



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 9/G/2017/PTUN.PDG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Padang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:--

MARSUANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jl. Garuda Ujung No. 3, RT. 004/RW. 008, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Pekerjaan Karyawan Swasta;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. SABRAN AHMIDI, S.H.;-----
2. SONNY DALI RAKHMAT, S.H.;-----
3. JONI AMIR, S.H.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Ambassador Law Office, Beralamat dikantor Ambassador Law Office Jalan Raya Koto Baru No. 85, RT. 01/RW. 04, Kelurahan Koto Baru Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dengan nomor: 36/SK/9/VI/2017/PTUN-PDG, tanggal 19 Juni 2017, tanggal perbaikan 27 Juli 2017;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG, Tempat kedudukan di Jl. Ujung Gurun No.1 Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat ;-----
Berdasarkan surat kuasa khusus No. 760/SK-13.71/VII/2017 tanggal 05 Juli 2017 yang telah didaftarkan diKepaniteraan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dengan nomor:

44/SK/9/VII/2017/PTUN-PDG tanggal 13 Juli 2017, memberikan

kuasa kepada:

1 Nama : SYOFRINA ROZA, S.H.;-----

NIP : 196011261987032002;-----

Pekerjaan/Jabatan : Pegawai Negeri Sipil/Kepala Seksi
Penanganan Masalah dan
Pengendalian Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kota Padang;----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Alamat : Jl. Ujung Gurun No. 1 Padang;-----

2 Nama : NELIA VERAWATI, S.H.;-----

NIP : 197907062003122002;-----

Pekerjaan/Jabatan : Pegawai Negeri Sipil/Kasubsi
Penanganan Sengketa Konflik dan
Perkara pada Kantor Pertanahan
Kota Padang;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Alamat : Jl. Ujung Gurun No.1 Padang;-----

3 Nama : DEFRINIKO SYAHRONI, S.H.;-----

NIP : 198712182009121004;-----

Pekerjaan/Jabatan : Pegawai Negeri Sipil/Kasubsi
Pengendalian Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kota Padang;----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Alamat : Jl. Ujung Gurun No.1 Padang;-----

4 Nama : GITA ANGGRAINI, S.Tr;-----

NIP : 198803082009032001;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 2

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

Pekerjaan/Jabatan : Pegawai Negeri Sipil/Staf Seksi

Penanganan Masalah dan

Pengendalian Pertanahan pada

Kantor Pertanahan Kota Padang;----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Alamat : Jl. Ujung Gurun No. 1 Padang;-----

Pemberi kuasa dan penerima kuasa memilih alamat dan berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Padang di Jl.

Ujung Gurun No.1, Padang, Sumatera Barat;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Padang tersebut telah membaca:-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Padang Nomor : 9/PEN-DIS/2017/PTUN.PDG, tanggal 21 Juni 2017 tentang penetapan lolos dismissal;-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Padang Nomor : 9/PMH/2017/PTUN.PDG, tanggal 21 Juni 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim;--
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Padang tentang penunjukan Panitera Pengganti;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 9/PEN-PP/2017/PTUN.PDG, tanggal 22 Juni 2017 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 9/PEN-HS/2017/PTUN.PDG tanggal 27 Juli 2017 tentang Hari Sidang;-----
- Berkas perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG;-----
- Surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan;-----

-----TENTANG DUDUKNYA SENGKETA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Juni 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Padang pada tanggal 19 Juni 2017 dibawah register perkara Nomor: 9/G/2017/

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 3

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

PTUN.PDG dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 27 Juli 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

A. OBJEK GUGATAN.

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam Gugatan ini adalah;-----

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00483/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00484/2006, Luas 905 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----

Bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut adalah Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang bersifat konkret, individual dan final yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

B. KEWENANGAN MENGADILI.

Bahwa kewenangan untuk mengadili di Pengadilan Tata usaha Negara Padang telah ditetapkan menurut aturan sebagai berikut :

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 4

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

1. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;-----
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 47 menyatakan bahwa "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TataUsaha Negara*" dan Pasal 50 menyatakan bahwa "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*";-----
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan, "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili objek sengketa yang Penggugat ajukan karena Objek Gugatan adalah bagian dari Putusan Tata Usaha Negara;-----
Bahwa dengan demikian, telah sesuai dan sah menurut hukum Gugatan ini Penggugat ajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Padang

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pengadilan Tata Usaha Negara Padang berwenang untuk mengadilinya;-----

C. TENGGANG WAKTU.

Bahwa Objek Perkara adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Diketahui saat pelaksanaan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Padang atas Perkara No. 150/Pdt.G/2016 PN.Pdg pada tanggal 31 Maret 2017;-----
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00483/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00484/2006, Luas 905 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Diketahui di Kantor Tergugat pada tanggal 31 Maret 2017 yang diperlihatkan serta dijelaskan dan/atau diberitahu oleh pihak Tergugat (bagian informasi BPN) kepada Penggugat, setelah pelaksanaan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Padang atas Perkara No. 150/Pdt.G/2016 PN.Pdg pada tanggal 31 Maret 2017;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 6

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

Bahwa, sedangkan Gugatan ini diajukan tanggal 19 Juni 2017, dengan demikian pengajuan Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut : *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*;-----

D. KEPENTINGAN DAN KERUGIAN PENGGUGAT.

Bahwa objek perkara berupa Surat Keputusan Tata Usaha Negara telah berakibat terlanggarnya Kepentingan Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:

D.1. KEPENTINGAN PENGGUGAT.

1. Bahwa Penggugat telah memiliki hubungan hukum berupa perjanjian pengikatan jual beli terhadap bidang-bidang tanah yang diterangkan dalam Objek perkara sebelum diterbitkan oleh Tergugat. Terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat selaku pembeli telah memenuhi prestasi yang harus dilakukan namun pihak penjual tidak melaksanakan prestasi dan membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut;-----

2. Bahwa untuk menjamin Penggugat tidak dirugikan atas tindakan/perbuatan penjual yang membatalkan perjanjian tersebut, Penggugat memohonkan pemblokiran pada Tergugat dan melakukan mediasi dengan penjual agar melaksanakan perjanjian. Untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan atas tindakan/perbuatan penjual yang membatalkan perjanjian secara sepihak maka Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Padang dan majelis hakim Pengadilan Negeri Padang mengabulkan Gugatan Penggugat. Namun pada saat akan dilaksanakan sita tahan atas bidang tanah salah satu Objek Perkara untuk menjamin terlaksananya Eksekusi dan terpenuhinya

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak dari Penggugat, pada saat itu Penggugat mengetahui Tergugat telah menerbitkan Objek Perkara sehingga kepentingan hukum Penggugat terlanggar dalam melaksanakan Eksekusi atas putusan Pengadilan Negeri Padang dan memperoleh hak-haknya selaku pembeli yang beriktikad baik;-----

3. Bahwa Objek Perkara yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527 atas nama IRWAN BUCHARI, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528 atas nama IRWAN BUCHARI dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529 atas nama IRWAN BUCHARI tanggal 11 Juli 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena Surat Keputusan *a quo* adalah Suatu Keputusan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat:

- a. Bahwa Konkrit adalah karena Surat Putusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527 atas nama IRWAN BUCHARI, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528 atas nama IRWAN BUCHARI dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529 atas nama IRWAN BUCHARI;-----
- b. Bahwa Individual adalah oleh karena Surat Putusan *a quo* tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527 atas nama IRWAN BUCHARI, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528 atas nama IRWAN BUCHARI dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529 atas nama IRWAN BUCHARI;-----
- c. Bahwa Final karena Surat Keputusan tersebut telah definitive dikeluarkan, maksudnya tidak memerlukan persetujuan lagi dan dapat

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan akibat hukum khususnya bagi Penggugat, dimana dengan adanya obyek sengketa *a quo* mengakibatkan Penggugat Kehilangan Jaminan untuk terlaksananya Prestasi dan pembayaran Ganti Rugi;-----

4. Bahwa Surat Putusan Tergugat tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang 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 perdata, karena:

- a. Jelas Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya;-----
- b. Maksud dan mengenai hal apa isi tulisan itu;-----
- c. Kepada siapa tulisan tersebut ditujukan;-----
- d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sah menurut hukum, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai Tergugat;-----

D.2. KERUGIAN PENGGUGAT.

Bahwa diterbitkannya Objek Perkara mengakibatkan Penggugat kehilangan Jaminan terpenuhinya prestasi atau pengembalian prestasi beserta Ganti Rugi dari pemegang Hak Milik sebelum diterbitkannya Objek Perkara, karena terhadap Sertipikat Hak milik Nomor: 1527, 1528 dan 1529 a/n 1. Nuraini Basyir 2. Usman Rajo Ameh telah dijadikan objek hubungan hukum dengan Penggugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Padang yang mengabulkan Gugatan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 902.629.000,-
(sembilan ratus dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)
ditambah bunga 6% pertahun dari jumlah kerugian Penggugat;-----

E. DASAR GUGATAN.

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut, TERGUGAT adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
2. Bahwa Penggugat adalah Pembeli 3 (tiga) bidang tanah milik pribadi/tanah ulayat yang bersertipikat hak milik Nomor : 1527, 1528 dan 1529 a/n 1. Nuraini Basyir 2. Usman Rajo Ameh sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 29 tanggal 17 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris H. Hendri Final, S.H.;-----
3. Bahwa Penjual (1. Nuraini Basyir 2. Usman Rajo Ameh) dengan iktikad tidak baik menyatakan membatalkan secara sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 29 tanggal 17 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris H. Hendri Final, S.H., sedangkan Penggugat telah melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan; -----
4. Bahwa untuk melindungi hak-haknya, Penggugat telah mengajukan Permohonan blokir atas sertipikat hak milik Nomor : 1527, 1528 dan 1529 a/n 1. Nuraini Basyir 2. Usman Rajo Ameh melalui surat Nomor : 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 19 April 2016 Kepada Tergugat, atas surat Penggugat tersebut telah mendapat Respon/tanggapan dari Tergugat dengan Surat Nomor 492/5.13.71/V/2016 tertanggal 25 Mei 2016 dan Surat Tergugat tersebut juga Penggugat telahanggapi dengan Surat Nomor : 66/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 23 Juni 2016;-
5. Bahwa Penggugat mengetahui telah terjadinya Peralihan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527, 1528 dan 1529 a/n 1. Nuraini Basyir 2. Usman Rajo Ameh menjadi a/n IRWAN BUCHARI pada saat pelaksanaan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 10

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

Sita Jaminan Perkara No. 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg. tanggal 31 Maret

2017;-----

Bahwa adapun kronologis fakta yang melatar belakangi diajukannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 17 September 2015 telah melakukan suatu perjanjian berupa pengikatan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Objek Perkara;-----
2. Bahwa Penggugat selaku pembeli atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah melaksanakan prestasi yang harus dipenuhinya, namun penjual tidak melaksanakan prestasi yang harus dilakukannya dan menyatakan membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak;-----
3. Bahwa Penggugat untuk menjamin agar hak-haknya tetap terpenuhi, Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran pada Tergugat dan diwaktu yang bersamaan tetap mengupayakan mediasi dengan penjual agar dapat melaksanakan prestasi atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut;-----
4. Bahwa upaya mediasi yang dilakukan Penggugat tidak memperoleh kata sepakat karena Penjual tetap membatalkan perjanjian secara sepihak. Demi memperoleh kepastian dan jaminan hukum atas perbuatan hukum berupa perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Penjual, Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Padang dengan Register Perkara No. 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg. dan Putusan atas perkara tersebut mengabulkan Gugatan Penggugat. Untuk menjamin terpenuhinya hak-hak Penggugat, Majelis Hakim mengabulkan sita jaminan atas bidang tanah dengan SHM No. 1527 namun pada saat akan dilaksanakan peletakan sita diketahui dari Tergugat kalau SHM No. 1527 telah dibaliknamakan. Atas pemberitahuan tersebut maka Penggugat menelusuri seluruh Sertipikat Hak Milik atas nama penjual sehingga ditemukan seluruhnya telah dibaliknamakan;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap perkara dengan Register Perkara No. 150/Pdt.G/2016/

PN.Pdg. pada saat sekarang masih dalam proses Banding;-----

Bahwa adapun pokok permasalahan dalam Gugatan ini adalah suatu hubungan hukum atas tanah dan adanya sengketa hak atas hubungan hukum tersebut, haruslah telah selesai sebelum diterbitkannya suatu sertipikat atas tanah maupun baliknama atas sertipikat tanah tersebut.

Adanya pemberitahuan adanya sengketa atas suatu sertifikat dan permohonan pemblokiran terhadap sertipikat tersebut, seharusnya menjadi penghalang timbulnya hubungan hukum lain atas sertipikat tersebut. Oleh karena itu terbitnya Objek Perkara *a quo* bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;-----

F. ALASAN GUGATAN.

F.1. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;-----

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan, "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan, "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*";-----

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka sangat jelas tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan *a quo* selain bertentang dengan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa suatu sertifikat hak milik yang akan diterbitkan baliknamanya oleh Tergugat seharusnya memperhatikan data Yuridis dan data Fisik atas tanah tersebut terlebih dahulu, adanya suatu pengaduan dan permohonan pemblokiran atas suatu Sertipikat Hak Milik adalah suatu catatan pada data Yuridis dari Sertifikat Hak Milik tersebut sehingga peralihan Hak atau hubungan hukum lainnya haruslah terlebih dahulu diterima bukti yang menjelaskan terkait persengketaan telah selesai sehingga tidak ada hak-hak pihak lain yang terlanggar. Namun Tergugat tanpa memperhatikan catatan data Yuridis dimaksud telah menerbitkan Objek Perkara sehingga adanya hak dari pihak lain baik seluruh dan sebagian dari Sertipikat Hak Milik tersebut terlanggar, maka perbuatan dan tindakan Tergugat telah melanggar ketentuan Perundang-Undangan yaitu:

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

- (1) *Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;*-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;-----
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;-----

Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

(1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;-----

(2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;-----

Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;-----

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu;-----

(3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa;-----

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri;-----

Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

(1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat;-----

(2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan;-----

(3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan;-----

Dan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi:

(1) *Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri;-----*

(2) *Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangkelengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan;-----*

(3) *Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :*

- a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;-----*
- b. pengakuan hak atas tanah;-----*
- c. pemberian hak atas tanah;-----*

2. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan suatu sertifikat hak milik maupun balik namanya haruslah memvalidasi data Yuridis dan data Fisik atas tanah yang akan diterbitkan sertifikat hak miliknya, validasi dari data Yuridis dimaksudkan untuk mengetahui dengan benar hubungan-hubungan hukum yang telah terjadi atas tanah yang akan diterbitkan sertifikat hak miliknya

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun yang akan dibaliknamakan. Namun Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat telah menerbitkan Objek Perkara yang masih dalam jangka waktu melekatnya blokir atas Sertifikat Hak Milik tersebut, sedangkan Penggugat mengetahui pada saat akan dilaksanakan Sita Jaminan atas Perkara No. 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg. tanggal 31 Maret 2017. Tindakan Tergugat tersebut merupakan pelanggaran terhadap pasal 2 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi “*menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa*”;-----

F.2. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA BERTENTANGAN DENGAN ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB).

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Perkara telah mengabaikan beberapa Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Asas Kecermatan

Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Berdasarkan asas ini Tergugat dalam menerbitkan sertifikat hak milik tidak terkecuali baliknama, harus berpedoman pada suatu informasi dan dokumen yang lengkap. Adanya suatu permohonan pemblokiran seharusnya telah menjadi catatan dalam data Yuridis adanya sengketa atas sertifikat hak milik yang dimohonkan blokir. Namun Tergugat tanpa memvalidasi data telah menerbitkan Objek Perkara sedangkan Tergugat telah diberitahu melalui Surat Nomor : 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 19 April 2016 dan melalui Surat Nomor : 66/QSS-1606/F&T/IV/

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016/TC-FF tertanggal 23 Juni 2016, sehingga penerbitan Objek Perkara telah melanggar asas kecermatan dimaksud;-----

2. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Berdasarkan asas ini Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang tidak terkecuali balikhnamanya harus berlandaskan aturan sehingga tidak terdapat kekeliruan dalam menerbitkan suatu Sertifikat Hak Milik, asas ini pun menjadi netralisir atas tuduhan atau persangkaan terjadi abuse of power dari pemegang kekuasaan. Namun Tergugat dalam perkara a quo telah memperlihatkan dan mempertontonkan abuse of power karena sebelum Objek Perkara diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat telah memberitahukan dan memohonkan pemblokiran melalui surat Nomor : 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 19 April 2016, yang telah ditanggapi melalui Surat oleh Tergugat dengan Nomor 492/5.13.71/V/2016 tertanggal 25 Mei 2016 dan Penggugat pun telah membalas melalui Surat kepada Tergugat dengan Nomor : 66/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 23 Juni 2016, tindakan Tergugat tersebut dikategorikan pelanggaran asas Kepastian Hukum;-----

3. Asas Keterbukaan.

Asas ini adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara. Berdasarkan asas ini penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik haruslah dapat diakses oleh masyarakat terutama pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat pada Objek Perkara a quo karena terbitnya Objek Perkara a quo Penggugat ketahui pada saat pelaksanaan Sita Jaminan Perkara No.

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150/Pdt.G/2016/PN.Pdg tanggal 31 Maret 2017 sedangkan Penggugat telah memberitahukan Tergugat atas sengketa yang terjadi dan dimohonkan blokir atas sertifikat hak milik tersebut dengan surat Nomor : 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 19 April 2016 dan melalui Surat Nomor : 66/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF tertanggal 23 Juni 2016, sehingga tindakan Tergugat tersebut dikategorikan pelanggaran terhadap asas Keterbukaan;-----

G. PETITUM.

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Padang melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat sampaikan diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Padang melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo* dengan Putusan dan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat Berupa :
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00483/2006, Luas 1000

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara,
Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----

3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00484/2006, Luas 905 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat berupa :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00483/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00484/2006, Luas 905 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 20

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

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Padang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah beberapa kali memanggil calon pihak ketiga dengan surat panggilan tanggal 20 Juli 2017 dan 27 Juli 2017 dimana calon pihak ketiga telah hadir dipersidangan pada tanggal 3 Agustus 2017 yang menyatakan ingin masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan akan mengajukan permohonan, namun dalam beberapa kali persidangan selanjutnya (sidang tanggal 10 Agustus 2017, 16 Agustus 2017 dan 31 Agustus 2017) calon pihak ketiga hadir akan tetapi selalu tidak siap dengan surat permohonannya dan selanjutnya tidak pernah hadir lagi dalam persidangan-persidangan lanjutan sehingga dianggap tidak menggunakan haknya;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban dalam Surat Jawaban tertanggal 10 Agustus 2017 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;-----

A. DALAM EKSEPSI :

1. Tentang Kewenangan.

Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan terhadap perkara *a quo* melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena jika dicermati gugatan Penggugat terlihat secara jelas bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah sepenuhnya menyangkut sengketa keperdataan, *dimana setelah dibaca dan dicermati dasar gugatan Penggugat adalah karena antara Penggugat dengan pemilik awal sertifikat HM No.1527, HM No.1528 dan HM No.1529/Kel.Lolong Belanti (Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh) telah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.29 tanggal 17 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Hendri Final, SH, dimana Penggugat mengikatkan diri sebagai pembeli 3 (tiga) bidang tanah sertifikat tersebut diatas. Selanjutnya*

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Penjual menyatakan membatalkan secara sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.29 tanggal 17 September 2015 tersebut sedangkan Penggugat telah melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan;-----

Bahwa dari uraian dasar gugatan Penggugat tersebut diatas, gugatan perkara a quo adalah beralasan tentang Wanprestasi yang dilakukan pemilik awal sertipikat HM No.1527, HM No.1528 dan HM No.1529/Kel.Lolong Belanti, yang menjadi kewenangan Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengadili dan memutusnya, bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa oleh sebab itu telah benar Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh tersebut melalui perkara perdata di Pengadilan Negeri Padang terdaftar No.150/ Pdt.G/2016/PN-Pdg, karena secara hukum harus jelas dulu tentang Wanprestasi yang didalilkan Penggugat dalam gugatan perdatanya dimaksud;-----

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 7 September 1993 tentang Kompetensi Absolut *"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata"*, oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata mengenai hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo, begitu juga dengan perkara Wanprestasi ini;-----

Bahwa terkait sengketa Wanprestasi yang terhadapnya telah terbit objek sengketa a quo, maka sengketa ini bukanlah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena sengketa a quo bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan pasal 47 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, melainkan Pengadilan Umum dalam perkara perdata;-----

2. Tentang Kepentingan Penggugat.

Bahwa tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat dengan diterbitkannya sertipikat objek sengketa a quo, karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atas sertipikat yang Tergugat terbitkan peralihan haknya;-----

Bahwa Penggugat tidak punya kepentingan atas terbitnya sertipikat objek perkara a quo adalah karena gugatan Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ini adalah Prematur, seharusnya Penggugat menunggu putusan Inkracht yang memenangkan Penggugat dalam perkara perdata Wanprestasi No.150/Pdt.G/2016/PN-Pdg yang telah diajukan Penggugat, apabila putusan perkara perdata tersebut telah inkracht yang dimenangkan oleh Penggugat barulah Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ini untuk membatalkan dan mencabut pendaftaran peralihan hak yang telah Tergugat lakukan terhadap sertipikat HM No.1527, HM No.1528 dan HM No.1529/ Kel.Lolong Belanti dari atas nama Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh ke atas nama Irwan Buchari;-----

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah tersebut sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur kepentingan yang merupakan syarat formal untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;-----

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah Tergugat sampaikan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;-----
3. Bahwa tentang Objek Sengketa yaitu sertipikat Hak Milik No.1527/Kel.Lolong Belanti luas 1.000 M2, Hak Milik No.1528/Kel.Lolong Belanti luas 1.000 M2, dan Hak Milik No.1529/Kel.Lolong Belanti luas 905 M2 yang semula atas nama Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh (MKW) Tergugat terbitkan peralihan haknya ke atas nama Irwan Buchari pada tanggal 11 Juli 2016 telah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
4. Bahwa benar Penggugat melalui kuasanya Tomy Chandra, SH dan Fachrizal Fauzi, SH telah menyurati Tergugat melalui suratnya tanggal 19 April 2016 No.54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF, memohon blokir atas ketiga sertipikat tersebut (HM No.1527, 1528 dan 1529/Kel.Lolong Belanti) yang saat itu masih atas nama pemilik semula (Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh) agar tidak dilakukan peralihan hak ke atas nama pihak lain;-----
5. Bahwa sesuai ketentuan pasal 126 Peraturan Menteri Agaria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :
Pasal 1 : "Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan”;-----

Pasal 2 : “Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir”;-----

Pasal 3 : “Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah”;-----

Pasal 4 : “Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan”;-----

6. Bahwa Tergugat sebagai Instansi yang bertugas melakukan Pendaftaran hak atas tanah, dengan itikad baik telah menanggapi surat Penggugat pada angka 4 diatas yaitu melalui surat Tergugat tanggal 25 Mei 2016 No. 492/5.13.71/V/2016, dengan berpedoman kepada ketentuan pasal 126 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut pada angka 5 diatas;-----

7. Bahwa dalam surat Tergugat kepada Penggugat tertanggal 25 Mei 2016 No. 492/5.13.71/V/2016 tersebut telah dijelaskan bahwa sesuai ketentuan pasal 126 PMA/KBPN tersebut untuk dapat dicatat blokir tersebut dalam buku tanah seharusnya Penggugat dalam surat permohonan blokirnya telah melampirkan salinan gugatannya melalui Pengadilan. Namun oleh karena mengingat Azaz-Azaz Umum Pemerintahan Yang Baik, Tergugat masih memberi tenggang waktu kepada Penggugat untuk mendaftarkan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya melalui Pengadilan dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung tanggal surat Tergugat 25 Mei 2016 tersebut, namun setelah berakhir tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut, Penggugat tidak menyampaikan bukti pendaftaran perkara perdatanya melalui Pengadilan kepada Tergugat, sehingga sesuai ketentuan yang berlaku blokir tersebut hapus dengan sendirinya, maka tidak ada alasan Tergugat untuk tidak mengabulkan permohonan peralihan hak yang dimohon oleh pemilik semula (Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh) melalui kuasanya Notaris Lusi Fatmasari, SH selaku PPAT di Kota Padang kepada Tergugat;-----

8. Bahwa peralihan hak ketiga sertipikat objek perkara tersebut dilakukan pada tanggal 11 Juli 2016 adalah berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing :

- a. Sertipikat Hak Milik No.1527/Kel.Lolong Belanti, SU tgl.25/04/2006 No. 00482/2006 luas 1.000 M2 An.1.Nuraini Basyir dan 2.Usman Rajo Ameh dialihkan haknya keatas nama Irwan Buchari berdasarkan Akta Jual Beli No.147/2016 tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Lusi Fatmasari, SH selaku PPAT di Kota Padang;-----
- b. Sertipikat Hak Milik No.1528/Kel.Lolong Belanti, SU tgl.25/04/2006 No. 00483/2006 luas 1.000 M2 An.1.Nuraini Basyir dan 2.Usman Rajo Ameh dialihkan haknya keatas nama Irwan Buchari berdasarkan Akta Jual Beli No.148/2016 tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Lusi Fatmasari, SH selaku PPAT di Kota Padang;-----
- c. Sertipikat Hak Milik No.1529/Kel.Lolong Belanti, SU tgl.25/04/2006 No. 00484/2006 luas 905 M2 An.1.Nuraini Basyir dan 2.Usman Rajo Ameh dialihkan haknya keatas nama Irwan Buchari berdasarkan Akta Jual Beli No.149/2016 tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Lusi Fatmasari, SH selaku PPAT di Kota Padang;-----

9. Bahwa apapun alasan Penggugat dalam suratnya tanggal 23 Juni 2016 No. 66/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF yang membalas lagi surat Tergugat tertanggal 25 Mei 2016 No.492/5.13.71/V/2016 tersebut tidak dapat

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 26

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

dipertimbangkan karena Tergugat telah memberi tenggang waktu kepada Penggugat untuk mendaftarkan perkaranya melalui pengadilan dan Tergugat harus konsisten dengan surat tersebut;-----

10. Bahwa Penggugat baru memberi tahu Tergugat melalui suratnya tanggal 6 Pebruari 2017 No.244/CSS-1606/F&T/II/2017/TC-FF bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Padang perdata No.150/Pdt.G/2016/PN-Pdg yang diregistrasi di Pengadilan Negeri Padang tanggal 1 September 2016;-----

11. Bahwa sebagai bukti itikad baik Tergugat terhadap blokir yang diajukan oleh Penggugat melalui suratnya tanggal 6 Pebruari 2017 tentang adanya perkara perdata No.150/Pdt.G/2016/PN-Pdg tersebut, Tergugat telah mencatat adanya perdata No.150/Pdt.G/2016/PN-Pdg tersebut dalam buku tanah sertipikat HM No.1527/Kel.Lolong Belanti, HM No. 1528/ Kel. Lolong Belanti dan HM No.1529/Kel.Lolong Belanti, ketiganya atas nama Irwan Buchari tersebut;-----

12. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat mulai halaman 7 sampai dengan halaman 9 yang membahas tentang pasal 24 sampai dengan pasal 28 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak relevan dengan alasan sengketa a quo, karena peraturan tersebut adalah acuan yang harus dipedomani oleh Tergugat dalam hal memproses penerbitan sertipikat dalam pendaftaran pertama kali (penerbitan sertipikat pertama kali), bukan acuan untuk dalam hal peralihan hak atau blokir atas keberatan peralihan hak. Oleh sebab itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia alasan Penggugat tidak dipertimbangkan karena tidak berdasarkan hukum;-----

13. Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat diatas tidak terbukti dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar Azaz Azaz Umum Pemerintahan Yang Baik seperti Azaz Kecermatan, Azaz Kepastian Hukum dan Azaz Keterbukaan, serta alasan-alasan gugatan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 27

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

Penggugat selanjutnya hanyalah pengulangan-pengulangan alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh sebab itu tidak relevan untuk Tergugatanggapi;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas patut demi hukum Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengenyampingkan dan tidak mempertimbangkan gugatan Penggugat, selanjutnya mohon memutus perkara ini dengan amar :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, pihak Penggugat menyampaikan Replik tertanggal 16 Agustus 2017 dan atas Replik tersebut pihak Tergugat menyampaikan Dupliknya tertanggal 24 Agustus 2017 yang isi lengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah menyampaikan surat-surat bukti yang diberi materai cukup dan dicocokkan dengan asli dan pbandingnya sehingga telah memenuhi syarat sebagai surat bukti dan telah diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 10 sebagai berikut:

1. Bukti P - 1 : Fotokopi Akta perjanjian pengikatan Jual beli nomor 29 tanggal 17 September 2015 (Sesuai dengan asli);-----
2. Bukti P - 2a : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1527/Desa/Kel Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak 1.NURAINI

BASYIR, 2. Usman rajo ameh (mkw), surat ukur tanggal

25 April 2006, Nomor. 00482/2006, Luas 1000 m², yang

terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan

Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat

(Fotokopi dari fotokopi) ;-----

Bukti P - 2b : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1528/Desa/Kel

Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya

Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat

tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak 1.NURAINI

BASYIR, 2. Usman rajo ameh (mkw), surat ukur tanggal

25 April 2006, Nomor. 00483/2006, Luas 1000 m², yang

terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan

Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat

(Fotokopi dari fotokopi) ;-----

Bukti P - 2c : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1529/Desa/Kel

Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya

Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat

tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak 1.NURAINI

BASYIR, 2. Usman rajo ameh (mkw), surat ukur tanggal

25 April 2006, Nomor. 00484/2006, Luas 905 m², yang

terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan

Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat

(Fotokopi dari fotokopi) ;-----

3. Bukti P - 3 : Fotokopi Surat Nomor. 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-

FF, tertanggal 19 April 2016 (Fotokopi dari fotokopi,

catatan: dengan tanda terima cap sesuai dengan asli) ;--

4. Bukti P - 4 : Fotokopi Surat Nomor. 492/5.13.71/V/2016, tertanggal

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 29

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

25 Mei 2016 (sesuai dengan asli) ; -----

5. Bukti P - 5 : Fotokopi Surat Nomor. 66/QSS-1606/F&T/VI/2016/TC-FF tertanggal 23 Juni 2016 (fotokopi dari fotokopi) ;-----
6. Bukti P - 6 : Fotokopi Surat Nomor : W3.U.1.1244 HK.02/III/2017, tertanggal 27 Maret 2017 (sesuai dengan asli) ;-----
7. Bukti P - 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1527/Desa/Kel Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI surat ukur tanggal 25 April 2006, Nomor. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat (fotokopi dari fotokopi) ; -----
8. Bukti P - 8 : Fotokopi Putusan Perkara Perdata Nomor : 150/PDT.G/2016/PN.Pdg, tertanggal 03 Mei 2017 (sesuai dengan asli);-----
9. Bukti P - 9 : Fotokopi Pemberitahuan Pernyataan Banding atas Akta Banding Nomor : 41/2017/PN.PDG (sesuai dengan asli);-----
10. Bukti P - 10 : Fotocopy Berita Acara Sita Jaminan tanggal 31 Maret 2017 dalam perkara Nomor: 150/PDT.G/2016 PN.Pdg (fotokopi dari fotokopi sesuai dengan aslinya Panitera PN. Padang, catatan: cap dan ttd asli PN.Padang);-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat dipersidangan telah menyampaikan surat-surat bukti yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan pembandingnya sehingga telah memenuhi syarat sebagai surat bukti dan telah diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 12 sebagai berikut;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T - 1 : Fotokopi surat Penggugat tanggal 19 April 2016, Nomor: 54/QSS-1606/F&T/IV/2016/TC-FF (sesuai dengan asli, catatan: lampiran 1 berkas fotokopi dari fotokopi);-----
2. Bukti T - 2 : Fotokopi surat Tergugat tanggal 25 Mei 2016 Nomor: 492/5.13.71/V/2016, (sesuai dengan asli); -----
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1527/ Kel Lolong Belanti, surat ukur tanggal 25 April 2006, Nomor. 00482/2006, Luas 1000 m2, atas nama Irwan Buchari (dahulunya tercatat atas nama 1. Nuraini Basyir dan 2. Usman Rajo Ameh (MKW), (sesuai dengan asli);-
4. Bukti T - 4 : Fotokopi surat ukur tanggal 25 April 2006, Nomor. 00482/2006, (sesuai dengan asli) ; -----
5. Bukti T - 5 : Fotokopi akta jual beli Nomor : 147/2016 tanggal 27 Juni 2016 (sesuai dengan asli) ; -----
6. Bukti T - 6 : Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1528/ Kel Lolong Belanti, surat ukur tanggal 25 April 2006, Nomor. 00483/2006, Luas 1000 m2, atas nama Irwan Buchari (dahulunya tercatat atas nama 1. Nuraini Basyir dan 2. Usman Rajo Ameh (MKW), (sesuai dengan asli);-
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Surat Ukur tanggal 25 April 2006, Nomor : 00483/2006 (sesuai dengan asli) ; -----
8. Bukti T - 8 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 148/2016 tanggal 27 Juni 2016, (sesuai dengan asli) ; -----
9. Bukti T - 9 : Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1529/ Kel Lolong Belanti, Surat Ukur tanggal 25 April 2006 Nomor : 00484/2006 Luas 905 M2 atas nama IRWAN BUCHARI (dahulunya tercatat atas nama 1. Nuraini Basyir dan 2. Usman Rajo Ameh (MKW)) (fotokopi dari

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 31

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

fotokopi, catatan halaman 3 pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya asli) ; -----

10. Bukti T - 10 : Fotokopi Surat Ukur tanggal 25 April 2006 Nomor: 00484/2006, (sesuai dengan asli) ; -----
11. Bukti T - 11 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 149/2016 tanggal 27 Juni 2016, (sesuai dengan asli) ; -----
12. Bukti T - 12 : Fotocopy Surat No. 244/QSS-1606/F&T/II/2017/TC-FF tanggal 6 Februari 2017, tentang Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 1527, No. 1528 dan No. 1529 tahun 2006 atas nama NURAINI BASYIR DAN USMAN RAJO AMEH (Fotocopi sesuai dengan aslinya, catatan: Lampiran 4 (empat) berkas fotocopy dari fotocopy) ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain mengajukan bukti surat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yang bernama 1. Tomy Chandra, 2. Fachrizal Fauzi dan 3 Dodi Nasti Satria yang masing-masing di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut -----

1. Saksi Tomy Chandra menerangkan pada pokoknya:
 - Bahwa saksi menerangkan tahu hadir pada sidang hari ini terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang;-----
 - Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi penyebab timbulnya sengketa pada objek sengketa adalah Penggugat telah melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Nuraini Basir dan Usman Rajo Ameh, kemudian Penggugat memberikan Uang Muka I, namun sebelum jatuh tempo pembayaran selanjutnya, Pihak Penjual tiba-tiba membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, tetapi Penggugat

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih tetap ingin melanjutkan Perjanjian tersebut, namun Pihak Penjual tetap menolak;-----

- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi, Penggugat sudah pernah menyurati Penjual sebanyak 2x, namun tidak pernah ditanggapi. Kemudian Penggugat mengirimkan Surat Permohonan kepada BPN Kota Padang agar memblokir pengurusan terhadap tanah tersebut ; -----
- Bahwa saksi menerangkan menurut pengetahuan saksi, surat pemblokiran tersebut dikirim kepada Tergugat pada bulan April 2016;-----
- Bahwa saksi menerangkan seingat saksi, inti dari surat pemblokiran tersebut adalah karena adanya permasalahan antara Penggugat dan Penjual, maka memohon agar pengurusan administrasi tanah tersebut diblokir, dengan tujuan untuk menghindari kerugian yang akan timbul terhadap Penggugat ;-----
- Bahwa saksi menerangkan sekitar bulan Mei 2016 ada surat balasan, yang isinya Tergugat menyatakan tidak bisa memblokir administrasi pengurusan tanah tersebut karena harus ada melampirkan fotocopy surat gugatan di Pengadilan;-----
- Bahwa saksi menerangkan karena pada waktu itu Penggugat masih mengupayakan perdamaian dengan Penjual, maka kami belum mengajukan Gugatan ke Pengadilan, sehingga pada bulan Juni 2016 kami kembali mengirimkan Surat Permohonan kepada Tergugat;-----
- Bahwa saksi menerangkan surat yang saksi kirim pada bulan Juni 2016 tersebut ada dibalas atau ditanggapi oleh Tergugat;-----
- Bahwa saksi menerangkan gugatan wanprestasi terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Padang pada bulan September 2016;-----
- Bahwa saksi menerangkan pada waktu gugatan wanprestasi diajukan, Penggugat belum tahu kalau sertifikat tanah tersebut sudah dibaliknama;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan Penggugat baru mengetahui Sertifikat tersebut sudah dibaliknama pada waktu Sita Jaminan dilakukan pada tanggal 31 Maret 2017;-----
- Bahwa saksi menerangkan sita jaminan tersebut tidak dapat dilaksanakan karena pada waktu sita akan dilakukan kuasa Penjual memberitahu bahwa sita jaminan ini tidak dapat dilaksanakan karena sertifikat tanah tersebut sudah dibaliknama;-----
- Bahwa saksi menerangkan saksi ikut mendampingi Penggugat dari awal terjadinya sengketa, yaitu dari pertemuan dikantor notaris, namun pada waktu itu belum ada surat kuasa dari penggugat, kami hanya menemani karena Penjual membatalkan Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat ; --
- Bahwa saksi menerangkan pihak Penggugat ada melakukan pertemuan dengan pihak Penjual namun pihak Penjual tetap menyatakan tidak mau menjual tanah tersebut kepada Penggugat;-----
- Bahwa saksi menerangkan pihak Penjual membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut sebelum jatuh tempo pembayaran pertama;-----
- Bahwa saksi menerangkan sudah ada pembayaran yang dilakukan oleh Pak Marsuanto sebesar 30 (tiga puluh) juta sebagai uang muka (DP);--
- Bahwa saksi menerangkan, Penggugat sudah pernah menguasai tanah tersebut dalam bentuk membuat pondasi dan menimbun;-----
- Bahwa saksi menerangkan sidang Sita Jaminan dilakukan, namun Sita Jaminan tidak dapat diletakkan karena sertifikat sudah dibaliknama;-----
- Bahwa saksi menerangkan perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Padang saat ini sedang dalam proses Banding;-----
- Bahwa saksi menerangkan upaya damai yang dilakukan tidak berhasil dilakukan;-----

2. Saksi Fachrizal Fauzi menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa saksi menyatakan hubungan antara Marsuanto dengan Nuraini Basir adalah terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli, Marsuanto sebagai

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli dan Nuraini Basir sebagai Penjual dimana yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli tersebut adalah 3 bidang tanah yang telah bersertifikat ;-----

- Bahwa saksi menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut sudah dilakukan dalam bentuk adanya pembayaran uang muka, kemudian Pihak Penjual mengizinkan Pihak Pembeli untuk menggarap tanah tersebut, namun sebelum terjadi pembayaran selanjutnya, Pihak Penjual membatalkan Perjanjian tersebut melalui telepon;-----
- Bahwa saksi menerangkan pertemuan antara Penjual dan Pembeli dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut, pertemuan itu dilakukan di kantor Notaris di Padang, dihadiri oleh Pembeli dan Penjual diwakili oleh anaknya Oka dengan surat kuasa, pada waktu itu pihak Pembeli ingin melanjutkan Perjanjian Perikatan Jual Beli, namun Oka sebagai anak Penjual tidak ingin menerima atau melanjutkan Perjanjian Jual Beli tersebut ; -----
- Bahwa saksi menerangkan beberapa hari kemudian kuasa Penjual menghubungi Penggugat untuk melakukan Mediasi, namun pada prinsipnya Pihak Penjual tetap ingin membatalkan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut;-----
- Bahwa saksi menerangkan setelah pertemuan dilakukan, Penggugat tetap mengupayakan penyelesaian secara mediasi, namun karena tetap tidak membuahkan hasil maka akhirnya kami mengirimkan Surat Blokir ke BPN Kota Padang;-----
- Bahwa saksi menerangkan surat Blokir tersebut dibalas oleh BPN Kota Padang dengan meminta Surat Gugatan, namun pada waktu itu Kuasa Penjual meminta agar sengketa ini diselesaikan secara mediasi;-----
- Bahwa saksi menerangkan mediasi yang dilakukan tidak menemukan titik temu penyelesaian, sehingga akhirnya pada bulan September 2016 diajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Padang terkait Wanprestasi;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan Surat permohonan blokir dikirimkan kembali pada Bulan Februari 2017 dan tidak Bulan September 2016 karena pada waktu itu masih dalam proses Mediasi;-----

3. Saksi Dodi Nasti Satria menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa saksi menyatakan tanah itu dibeli untuk di buat perumahan oleh Marsuanto;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah itu dibeli secara perorangan bukan PT;--
- Bahwa saksi menyatakan tanah itu sudah dibangun, karena saksi sebagai pengawas lapangan yang di tunjuk oleh Marsuanto dalam pembuatan perumahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan sebelum tanah itu dibeli, tanah itu dalam kondisi rawa;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tentang jual beli tanah itu dari cerita Pak Marsuanto tentang jual beli tanah;-----
- Bahwa saksi menyatakan di buat akta jual beli tanah tersebut di kantor Notaris Hendri Final, saksi tahu karena saksi yang mengambil salinan akta PPJB di notaris;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang saksi lakukan dengan tanah yang berupa rawa tersebut awalnya dilakukan perambahan, penimbunan, dan pondasi keliling;-----
- Bahwa saksi menyatakan untuk penimbunan tersebut yang mengerjakannya pihak Pak Marsuanto, saya yang mengawasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan Penggugat mendapatkan izin dari Penjual untuk melakukan penimbunan;-----
- Bahwa saksi menyatakan yang membuat pondasi tersebut adalah Pak Marsuanto;-----
- Bahwa saksi menyatakan orang lain yang mengerjakan tanah tersebut, karena sekarang bukan penggugat yang menguasai tapi orang lain;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 36

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

- Bahwa saksi menyatakan sewaktu saksi mendengar dari Penggugat bahwa Penjual tidak mau menerima pembayaran tahap II, sehingga saksi diinstruksikan untuk berhenti melakukan pekerjaan penimbunan;----
- Bahwa saksi menyatakan perjanjian itu batal karena penjual tidak mau menjualnya kepada penggugat karena ada pembeli yang harganya lebih tinggi;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut belum dibayar lunas oleh penggugat karena dalam perjanjian tanah tersebut dibayar 3 kali , DP awal 30. 000.000, lalu tahap dua direncanakan 500. 000.000 dan selanjutnya baru dilunasi;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui bahwa tanah tersebut tidak jadi dijual adalah dari Penggugat bahwa Penjual tidak mau menerima pembayaran termin kedua;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat selain mengajukan bukti surat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang bernama Alexander dan Okta Roza yang masing-masing di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Saksi Alexander menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menyatakan sebagai perantara pada PPJB antara Penggugat dan Penjual;-----
- Bahwa saksi menyatakan awalnya tanah tersebut akan dibeli oleh PT. Denpo, kemudian PT. Denpo telah membayar uang muka sebesar Rp. 25 Juta, kemudian PT. Denpo memasang plang kepemilikan atas nama Bapak Yamin Kahar, setelah plang tersebut dipasang kemudian datang pihak luar yang mengganggu kepemilikan tanah tersebut sehingga harus diselesaikan sampai ke Pengadilan. Setelah permasalahan tersebut selesai, saksi lalu kebetulan bertemu dengan Penggugat, dimana Penggugat merupakan adik kelas saksi pada waktu perkuliahan, kemudian saksi memberi tahu pada Penggugat bahwa ada

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dijual yang berlokasi di Lolong – Belanti, saksi juga menceritakan tentang kronologis dari tanah tersebut bahwa tanah tersebut sebelumnya ada permasalahan, namun telah diselesaikan di Pengadilan dan sekarang sudah tidak ada masalah lagi. Setelah melihat lokasi dari tanah tersebut, Penggugat kemudian setuju untuk membeli tanah tersebut dan dilakukanlah pertemuan antara Penggugat dan Penjual di kantor Notaris, namun saksi tidak ikut masuk ke ruangan tersebut. Kemudian disepakatilah harga dari tanah tersebut sebesar Rp. 3,4 M dan Penggugat meminta untuk membayar Uang Muka (DP) dahulu sebesar Rp. 30 Juta, kemudian pada Bulan Januari 2016 dibayar kembali sebesar Rp. 500 Juta dan 6 (enam) bulan selanjutnya baru dilunasi. Permohonan Penggugat tersebut dituangkan dalam Peranjian Perikatan Jual Beli/PPJB bahwa pembayaran selanjutnya dilakukan 3 (tiga) bulan kemudian dan Pihak Penjual (Nuraini Basir dan Usman Rajo Ameh) menyetujuinya. Dalam PPJB tersebut juga dinyatakan bahwa Pihak Penjual mengizinkan Penggugat untuk melakukan penimbunan pada tanah tersebut, dan setelah 3 (tiga) minggu tanah tersebut dikerjakan tidak ada pihak yang menggugat. Beberapa waktu kemudian Penggugat memasang plang jual tanah kaplingan dan setelah dikonfirmasi Penggugat bersedia untuk bertanggung jawab atas pemasangan plang tersebut, kemudian dilakukanlah pertemuan dengan Penggugat untuk menyelesaikan masalah tersebut di Padang;-----

- Bahwa saksi menyatakan Penggugat membeli tanah tersebut untuk membuat perumahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan sudah ada transaksi keuangan yang terjadi antara Penggugat dan Penjual, berupa pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 30.000.000;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan setelah pembayaran uang muka seharusnya dilakukan pembayaran termin I, namun saksi tidak tahu apakah pembayaran tersebut telah dilaksanakan atau tidak;-----
- Bahwa saksi menyatakan penimbunan dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari Penjual dan dituangkan dalam PPJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tentang penjualan tanah kepada Irwan Buchari;-----
- Bahwa saksi menyatakan pernah menawarkan tanah di depan SMA 1 Padang kepada Irwan Buchari, lalu Irwan menanyakan tentang tanah yang di Lolong Belanti kepada saksi, dan saksi melarang Irwan untuk melakukan transaksi karena tanah tersebut masih bermasalah;-----
- Bahwa saksi menyatakan tahu tentang tanah tersebut pada bulan Mei 2016 dari Irwan Buchari yang menyatakan tanah tersebut sudah dibalik nama atas namanya;-----

2. Saksi Okta Roza menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tentang PPJB antara Penggugat dan Penjual yang dilakukan pada tanggal 17 September 2017;-----
- Bahwa saksi menyatakan proses Jual Beli tanah dilakukan dengan pembuatan PPJB melalui 4 termin dan uang muka (DP) sebesar Rp. 30 Juta,- lalu Penggugat meminta waktu 4 bulan untuk melakukan pembayaran selanjutnya, dan Penggugat juga meminta izin untuk melakukan perambahan dan penimbunan yang dituangkan pada PPJB tersebut;-----
- Bahwa saksi menyatakan Penggugat memasang spanduk menjual kaplingan tanah tersebut untuk dijadikan perumahan;-----
- Bahwa saksi menyatakan saksi sendiri yang melakukan komunikasi dengan Penggugat untuk menanyakan tentang spanduk yang dipasang Penggugat, dan penggugat menyatakan akan membahasnya pada saat berada di Padang;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 39

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan pernah menerima surat dari Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yang menyatakan bahwa Penggugat masih tetap ingin melanjutkan PPJB;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tentang proses jual beli dengan Irwan Buchari, transaksi dilakukan pada bulan juni 2016;-----
- Bahwa saksi menyatakan Irwan Buchari mengetahui tentang tanah tersebut dari saksi, karena saksi menawarkan kepada teman Irwan yang bernama Imel;-----
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui tentang uang muka yang dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000;-----
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada dilakukan pembayaran termin selanjutnya, baik termin I maupun termin II;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi objek sengketa a quo pada tanggal 19 Oktober 2017;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 6 November 2017 yang isi lengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi yang pada akhirnya mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tercantum di dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam pertimbangan mengenai duduk sengketa di atas;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 40



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa untuk dinyatakan

batal atau tidak sah dalam gugatan Penggugat adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat (vide bukti P.7, T.3, T.4);-----
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1528/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00483/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat (vide bukti T.6, T.7);-----
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1529/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00484/2006, Luas 905 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat (vide bukti T.9, T.10);-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 19 Juni 2017, pada pokoknya mempermasalahkan diterbitkannya objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (selanjutnya disebut AAUPB);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 Agustus 2017, yang pada pokoknya menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, yang di dalamnya termuat Eksepsi Tergugat;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 16 Agustus 2017 dan atas Replik tersebut Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 24 Agustus 2017, yang pada pokoknya para pihak tetap pada dalil gugatan dan jawaban semula;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah beberapa kali memanggil calon pihak ketiga dengan surat panggilan tanggal 20 Juli 2017 dan 27 Juli 2017 dimana calon pihak ketiga telah hadir dipersidangan pada tanggal 3 Agustus 2017 yang menyatakan ingin masuk sebagai pihak dalam perkara a quo dan akan mengajukan permohonan, namun dalam beberapa kali persidangan selanjutnya (sidang tanggal 10 Agustus 2017, 16 Agustus 2017 dan 31 Agustus 2017) calon pihak ketiga hadir akan tetapi selalu tidak siap dengan surat permohonannya dan selanjutnya tidak pernah hadir lagi dalam persidangan-persidangan lanjutan sehingga dianggap tidak menggunakan haknya;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi objek sengketa a quo pada tanggal 19 Oktober 2017;-----

Menimbang, bahwa karena Tergugat mengajukan Eksepsi, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:-----

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang Kewenangan;-----
2. Tentang Kepentingan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-esksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji keseluruhan eksepsi yang diajukan Tergugat, maka terdapat jenis eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan yang selebihnya termasuk eksepsi lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka 1. Tentang Kewenangan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka diketahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili Sengketa Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa pengertian sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: "*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka sengketa tata usaha negara memiliki unsur:-----

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

- Pihak Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan KTUN yang disengketakan;-----
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagai berikut:-----

- a. Objek sengketa *a quo* adalah merupakan penetapan tertulis;-----
- b. Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;-----
- c. Bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai sertipikat hak milik yang merupakan tanda bukti hak milik atas tanah;-----
- d. Bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada pemegang hak terakhir tercatat atas nama Irwan Buchari;-----
- e. Bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan pihak manapun dan karenanya menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut (Irwan Buchari);-----

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* pun tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam sengketa ini adalah orang-perorangan (*natuurlijke person*) dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, maka diketahui inti gugatan tersebut adalah memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*, dengan alasan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan, Kepastian Hukum dan Keterbukaan, maka dengan demikian inti permasalahan hukum dalam gugatan *a quo* berada dalam ranah Hukum Administrasi Negara di bidang pertanahan;---

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka sengketa *a quo* telah memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Padang untuk mengadilinya sesuai ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian eksepsi Tentang Kewenangan yang diajukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum, dan haruslah dinyatakan ditolak;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 2. Tentang Kepentingan Penggugat sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa kepentingan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan, sebagai berikut "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) tersebut dapat dipahami bahwa hak untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) di Peradilan Tata Usaha Negara didasarkan pada adanya kepentingan yang dirugikan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak adanya kepentingan yang dirugikan mengakibatkan tidak adanya hak untuk mengajukan gugatan sesuai dengan asas *point d'interest - point d'action*;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat tidak punya kepentingan atas tanah yang terbit sertipikat objek sengketa *a quo* yang Tergugat terbitkan peralihan haknya, karena gugatan Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara adalah prematur yang seharusnya Penggugat terlebih dahulu menunggu putusan inkraht yang memenangkan Penggugat dalam perkara perdata wanprestasi No. 150/Pdt.G/2016/PN-Pdg., apabila putusan perkara perdata tersebut inkraht dimenangkan Penggugat barulah Penggugat dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat membantah eksepsi Tergugat tersebut dan mendalilkan yang pada pokoknya bahwa dengan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 46



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya objek sengketa a quo telah merugikan Penggugat dan melanggar hak-hak hukum Penggugat yang mengakibatkan Penggugat kehilangan jaminan terpenuhinya prestasi atau pengembalian prestasi beserta ganti rugi dari pemegang hak milik sebelumnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dalam sengketa a quo, bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang diperiksa selama proses persidangan, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pihak II yang melakukan perjanjian perikatan jual beli antara Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh sebagai pihak I dan Marsuanto (Penggugat perkara a quo) sebagai pihak II yang objek perjanjiannya adalah tiga bidang tanah yang sertifikatnya kemudian hari berbalik nama hak kepemilikan kepada Irwan Buchari yang kemudian menjadi objek perkara a quo (vide bukti P.1, P.7, T.3, T.4, T.6, T.7, T.9, T.10);-----
2. Bahwa perjanjian tersebut termuat dalam akta perjanjian perikatan jual beli yang dibuat di Padang dihadapan notaris H. Hendri Final pada tanggal 17 September 2017 (vide bukti P.1);-----
3. Bahwa perjanjian tersebut menjelaskan mekanisme pembayaran, mulai dari pembayaran awal Rp. 30.000.000,- hingga pembayaran termin pertama Rp. 500.000.000,- akan dibayar paling lambat 2 bulan sejak penandatanganan akta, termin kedua Rp. 2. 229.750.000,- akan dibayar paling lama 7 bulan sejak/setelah pembayaran termin pertama (vide bukti P.1);-----
4. Bahwa Penggugat sebagai pihak ke II dalam perjanjian sudah menyerahkan uang awal Rp.30.000.000,- kepada pihak I waktu akta perjanjian perikatan jual beli tersebut dibuat yaitu pada tanggal 17 September 2017 (vide bukti P.1);-----
5. Bahwa pihak II setelah dibuatnya akta perjanjian perikatan jual beli tersebut kemudianizinkan masuk mengerjakan tanah dengan melakukan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penimbunan dan pemasangan fondasi keliling (vide bukti P.1 dan keterangan saksi Dodi Nasti Satria);-----

6. Bahwa terjadi permasalahan terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut dimana pihak I penjual tidak mau menerima pembayaran termin pertama dari pihak II dan pihak I juga menegaskan tidak akan melanjutkan perjanjian perikatan jual beli tersebut (vide keterangan saksi Tomy Chandra);-----
7. Bahwa terhadap permasalahan tersebut pihak II (Penggugat perkara a quo) mencari solusi jalan tengah dengan bermaksud tetap ingin melanjutkan perjanjian dan memilih untuk mengupayakan perdamaian (vide bukti P.5 dan keterangan saksi Tomy Chandra);-----
8. Bahwa pihak II (Penggugat perkara a quo) telah mengajukan permohonan pemblokiran atas sertifikat tiga bidang tanah yang kemudian hari berbalik nama hak kepemilikannya kepada Irwan Buchari yang menjadi objek perkara a quo, surat permohonan blokir teranggal 6 Februari 2016, surat permohonan blokir tanggal 19 April 2016 dan surat permohonan blokir tertanggal 23 Juni 2016 (vide bukti T.12, T.1 dan P.5);-----
9. Bahwa Tergugat menanggapi permohonan blokir dari Penggugat yang intinya dijawab bahwa pemblokiran baru dapat dilaksanakan apabila dilampirkan salinan surat gugatan ke Pengadilan yang akan dicatat dibuku tanah bersangkutan dan Tergugat memberi kesempatan 30 hari sejak surat jawaban ini untuk mengajukan surat gugatan ke Pengadilan dan untuk diberikan salinannya kepada Tergugat (vide bukti P.4);-----
10. Bahwa pihak II (Penggugat perkara a quo) pada tanggal 1 September 2016 mengajukan gugatan perdata wanprestasi terhadap pihak I yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Padang Sumatera Barat nomor perkara: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg (vide bukti T.12);-----
11. Bahwa perkara perdata tersebut telah selesai penyelesaiannya di Pengadilan tingkat pertama dengan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Padang putusan pengadilan negeri nomor: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg tanggal

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 48

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

3 Mei 2017 dan telah pula diajukan banding terhadap putusan tersebut

(vide bukti P.8, P.9);-----

12. Bahwa pihak I telah menjual 3 bidang tanah yang sebelumnya menjadi objek dari perjanjian perikatan jual beli dengan pihak II (Penggugat perkara a quo) kepada pihak lain yang bernama Irwan Buchari, transaksi pada tanggal 27 Juni 2016 (vide bukti T.5, T.8 dan T.11);-----

13. Bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo masing-masing atas nama Irwan Buchari (vide bukti P.1, P.7, T.3, T.4, T.6, T.7, T.9, T.10);-----

Menimbang, bahwa Penggugat sebelumnya adalah pihak yang akan membeli tanah yang terbit objek sengketa a quo pada saat sertifikat objek sengketa a quo masih atas nama hak Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh yang mana hal tersebut disepakati dalam akta perjanjian perikatan jual beli tanggal 17 September 2017 (vide bukti P.1);-----

Menimbang, bahwa dalam akta perjanjian perikatan jual beli tersebut dijelaskan total harga yang harus dibayar yaitu Rp. 2.729.750.000,- hal-hal yang diperjanjikan sampai dengan tahapan –tahapan pembayaran jual beli tanah dimaksud, yang mana tahapan pembayaran secara garis besar terdiri dari uang awal Rp.30.000.0000 yang dibayarkan saat akta perjanjian perikatan jual beli dibuat dan selanjutnya pembayaran termin pertama Rp. 500.000.000,- akan dibayar paling lambat 2 bulan sejak penandatanganan akta, termin kedua Rp. 2. 229.750.000,- akan dibayar paling lama 7 bulan sejak/setelah pembayaran termin pertama (vide bukti P.1);-----

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak II pembeli pada saat itu telah menyerahkan uang Rp. 30.000.000,- kepada pihak I penjual pada tanggal 17 September 2015 saat dibuatnya akta perjanjian perikatan jual beli (vide bukti P.1 halaman 3 akta perjanjian perikatan jual beli berlaku sebagai kuitansinya);--

Menimbang, bahwa Penggugat yang waktu itu sebagai pihak II pembeli tanah setelah membayar uang awal Rp. 30.000.000,- kepada pihak I maka

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 49

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

pihak II (Penggugat dalam perkara a quo) kemudian melakukan pengerjaan tanah dengan melakukan penimbunan tanah dan pembangunan fondasi keliling, hal mana pengerjaan tersebut diizinkan oleh pihak I sebagaimana tertera dalam akta perjanjian perikatan jual beli (vide keterangan saksi Dodi Nasti Satria dan bukti P.1);-----

Menimbang, bahwa tahap selanjutnya adalah pembayaran termin pertama yang diperjanjikan akan dibayarkan sebesar Rp. 500.000.000,- ternyata terdapat permasalahan yang muncul dimana pihak I tidak mau menerima pembayaran termin pertama dari pihak II (Penggugat perkara a quo) yang akhirnya dicarikan solusinya dengan musyawarah yang bertempat di kantor notaris H. Hendri Final, S.H. yang beralamat di Jalan Veteran No.9 di Kota Padang yang hasil dari musyawarah tersebut pihak I penjual tidak mau menerima pembayaran termin pertama dari pihak II dan pihak I juga menegaskan tidak akan melanjutkan perjanjian perikatan jual beli tersebut (vide keterangan saksi Fachrizal Fauzi);-----

Menimbang, bahwa pihak II (Penggugat dalam perkara a quo) kemudian berhenti dalam pengerjaan tanah tersebut dan berhenti menguasai tanah tersebut setelah peristiwa pihak I tidak mau menerima pembayaran termin pertama dari pihak II (vide keterangan saksi Dodi Nasti Satria);-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan blokir kepada Tergugat agar sertipikat objek sengketa a quo yang waktu itu masih atas nama hak Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh agar tidak dipindah balik namakan ke atas nama pihak lian (surat permohonan blokir pertama tanggal 6 Februari 2016 dan surat permohonan blokir kedua tanggal 19 April 2016) (vide bukti T.12, T.1) yang mana Tergugat menjawab surat permohonan blokir tersebut dengan surat Tergugat nomor: 492/5.13.71/V/2016 tertanggal 25 Mei 2016 yang dalam jawabannya Tergugat menjelaskan pemblokiran baru dapat dilaksanakan apabila dilampirkan salinan surat gugatan ke Pengadilan yang akan dicatat dibuku tanah bersangkutan dan Tergugat memberi kesempatan 30

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari sejak surat jawaban ini untuk mengajukan surat gugatan ke Pengadilan dan untuk diberikan salinannya kepada Tergugat (vide bukti P.4);-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat atas permohonan blokir Penggugat, pihak Penggugat menanggapi kembali dengan surat permohonan blokir tertanggal 23 Juni 2016 nomor: 66/QSS-1606/F&T/VI/2016/TC-FF yang pada intinya Penggugat belum mengajukan gugatan ke Pengadilan dan masih akan mengusahakan perdamaian serta bermohan agar Tergugat memberitahukan kepada Penggugat apabila terdapat pengajuan balik nama atau tindakan hukum lain atas tanah tersebut (vide bukti P.5);-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 1 September 2016 pihak II (Penggugat dalam perkara a quo) mengajukan gugatan perdata wanprestasi terhadap pihak I yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Padang Sumatera Barat nomor perkara: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg (vide bukti T.12);-----

Menimbang, bahwa dalam proses perkara perdata nomor perkara: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg telah dilaksanakan sita jaminan pada tanggal 31 Maret 2017 yang mana terhadap tanah yang akan diletakkan sita jaminan yaitu tanah (Sertipikat Hak Milik Nomor : 1527/Desa/Kel : Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Madya Padang, Provinsi Sumatera Barat, Penerbitan Sertipikat tanggal 24 Mei 2006, nama pemegang hak IRWAN BUCHARI, Surat Ukur tanggal 25/04/2006, No. 00482/2006, Luas 1000 m², yang terletak di Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat) tidak dapat diletakkan sita jaminan karena tanah tersebut atas nama Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh telah beralih hak ke atas nama Irwan Buchori (vide bukti P.10);-----

Menimbang, bahwa perkara gugatan perdata nomor perkara: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg telah diberikan putusan dan telah selesai penyelesaiannya di Pengadilan tingkat pertama dengan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Padang putusan pengadilan negeri nomor: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg tanggal 3

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 51



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2017 (vide bukti P.8);-----

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Klas IA Padang putusan pengadilan negeri nomor: 150/Pdt.G/2016/PN.Pdg tanggal 3 Mei 2017 diajukan upaya hukum banding oleh pihak Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh yang sampai dengan perkara sengketa Tata Usaha Negara a quo disidangkan di PTUN Padang upaya hukum banding tersebut masih berproses (vide bukti P.9 dan keterangan saksi Tomy Chandra);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 29 tanggal 17 September 2015 terdapat fakta hukum dalam klausul halaman 3 yang berbunyi *"-bahwa jual beli atas bidang-bidang tanah tersebut belum dapat dilakukan saat ini karena belum lunasnya pembayaran harga jual beli atas bidang-bidang tanah tersebut"* yang mana dari fakta hukum tersebut dikaitkan dengan tahapan perjanjian perikatan jual beli bukti P.1 Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli antara pihak I Nyonya Nuraini Basyir dan Tuan Usman Rajo Ameh dengan pihak II Tuan Marsuanto (Penggugat) adalah belum terlaksana;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 29 tanggal 17 September 2015 terdapat fakta hukum dalam klausul halaman 6 Pasal 5 yang berbunyi *"Jual beli atas tanah tersebut akan dilaksanakan setelah lunas harga pembelian tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada pihak kedua atau pihak lain yang ditunjuk pihak kedua"* yang mana dari fakta hukum tersebut dikaitkan dengan tahapan perjanjian perikatan jual beli bukti P.1 Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli antara pihak I Nyonya Nuraini Basyir dan Tuan Usman Rajo Ameh dengan pihak II Tuan Marsuanto (Penggugat) adalah belum terlaksana;-

Menimbang, bahwa berdasar bukti P.3 dan P.5 terlihat bahwa dalam surat permohonan pemblokiran terdapat hal-hal yang disampaikan nomor 2 bahwa jual beli tersebut belum ada penyelesaiannya yang disebabkan karena pihak I tidak mau menerima termin pembayaran dan ingin membatalkan

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjajian perikatan jual beli, pihak Penggugat juga masih akan mengupayakan perdamaian terlebih dahulu dan belum akan mengajukan gugatan ke Pengadilan apabila dikaitkan dikaitkan dengan tahapan perjanjian perikatan jual beli bukti P.1 Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli antara pihak I Nyonya Nuraini Basyir dan Tuan Usman Rajo Ameh dengan pihak II Tuan Marsuanto (Penggugat) adalah belum terlaksana;-----

Menimbang, bahwa perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh notaris adalah tahap perikatan yang belum terjadi peralihan hak didalamnya yang hal tersebut berbeda dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang mana dalam akta jual beli telah terjadi peralihan hak didalamnya, maka berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa belum terjadi peralihan hak kepada Penggugat atas tanah objek sengketa a quo karena proses perikatan jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah terdahulu (Nuraini Basyir dan Usman Rajo Ameh) belum selesai penyelesaiannya sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan terbitnya objek sengketa a quo sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa a qou oleh karenanya eksepsi Tergugat angka 2. Tentang Kepentingan Penggugat cukup berdasar dan beralasan hukum untuk dapat diterima atau dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat angka 2. Tentang Kepentingan Penggugat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat angka 2. Tentang Kepentingan Penggugat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;-----

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dari putusan ini haruslah dibebankan kepada pihak Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;---

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap alat bukti selebihnya setelah dipertimbangkan ternyata tidak relevan untuk pertimbangan putusan ini, akan tetapi alat bukti tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan perundang-undangan beserta ketentuan hukum lain yang berkaitan;-----

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat angka 2. Tentang Kepentingan Penggugat;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.107.900 (Dua juta seratus tujuh ribu sembilan ratus rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Padang pada hari Kamis tanggal 16 November 2017, oleh kami ZABDI PALANGAN, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H. dan HARI PURNOMO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 23 November 2017 oleh Majelis Hakim tersebut

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 54



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas dengan dibantu oleh INAYATI AS, S.H., sebagai Panitera Pengganti,

dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H.

ZABDI PALANGAN, S.H.

HARI PURNOMO, S.H.

PANITERA PENGGANTI

INAYATI. AS, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan-----	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK-----	Rp. 100.000,-
- Biaya panggilan-----	Rp. 138.900,-
- Biaya pemeriksaan setempat-----	Rp. 1.825.000,-
- Leges-----	Rp. 3.000,-
- Redaksi-----	Rp. 5.000,-
- Meterai-----	Rp. 6.000,-
Jumlah-----	Rp. 2.107.900,-

(Dua juta seratus tujuh ribu sembilan ratus rupiah)

Putusan Perkara Nomor: 9/G/2017/PTUN.PDG, Halaman 55

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)