473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005, seluas 250 M2 terletak dan dikenal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara an. Liat Malau,SH./Buce bersifat Individual, Konkrit dan final berakibat sangat merugikan kepentingan Penggugat, karena tanah yang dimaksud di dalam Sertipikat Hak Milik tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara itikad baik dan sah menurut hukum berdasarkan penyerahan Hak Milik Atas Tanah dari pemiliknya Kasman Saragih yang dimilikinya berdasarkan Penyerahan Hak Milik dari Pardi sebagai pemilik asal (vide : Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998). Hak dan kepentingan Tergugat atas Objek Sengketa sangat dilindungi oleh Undang Undang (vide : Pasal 53 UU No.5 Tahun 1986 *jo.* UU No.9 Tahun 2004 *jo.* UU No.51 Tahun 2009 *jo.* pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) adalah dalil yang tidak benar, karena Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998 yang diperbuat secara di bawah tangan, menurut hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga dengan demikian bukti perolehan tanah dimaksud Penggugat tidaklah merupakan bukti peralihan yang sah menurut hukum atas sebahagian tanah Hak Milik Nomor 197/ Sei Mencirim yang telah terbit pada tanggal 8-6-1985, yang kemudian dipecah sehingga menjadi Sertipikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1241/Sei Mencirim, karena tidak diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan dari dalil Penggugat tersebut diatas telah jelas substansi gugatan Penggugat adalah mengenai Hak Kepemilikan yang merupakan wewenang Peradilan Umum;

Demikian juga dalil Penggugat bahwa perolehannya atas tanah objek perkara dilindungi Pasal 31 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur : “Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c,d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus”, adalah juga dalil yang tidak benar, karena pada waktu penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1241/Sei Mencirim pada tanggal 28 April 2005, tidak terdapat catatan pada buku tanah Hak Milik Nomor 1003/Sei Mencirim yang merupakan asal pemecahannya maupun pada buku tanah Hak Milik Nomor 197/Sei Mencirim, yang menyatakan bahwa tanah dimaksud menjadi objek perkara, sengketa atau konflik, sehingga tidak berdasar untuk ditangguhkan pelayanan terhadapnya;

- c. Bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim Yang Terhormat, dapat dicermati dari perbuatan Sdr. Pardi selaku pemegang Sertipikat Hak Milik No. 1241/Sei Mencirim yang menjual tanah objek yang sama kepada dua pembeli yang berbeda yaitu kepada Penggugat dengan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998 secara dibawah tangan diketahui Pejabat Pemerintah Desa yakni Kepala Desa Sei Mencirim Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli serdang (Ic.Sumadi) dan disaksikan oleh Kepala Dusun IV-A Desa Sei Mencirim Kabupaten Deli Serdang (ic. Abd.Wahid Aruan) dan kepada Liat Malau, SH. Buce sehingga sesungguhnya Penggugat telah menyadari substansi gugatannya seharusnya mengenai tindakan penipuan ataupun wanprestasi yang dilakukan Sdr. Pardi yang merupakan ranah Hukum Pidana atau hukum perdata yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan bukan Objek Sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang disempurnakan dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, oleh karena perkara ini bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

Halaman 9 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013

#### 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)



diterima

;

**II. Penggugat sama sekali tidak punya kompetensi/kapasitas melakukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1241/Sei Mencirim.**

- a. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada butir 4 halaman 3 gugatannya, “Bahwa kemudian pada tanggal 29 Juni 1998 tanah Milik Kasman Saragih seluas 250 M2 tersebut telah diserahkan atau dipindah tangankan kepada Penggugat berdasarkan Surat Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998 yang ditanda tangani kedua belah pihak diketahui Pejabat Pemerintah Desa yakni Kepala Desa Sei Mencirim Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang (Ic.Sumadi) dan disaksikan oleh Kepala Dusun IV-A Desa Sei Mencirim Kabupaten Deli Serdang (ic.Abd.Wahid Aruan) dst.;
- b. Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil Penggugat tersebut diatas, menurut Tergugat perolehan tanah dari Pardi kepada Kasmin Saragih dan kemudian beralih kepada Penggugat tidak dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan hukum yang berlaku karena Penggugat sebagai Pembeli tanah objek perkara tersebut sesungguhnya walaupun telah mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat namun pembelian dilakukan dengan “surat penyerahan yang dilakukan dibawah tangan” seharusnya peralihan tanah tersebut sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Jual Beli, karena Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek perkara sebenarnya dengan Surat Penyerahan Tanah tertanggal 29 Juni 1998, yang diperbuat secara di bawah tangan, maka secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek perkara dan oleh karena Sertipikat Hak Milik No.1241/Sei Mencirim tetap berada dalam penguasaan Saudara Pardi, kemudian dipergunakan sebagai dasar untuk menjualnya kepada Liat Malau, SH Buce, dengan Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Nopember 2007 yang kemudian ditindak lanjuti dengan Akta Jual beli yang diperbuat dihadapan Rismalida Simarsoit, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Akta Jual Beli No.252/2010 tanggal 20 Desember 2010, sehingga sesungguhnya sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24

**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)



Tahun 1997, tidak benar tanah objek perkara milik Penggugat;

- c. Bahwa dengan demikian Tergugat selaku Pejabat/Badan Ketata Usahaan Negara dalam melakukan pencatatan peralihan Balik Nama dari Pardi kepada Liat Malau,SH Buce telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sesuai dengan uraian Tergugat tersebut diatas sesungguhnya Penggugat sama sekali tidak mempunyai kompetensi melakukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Milik No.1241/Sei Mencirim atas nama Liat Malau/buce;

#### **Eksepsi Tergugat II Intervensi**

##### **A. Tentang Kompetensi Absolut**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 250 M2 ( dua ratus lima puluh M2 ) yang terletak di Jalan. Kedondong Gang Keluarga – Desa Sei Mencirim – dusun IVA – Kecamatan Sunggal – Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan/berdasarkan Sertifikat Hak Milik SHM. No.1241/Sei Mencirim tanggal 18 April 2005 dengan Surat Ukur No.473/ Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005, dengan batas–batas sebagai berikut :
  - sebelah Utara berbatasan dengan tanah Liat Malau,SH / Buce 25 M;
  - sebelah selatan berbatasan dengan tanah ibu Nur 25 M;
  - sebelah Timur berbatasan dengan tanah Gang Keluarga 10 M;
  - sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Sumitro 10 M ;
2. Bahwa Tanah terperkara milik Tergugat II Intervensi diperoleh dari Bapak Pardi dengan cara jual beli berdasarkan perikatan Untuk Jual Beli No.35 tanggal 12 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Renny Hutagalung ,SH-Notaris di Medan dan kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli No.252/2010 tanggal 20 Desember yang diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rismalida Simarsoit,SH,MKn/PPAT di Kabupaten Deli Serdang;
3. Bahwa, adapun dasar kepemilikan Bapak Pardi ketika menjual tanah terperkara kepada Tergugat II intervensi adalah berdasarkan Sertifikat Hak milik ( SHM ) No. 1241 tanggal 18 April 2005 dengan Surat Ukur

Halaman 11 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



No.473/ Sei Mencirim/ 2005 tanggal 7 April 2005 dan Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No.1241 tersebut diatas adalah pecahan/pemisahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1003 atas nama Pardi sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1003 adalah Pecahan/ pemisahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 8 Januari 1985 dengan Surat Ukur Sementara No. 478/1985 an. Pardi sebagaimana diakui juga oleh Penggugat pada poin 5,6 dan 7 dalam posita gugatannya;

4. Bahwa, Penggugat pada poin 3 posita gugatannya menyatakan bahwa tanah tersebut diperolehnya Kasman Saragih berdasarkan Surat Menyerahkan Tanah bermaterai 2000,- tanggal 30 Oktober 1996 yang ditanda tangani oleh Bapak Pardi selaku pihak yang menyerahkan dan Kasman Saragih sebagai pihak penerima penyerahan tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Sei Mencirim dan disaksikan oleh Kepala Dusun IV A Desa Sei Mencirim;
5. Bahwa, jika Pengakuan Penggugat pada poin 3 tersebut dihubungkan dengan pengakuan Penggugat pada poin 5 posita gugatan tersebut, patut disimpulkan kalau Bapak Pardi tidak mengakui penyerahan tanah tersebut kepada Kasman Saragih sebab ketika Bapak Pardi Memecah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.197 tanggal 8 Juni 1985 dengan surat ukur Sementara No. 478/06/1985 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1002 tanggal 23 Januari 2004 dengan Surat Ukur No. 143/ Sei Mencirim/2003 Tanggal 17 Nopember 2003 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1003, tidak ada mengeluarkan /menyerahkan tanah tersebut kepada Kasman Saragih;
6. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, berarti tanah Penggugat tersebut mengandung sengketa kepemilikan karena Bapak Pardi tidak mengakui penyerahan tanah yang Penggugat maksud tersebut kepada Kasman Saragih, sehingga Bapak Pardi tetap mensertifikatkan seluruh tanahnya atau jika benar tanah terperkara diserahkan oleh Bapak Pardi kepada Kasman Saragih, jelas penyerahan tanah tersebut sebenarnya telah dibatakannya dan jika itu yang terjadi berarti Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;
7. Bahwa, oleh karena kepemilikan tanah Penggugat terhadap objek perkara masih mengandung sengketa kepemilikan, maka secara yuridis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berkompeten mengadili perkara



*a quo*, dan untuk itu dimohonkan kehadiran yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya dia menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. Gugatan Penggugat *Error In Objecto*.**

1. Bahwa objek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241 tanggal 18 April 2005 dengan Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005, menurut hemat Tergugat Intervensi adalah salah satu objek (Bahwa *error in objecto*) sebab objek gugatan diterbitkan Tergugat adalah berdasarkan pemecahan / pemisahan bidang tanah milik yang sudah bersertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1003 tanggal 23 Januari 2004 An. Pardi, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1003 adalah hasil dari Pemecahan /Pemisahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No.197 tanggal 8 Juni 1985 dengan Surat Ukur Sementara No. 478/06/1985 An. Pardi. Berarti bukan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang untuk itu sesuai dengan Pasal 22 ayat 2 huruf a Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 melainkan adalah hak milik yang telah dimiliki sebelumnya;
2. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas yang dapat dikwalifisir sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 8 Juni 1985 dengan Surat Ukur Sementara No. 478/06/1985 karena dalam Sertifikat Hak Milik tersebut jelas dinyatakan bahwa dasar penerbitannya adalah didasarkan dengan adanya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah tingkat I Propinsi Sumatera Utara tanggal 13 Mei 1985 No.SK-1-180/Prona/DS/V/1985;
3. Bahwa, dari uraian tersebut diatas jelaslah bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1241 tanggal 18 April 2005 dengan Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005 selaku objek gugatan; tidak dapat dikwalifisir sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan untuk itu dimohon dihadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*



untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## C. Gugatan Daluwarsa .

1. Bahwa, oleh karena dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1241 tanggal 18 April 2005 dengan Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005 adalah merupakan pemecahan/ pemisahan dari Srtifikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 8 Juni 1985 dengan Surat Ukur Sementara No. 478/06/1985, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Penggugat sudah tidak dapat menggugat penerbitan objek gugatan karena jangka waktunya telah lewat waktu 5 (lima) tahun;
2. Bahwa, gugatan Penggugat ini diajukan yang menurut perhitungan Tergugat II Inventaris telah lewat waktu 90 hari sebab sesuai dengan Surat Undangan Untuk Wawancara (kepada Abd.Wahid Aruan selaku Kepala Dusun IV-A Desa Sei Mencirim, Kec. Sunggal) No. B/6172/VIII/2011/ Reskrim tanggal 11 Agustus 2011, dimana pada poin 2b dinyatakan “setelah dinyatakan kepada anak Bu Wagina oleh isteri pelapor (Saadah Br Matondang) diketahui bahwa tanah tersebut telah dijual dan telah dibeli oleh Buce Malau dan langsung memagar tanah tersebut” berarti sewaktu Penggugat melaporkan Tergugat II Intervensi kepihak Polresta Medan pada tanggal 30 Juli 2011, Penggugat sudah mengetahui jual beli antara pemilik Bapak Pardi dengan Tergugat II Intervensi tersebut dan dengan demikian gugatan yang diajukan Penguat tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## D. Gugatan Prematur.

1. Bahwa Penggugat telah Melaporkan Tergugat II Intervensi kepihak kepolisian Polresta Medan pada tanggal 30 Juli 2011 dengan Laporan Polisi No.LP/2051/VII/2011/SU tentang tindak pidana “Menguasai tanah tanpa hak atau larangan menguasai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya” sebagaimana dimaksud dalam pasal 385 KUHPidana *jo* pasal 6 (1) UURI



No. 51 Prp Tahun 1960 yang sampai saat sekarang ini masih dalam proses pemeriksaan pihak Polresta Medan;

2. Bahwa berdasarkan materi pengaduan Penggugat tersebut ;

Penggugat telah mengklaim sebagai pemilik tanah Perkara meskipun perkara pidana tidak menentukan kepemilikan, akan tetapi jika Tergugat II Intervensi telah dinyatakan bersalah secara meyakinkan oleh Pengadilan, berarti Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah terperkara. Namun jika tidak terbukti, berarti Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah terperkara, dengan demikian tanah terperkara adalah milik Tergugat II Intervensi, sehingga pengaduan Tergugat II Intervensi terhadap Penggugat sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/2221/VIII/2011/SU/Resta Medan tanggal 19 Agustus 2011 tentang tindak pidana “Secara bersama-sama dimuka umum melakukan pengerusakan terhadap barang” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170 *jo* Pasal 406 KUHPidana akan dinyatakan terbukti dan sampai saat sekarang inipun pengaduan/laporan Tergugat II Intervensi masih dalam proses pemeriksaan pihak Polresta Medan;

3. Bahwa, berdasarkan laporan/pengaduan Penggugat kepihak Kepolisian Polresta Medan, seharusnya Penggugat melakukan gugatan mengenai kepemilikan tanah tersebut lebih dulu melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Medan dan apabila sudah jelas dengan adanya keputusan Pengadilan Negeri Medan yang berkekuatan Hukum Tetap tentang siapa yang lebih berhak terhadap kepemilikan atas tanah objek sengketa, maka barulah penggugat melakukan gugatan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1241/ Sei Mencirim tanggal 18 April 2005 An. Liat Malau, SH/ Buce/Tergugat II Intervensi tersebut diatas yang menjadi objek sengketa;
4. Bahwa, berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Ini menyatakan gugatan Penggugat prematur dan tidak dapat diterima sebelum adanya putusan pidana maupun putusan perdata mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut yang berkekuatan hukum tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 97/G/2011/PTUN-MDN. tanggal 01 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

### DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Sertipikat Hak Milik No.1241/ Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005, Surat Ukur No.473/ Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005, Luas 250m<sup>2</sup> atas nama Liat Malau, SH. alias Buce yang terletak di Jalan Kedondong Gang Keluarga, Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- 3) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Sertipikat Hak Milik No.1241/ Sei Mencirim, tanggal 18 April 2005, Surat Ukur No.473/ Sei Mencirim/2005, tanggal 07 April 2005, Luas 250m<sup>2</sup> atas nama Liat Malau, SH. alias Buce yang terletak di Jalan Kedondong, Gang Keluarga, Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
- 4) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.290.000,- (dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, dengan Putusan Nomor 95/B/2012/PT.TUN-MDN, tanggal 25 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding II/Tergugat II Intervensi pada tanggal 08 Oktober 2012, kemudian terhadapnya oleh Pembanding II/Tergugat II Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/G/2011/PTUN-MDN. Jo Nomor 95/B/2012/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 29 Oktober 2012;

#### 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)



Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 29 Oktober 2012 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 13 Nopember 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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:

A Bahwa meskipun *Judex Factie* pada tingkat pertama telah mendasarkan pertimbangan hukumnya pada ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 sebagaimana diuraikan mulai dari Halaman 44 s/d 47 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN, pertimbangan hukum tersebut telah dibenarkan oleh *Judex Factie* pada tingkat banding dengan *dissenting opinion* sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN, akan tetapi Pemohon Kasasi berpendapat sebaliknya pertimbangan hukum tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 sebab;

- 1 Bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan undang-undang;
- 2 Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241 yaitu objek gugatan tersebut berasal dari pemecahan SHM No. 1003 yang juga tercatat An.



Pardi, sedangkan SHM No. 1003 berasal dari pemecahan SHM No. 197 tertanggal 8 Juni 1985 yang juga An. Pardi, dimana hal tersebut telah diakui oleh Termohon Kasasi pada poin 4 dan poin 5 posita gugatannya;

- 3 Bahwa pada tahun 2007 Pardi menjual tanahnya seluas  $\pm$  250 M2 sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1241 kepada Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce. Oleh karena persyaratan untuk melakukan jual beli belum dipenuhi yaitu pembayaran PBB nya belum dibayar Pardi, sehingga Akta Jual Belinya tidak bisa dibuat. Oleh karena Pardi memerlukan uang, maka dibuatlah Akta Perikaran Untuk Jual Beli No. 35 (jual beli dari Pardi kepada Pemohon Kasasi) pada tanggal 12 Nopember 2007 dihadapan Reny Helena Hutagalung, SH Notaris di Medan;
- 4 Bahwa persyaratan untuk melakukan jual beli telah terpenuhi, maka pada tanggal 20 Desember 2010 dibuatlah Akta Jual Beli No. 252/2010 dihadapan Rismalida SH. MKn selaku PPAT Kabupaten Deli Serdang dan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, Turut Termohon Kasasi mengalih namakan SHM No. 1241 tersebut dari nama Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce sebagaimana telah diakui oleh Termohon Kasasi pada poin 7 posita gugatannya;
- 5 Bahwa berdasarkan SHM No. 197 itu, dasar perolehan kepemilikan Pardi adalah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara tanggal 13 Mei 1985 No. SK.1-180/Prona/DS/V/1985 sebagaimana dinyatakan pada huruf c angka 2 dan huruf d pada lembaran Pendaftaran Pertama SHM No. 197 tersebut, berarti Pardi memperoleh tanah seluas  $\pm$  2.202 M2 tersebut berdasarkan Penetapan Pemerintah sesuai dengan Pasal 22 ayat 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yaitu terjadinya Hak Milik salah satunya adalah berdasarkan Penetapan Pemerintah, maka Hak Milik Pardi atas tanah sengketa telah ada sejak tanggal 8 Juni 1985 sesuai dengan SHM No. 197;
- 6 Bahwa berdasarkan huruf c bukti P-6 yaitu SHM No. 1241 asal usul hak Pardi dalam SHM No. 1241 dari pemecahan/pemisahan bidang dari SHM No. 1003, sedangkan SHM No. 1003 juga tercatat atas nama Pardi, maka



berdasarkan uraian pada huruf c SHM No. 1241 tersebut, Turut Termohon Kasasi tidak ada membuat surat keputusan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009, sedangkan peralihan nama SHM No. 1241 dari nama Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce berdasarkan Akta Jual Beli No. 252/2010 tanggal 20 Desember 2010 sebagaimana diuraikan pada kolom sebab-sebab perubahan SHM No. 1241 itu;

7 Bahwa selain itu, ketika memecah Sertifikat Hak Milik No. 197 menjadi 2(dua) yaitu SHM No. 1002 seluas  $\pm 875$  M2 dan SHM No. 1003 seluas  $\pm 1.000$  M2 yang masing-masing tercatat atas nama Pardi, telah dikeluarkan tanahnya seluas  $\pm 2.202$  M2 –  $(875 \pm 1.000) = 327$  M2 (tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi);

8 Bahwa dengan tidak dimasukkannya tanah seluas  $\pm 327$  M2 tersebut baik kedalam SHM No. 1002 maupun kedalam SHM No. 1003, berarti Pardi telah menyerahkan tanahnya kepada Kasman Saragih seluas  $\pm 250$  M2 sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 30 Oktober 1996 maupun keterangan Saksi Sumiadi dan Wagimin;

9 Bahwa oleh karena Turut Termohon Kasasi baik dalam penerbitan SHM No. 1241 maupun peralihan SHM 1241 dari Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce tidak ada menerbitkan Surat Keputusan, maka perkara *a quo* tidak termasuk sengketa tata usaha negara melainkan sengketa kepemilikan (perdata). Sebab perbuatan Kasman Saragih lah yang merugikan Termohon Kasasi. Dan dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986/ Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009;

B Bahwa meskipun *Judex Factie* pada tingkat pertama telah mendasarkan pertimbangan hukumnya pada ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986/Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 sebagaimana diuraikan mulai dari halaman 44 s/d 47 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN, pertimbangan hukum tersebut telah dibenarkan oleh *Judex factie* pada tingkat banding dengan dissenting opinion sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN tanggal 25 September 2012, akan tetapi Pemohon Kasasi berpendapat sebaliknya : pertimbangan hukum tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 9 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 sebab;

- 1 Bahwa Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 9 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 menyatakan “Keputusan Tata Usaha Negara 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 yang bersifat konkret, *individual* dan *final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;
- 2 Bahwa Termohon Kasasi memperoleh tanah terperkara seluas ± 250 M2 dari Kasman Saragih hanya berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 29 Juni 1998, sedangkan Kasman Saragih memperoleh tanahnya tersebut dari Pardi juga hanya berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tertanggal 30 Oktober 1996, sedangkan alas hak Pardi ketika menyerahkan tanah tersebut kepada Kasman Saragih adalah sudah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 9 Juni 1986, Surat Ukur No. 478/06 tanggal 7 Juni 1985 seluas ± 2.202 M2 sebagaimana diuraikan pada poin 3 dan 4 posita gugatan Termohon Kasasi;
- 3 Bahwa pada tahun 2003 Pardi memecah SHM No. 197 tersebut menjadi 2 (dua) yaitu SHM No. 1002 tanggal 23 Januari 2004 dengan Surat Ukur No. 143/Sei Mencirim/2003 tanggal 7 Nopember seluas ± 875 M2 dan SHM No. 1003 seluas ± 1.000 M2 yang masing-masing tercatat atas nama

#### 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)



Pardi, sebagaimana telah diuraikan Termohon Kasasi pada poin 5 posita gugatannya, berarti dalam pemecahan sertifikat tersebut Pardi telah mengeluarkan tanahnya seluas  $\pm 2.202 \text{ M}^2 - (875 \text{ M}^2 + 1.000 \text{ M}^2) = \pm 327 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi);

- 4 Bahw pada tahun 2004 Pardi menjual tanahnya seluas  $\pm 875 \text{ M}^2$  sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1002 kepada Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce berdasarkan Akta Jual Beli No. 02/2004 tanggal 30 April 2004 yang diperbuat oleh Aidah, SH selaku PPAT Kabupaten Deli Serdang yang kemudian dibalik namakan ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce sebagaimana diuraikan pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya SHM No. 1002 yaitu bukti P-5;
- 5 Bahwa pada tahun 2007 Pardi memecah SHM No. 1003 menjadi 3(tiga) sertifikat yaitu SHM No. 1242 An. Dewi Indawati dan SHM No. 1243 An. Abdul Wahid sebagaimana telah dikemukakan Termohon Kasasi pada poin 6 posita gugatannya, berarti dalam penerbitan SHM No. 1241 tersebut dari atas nama Pardi ke atas nama Pardi juga dan dengan demikian kepemilikan Pardi atas tanah terperkara telah terbit bersamaan dengan terbitnya SHM No. 197 tanggal 8 Juni 1985, maka ketika penerbitan SHM No. 1241 tidak ada pihak yang dirugikan termasuk Termohon Kasasi;
- 6 Bahwa pada tahun 2007 Pardi menjual tanahnya seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1241 kepada Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce berdasarkan Akta Jual Beli No. 252/2010 tanggal 20 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Rismalida Simarsoit SH. M.Kn selaku PPAT Kabupaten Deli Serdang (bukti P-8) dan dengan terjadinya jual beli tersebut maka beralihlah nama SHM No. 1241 dari Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce sebagaimana terbaca pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya yaitu pada kolom sebab perubahan SHM No. 1241 dan dengan demikian peralihan tersebut bukan karena penetapan Turut Termohon Kasasi melainkan karena jual beli;
- 7 Bahwa apa yang dikemukakan pada poin 6 diatas, sebenarnya telah diakui oleh Termohon Kasasi pada poin 7 dalil gugatannya dengan menyatakan

Halaman 21 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



“bahwa Penerbitan SHM No. 1241/sei Mencirim tanggal 18 April 2005 An. Liat Malau, SH/Buce sesuai dengan Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005 atas sebidang tanah seluas  $\pm$  250 M2 terletak dan dienal dengan Jalan Kedondong Gang Keluarga – Desa Sei Mencirim – Kecamatan Sunggal – Kabupaten Deli Serdang yang berasal dari SHM No. 1003 An. Pardi .....dst”;

- 8 Bahwa jika surat-surat Termohon Kasasi yaitu Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 30 Oktober 1996 Jo Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 29 Juni 1998 dihubungkan dengan penerbitan SHM No. 1003, dimana SHM No. 1003 baru terbit pada tahun 2003 sedangkan surat-surat Termohon Kasasi telah ada sejak tahun 1996 dan tahun 1998, berarti SHM No. 1003 tidak ada hubungannya dengan surat-surat Termohon Kasasi tersebut dan hal ini dipertegas lagi oleh Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 30 Oktober 1996 yang menyatakan bahwa tanah seluas  $\pm$  250 M2 adalah sebagian dari luas tanah yang tertera dalam Surat Ukur Sementara No. 478/06/1985 dan SHM No. 197 tanggal 8 Juni 1985, oleh karena SHM No. 1003 tidak ada hubungannya dengan surat-surat Termohon Kasasi, maka SHM No. 1241 sebagai pecahan dari SHM No. 1003 tidak ada hubungannya dengan surat-surat Termohon Kasasi tersebut;
- 9 Bahwa jika SHM No. 197 tanggal 8 Juni 1985 dibandingkan dengan SHM No. 1241 tanggal 8 April 2005 jelas berbeda dimana dalam SHM No. 197 jelas disebutkan asal persil tanah adalah pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tingkat I Propinsi Sumatera Utara tanggal 13 Mei 1985 No. SK.592.1-180/Prona/DS/V/1985, sedangkan SHM No. 1241 berasal dari pemecahan SHM No. 1003;
- 10 Bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas, dalam peralihan nama SHM No. 1241 dari nama Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce tidak ada Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi, peralihan nama tersebut adalah atas kesepakatan bersama sedangkan Turut Termohon Kasasi hanya memproses dan mencatat sesuai tugas, wewenang dan fungsinya;



11 Bahwa oleh karena itu sertifikat bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara melainkan adalah bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah, maka yang mengklasifikasikan Sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara adalah dasar penerbitannya. Jika dasar penerbitannya adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 ayat 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yaitu terjadinya Hak Milik karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Maka sertifikat tersebutlah yang dikwlfisir sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam hal ini adalah SHM No. 197 tanggal 5 Juni 1985 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tingkat I Propinsi Sumatera Utara tanggal 13 mei 1985 No. SK.592.1-180/Prona/DS/V/1985;

12 Bahwa proses peralihan SHM No. 1241 dari nama Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce sesuai dengan dalil gugatan Termohon Kasasi adalah Akta Jual Beli No. 252/2010 tanggal 20 Desember 2010 dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi dalam pembuktian, ternyata Turut Termohon Kasasi tidak ada mengeluarkan penetapan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 *Jo* Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009. Seandainya Turut Termohon Kasasi ada mengeluarkan penetapan tertulis dalam peralihan tersebut, tentunya Termohon Kasasi sudah menyebutkan nomor dan tanggal penetapan tersebut, ternyata nomor dan tanggal penetapan tersebut tidak ada. Oleh karena itu peralihan nama SHM No. 1241 dari atas nama Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara karena tidak ada penetapan yang dibuat Turut Termohon Kasasi sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 dan dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986/Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009;

C Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 sebab:

- Bahwa *Judex Factie* telah mendasarkan pertimbangan hukumnya pada Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diuraikan mulai dari halaman 47 s/d 49 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 menyatakan bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti Penggugat maka Termohon Kasasi adalah pihak ketiga yang dirugikan dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 1241/Sei Mencirim tanggal 18 April 2005/Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim/2005 tanggal 7 April 2005 atas nama Liat Malau, SH/Buce. Pertimbangan hukum tersebut telah dibenarkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding untuk memutus perkara *a quo* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN meskipun dengan *Dissenting Opinion*;
- Bahwa meskipun *judex factie* dalam memutus perkara *a quo* yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 telah didasarkan pada Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986, akan tetapi Pemohon Kasasi berpendapat sebaliknya kalau Putusan Pengadilan Tinggi Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 sebab:

#### 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)



- a Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 menyatakan orang atau badan hukum 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 tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
- b Objek Gugatan adalah SHM No. 1241 tercatat atas nama Pardi berdasarkan Akta Jual Beli No. 252/2010 telah beralih keatas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce, sedangkan dasar Termohon Kasasi mengajukan gugatan *a quo* adalah hanya berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 29 oktober 1998 dari Kasman Saragih kepada Termohon Kasasi;
- c Bahwa berdasarkan poin 6 dan 7 dalil gugatan Termohon Kasasi dan bukti P-6/T.II.Int-1 yaitu SHM No. 1242, dimana pada mulanya SHM No. 1241 adalah atas nama Pardi yang berasal dari pemecahan SHM No. 1003 yang juga tercatat atas nama Pardi, sedangkan SHM No. 1003 berasal dari pemecahan SHM No. 197 tanggal 8 Juni 1985 yang juga tercatat atas nama Pardi;
- d Bahwa oleh karena Termohon Kasasi memperoleh tanah terperkara dari Kasman Saragih “hanya” berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 29 Juni 1998 jadi bukan dari Pardi selaku pemilik tanah semula dan meskipun Kasman Saragih memperolehnya dari Pardi yang juga hanya berdasarkan Surat Pernyataan menyerahkan tanah tanggal 30 Oktober 1996 akan tetapi tidak ada hubungannya dengan SHM No. 1241 – karena SHM No. 1241 tersebut tidak pernah tercatat atas nama Kasman Saragih dan tanah yang diserahkan berdasarkan Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah tanggal 30 Oktober 1996 adalah sebagian tanah dari SHM No. 197, maka baik penerbitannya maupun pengalihan nama SHM No. 1241 tersebut tidak ada hubungan dengan Termohon Kasasi dan tidak ada merugikan Termohon Kasasi;



- e Bahwa pada tahun 2007 Pardi menjual tanahnya seluas ± 250 M2 sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 1241 kepada Pemohon Kasasi, maka berdasarkan Akta Jual Beli No. 252/2010 tanggal 20 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Rismalida Simarsoit SH. MKn selaku PPAT Kabupaten Deli Serdang beralihlah nama SHM No. 1241 dari Pardi keatas Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce sebagaimana terlihat dalam kolom sebab perubahan;
- f Bahwa oleh karena penerbitan SHM No. 1241 adalah diatas tanah miliknya sendiri, dan Termohon Kasasi memperoleh tanah tersebut dari Kasman Saragih, akan tetapi SHM tersebut tidak pernah terdaftar atas nama Kasman Saragih kemudian dalam pengalihan SHM No. 1241 dari Pardi ke atas nama Pemohon Kasasi. Turut Termohon Kasasi tidak ada dirugikan dan tidak ada hubungan hukum dengan Objek Gugatan dan dengan demikian Termohon Kasasi tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* sehingga ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 tidak terpenuhi;
- g Bahwa dari uarian tersebut diatas patut diduga bahwa pertimbangan hukum tersebut muncul karena kecerobohan *judex facti* (pada tingkat banding terjadi *dissenting opinion*) didalam menelaah dalil-dalil maupun bukti-bukti Termohon Kasasi dan/atau karena keberpihakan;
- h Bahwa oleh karena ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 tidak terpenuhi maka Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 tersebut;

D Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah sebab :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jika Surat Pernyataan Menyerahkan Tanah dibawah tangan tertanggal 30 Oktober 1996 dianggap sebagai pengalihan hak/penyerahan hak atas tanah terperkara seluas ± 250 M2 dari Pardi kepada Kasman Saragih atas tanah yang sudah bersertifikat yaitu sebagian dari luas tanah yang tertera dalam SHM No. 197, maka penyerahan tersebut tidak sah sebagaimana telah diakui oleh Termohon Kasasi pada poin 9 b III posita gugatan Termohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena tanah yang dialihkan/diserahkan Pardi kepada Kasman Saragih adalah sebagian dari tanah nyang bersertifikat SHM No. 197 tertanggal 8 Juni 1986/Surat Ukur No. 478/065 tanggal 7 Juni 1985 dilakukan dibawah tangan, maka pengalihan hak tersebut tidak sah karena tidaklah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 27 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan pengalihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa oleh karena pengalihan haknya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 2 PP No. 27 Tahun 1994, maka dengan dikabulkannya gugatan Termohon Kasasi tersebut, berarti putusan *judex factie* tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 2 PP No. 27 tahun 1994 tersebut;

E Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN Jo Putusan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo SEMA RI No. 2 Tahun 1991 sebab :

- Termohon Kasasi menyatakan mengetahui Objek Gugatan pada tanggal 22 September 2011 ketika menerima foto copy Sertifikat dari Sugeng selaku Penyidik Polresta Medan, ketika Pemohon Kasasi mengkonfirmasi hal tersebut kepada Sdr. Sugeng, Sdr. Sugeng membantahnya seraya mengatakan tidak mungkin ia melakukan hal tersebut sebagai Juper. Oleh karena Termohon Kasasi tidak dapat menghadirkan Sdr. Sugeng sebagai Saksi, maka tenggang waktu yang

Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 *Jo* SEMA-RI No. 2 Tahun 1991 sebagaimana dinyatakan dalam gugatannya tidak terbukti, berarti ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 *Jo* SEMA-RI No. 2 Tahun 1991 tidak terpenuhi;

Dengan terlampauinya tenggang waktu tersebut maka Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tidak sesuai dengan pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 *Jo* SEMA-RI No. 2 Tahun 1991;

F Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 56 – 57 yang menyatakan dengan meninggalnya Pardi selaku pemilik tanah, maka mengakibatkan kuasa mutlak yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi pada akta perikatan dari Pardi gugur dengan sendirinya sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata telah membuktikan kekeliruan *Judex Factie* dalam memahami Pasal 1813 KUHPerdata dan Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007 sebab:

- Bahwa dengan dibayarnya harga tanah tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan tunai kepada Pardi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 oktober 2007, berarti jual belinya telah sah dan berkekuatan hukum karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 *Jo* Pasal 1458 KUHPerdata;
- Bahwa oleh karena tanahnya telah dibayar (secara yuridis jual beli telah terjadi) sementara persyaratan untuk melakukan jual beli belum terpenuhi karena PBB-nya belum dibayar pada waktu itu ; maka untuk menghindari terkendalanya pelaksanaan jual beli, perlu dibuat suatu kesepakatan untuk menyingkinkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata;
- Bahwa untuk itu dibuatlah suatu kesepakatan untuk menyingkinkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata itu sebagaimana tertuang pada Pasal 4 Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007 yaitu bahwa kekuasaan tersebut tidak berakhir karena

#### 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)



sebab-sebab yang dicantumkan dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 tersebut diatas, ketentuan yang terkandung pada Pasal 1813 KUHPerdata telah dikesampingkan sedang yang mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan Pasal 4 itu atau ketentuan yang terkandung dalam perikatan tersebut. Sedang klausua perikatan tersebut telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 731K/Sip/1976 tanggal 15 Desember yang menyatakan “oleh karena sifat perjanjian menghendaki adanya surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa atau diperlukan adanya Surat Kuasa Mutlak, maka hal ini dapat diterima, oleh karena Pasal 1813 KUHPerdata bersifat mengatur dan tidak mengikat;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tentang Surat Kuasa tersebut telah melampaui kewenangannya sebab yang menyangkut keabsahan Surat Kuasa yang tertera dalam Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007 adalah ranahnya hukum acara perdata, sebagaimana pertimbangan Ketua Majelis Hakim Banding dalam *Dissenting Opinionnya* yang menyatakan bahwa kasus ini terdapat sengketa keperdataan yang menyangkut sah tidaknya penyerahan antara Pardi dengan Kasman Saragih dilanjutkan penyerahan antara Kasaman Saragih dengan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang keduanya dilakukan dibawah tangan atas tanah yang telah bersertifikat (SHM No. 197) atas nama Pardi;

- G Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 56 – 57 yang menyatakan bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi yang memperoses peralihan SHM No. 1241 ke atas nama Pemohon Kasasi Liat Malau, SH/Buce berdasarkan Akta Peralihan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Nopember 2007 dan Akta Jual Beli No. 252/2010 tanggal 20 Desember 2010 telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Sebagai pemindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang melarang pengesahan Akta Kuasa Mutlak yang menyangkut tanah;

Halaman 29 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi justru berpendapat sebaliknya, pendapat *judex factie* tersebutlah yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri-RI No. 14 tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, sedangkan proses penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1992 sebab :

- a Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri Dalam Negeri RI No. 594493/AGR tanggal 31 Maret 1982 adalah Kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali dan pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- b Sedangkan Kuasa Mutlak yang terkandung dalam Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007 merupakan satu kesatuan dengan Akta Perikatan tersebut, oleh karena itu Kuasa Mutlak tersebut tidak termasuk kategori yang dilarang Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri dalam Negeri RI No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 sebagaimana telah dikemukakan diatas karena harga tanah tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) telah dibayar seluruhnya dengan tunai. Sebagaimana dinyatakan pada Pasal 2 Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007, maka secara yuridis jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 Jo Pasal 1458 KUHPerdata dan dengan demikian telah sah dan berkekuatan hukum;
- c Bahwa Kuasa Mutlak tersebut berlaku apabila persyaratan untuk melaksanakan jual beli telah terpenuhi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4, berdasarkan ketentuan Pasal 1 bahwa kuasa mutlak itu untuk pelaksanaan jual beli resminya dihadapan pejabat yang berwenang untuk

#### 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)



itu apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi sebagaimana mestinya;

- d Bahwa Putusan MARI No. 3332/K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997 sekaitan dengan penggunaan Kuasa Mutlak menyatakan penggunaan Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 tahun 1982 karena mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak, sedangkan dalam hal ini, harga tanahnya saja sudah dibayar lunas/tunai;
- e Bahwa berdasarkan uraian tersebut, jelaslah bahwa Kuasa Mutlak yang termuat dalam Akta Perikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 35 tanggal 12 Oktober 2007 adalah satu kesatuan dengan Akta Perikatan tersebut. Maka proses Penerbitan Objek Gugatan telah sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 karena dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 252/2010 tersebut adalah Akta Perikatan No. 35 tersebut dimana harga tanahnya telah dibayar tunai seluruhnya;
- f Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 September 2012 No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN *Jo* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2011 tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria An. Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982;
- g Bahwa pendapat *Judex Facti* tersebut menurut pendapat Pemohon Kasasi telah melampaui kewenangannya karena tentang Kuasa Mutlak tidak ada dipermasalahakan oleh Termohon Kasasi sejak semula dalam gugatannya dan pendapat *judex factie* tersebut sudah masuk ranah hukum acara perdata;
- h Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.97/G/2011/PTUN-MDN tanggal 1 Mei 2012 *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 95/B/2012/PT.TUN-MDN tanggal 25 September 2012 jelas terlihat bahwa yang dibatalkan adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 1241/ Sei Mencirim

Halaman 31 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



tanggal 18 April 2005, Surat Ukur No. 473/Sei Mencirim /2005 tanggal 07 April 2005 An. Liat Malau, SH alias Buce yang terletak di Jln. Kedondong Gg. Keluarga Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dan bukan SHM No. 1241 An. Pardi, sehingga Pemohon Kasasi berpendapat bahwa jual beli yang telah dilakukan/dilaksanakan antara Pardi dengan Pemohon Kasasi Liat Malau, SH alias Buce adalah sah dan berkekuatan hukum dan telah sesuai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam sengketa ini terdapat peristiwa keperdataan yang harus diselesaikan lebih dulu, sehingga apakah sah jual beli antara Kasman Saragih dengan Pardi yang dilakukan dibawah tangan,. Apakah sah jual beli antara Pardi dengan Tergugat II Intervensi dengan dasar Surat kuasa mutlak, yang harus diputus lebih dulu oleh Hakim Perdata;
- Bahwa dengan dasar itu pendapat dari Tualis di tingkat Banding adalah dapat dibenarkan sehingga, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **LIAT MALAU, SH./Buce;**

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, Nomor 95/B/2012/PT.TUN-MDN, tanggal 25 September 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 97/G/2011/PTUN-MDN. tanggal 01 Mei 2012 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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



Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan;

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,**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **LIAT MALAU, SH./Buce**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, Nomor 95/B/2012/PT.TUN-MDN, tanggal 25 September 2012, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 97/G/2011/PTUN-MDN. tanggal 01 Mei 2012;

**MENGADILI SENDIRI,**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Pengadilan dan dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Maret 2013 oleh Marina Sidabutar, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH., MH., dan Dr.H.M.Hary Djatmiko, SH. MS., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, SH. MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Halaman 33 dari 33 halaman Putusan Nomor 04 K/TUN/2013



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

ttd./

H. Yulius, SH., MH.

ttd./

Dr.H.M.Hary Djatmiko, SH. MS.

ttd./

Marina Sidabutar, SH., MH.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,-
2. Redaksi	Rp	5.000,-
3. Administrasi	<u>Rp</u>	<u>489.000,-</u>
Jumlah =	<u>Rp.</u>	<u>500.000,-</u>

Panitera Pengganti,

ttd./

Elly Tri Pangestuti, SH. MH.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,  
  
ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754