



PUTUSAN
Nomor 249 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. Usman Katili, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan X, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan Wiraswasta;
2. Zuleha B. Mamarimbing, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan V RT/RW 007, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. Fatma Katili, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan IX RT/RW 009, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan Wiraswasta;
4. Zainal Katili, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan X, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Hanafi M. Saleh, S.H.;
2. Olga Len Sumampouw, S.H.;
3. Putra Akbar Saleh, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, serta Asisten Advokat (Advokat Magang), beralamat di Jalan Ahmad Yani 24 Nomor 1, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Desember 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Para Penggugat;
melawan:

- I. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, tempat kedudukan di Komplek Kantor Bupati Kabupaten Minahasa Utara;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Agustina Rampengan, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Wendel K. N. Maseo, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Fonny C. Muda, jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Januari 2015;

- II. Joseph Philip Kambey, S.E., A.K., M.B.A., kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan XVIII, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan Dosen;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek gugatan adalah:

Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27/Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m² atas nama pemegang hak awal Ismail Katili, pemegang hak sekarang atas nama Joseph Philip Kambey;

Adapun yang menjadi alasan-alasan gugatan yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ismail Katili;
2. Bahwa sewaktu hidup Ismail Katili selain mempunyai istri dan anak-anak (Para Penggugat), memiliki pula sebidang tanah tersertipikat Hak Milik *Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27/Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m² (objek gugatan);*
3. Bahwa dengan meninggalnya Ismail Katili (suami Penggugat II, ayah Penggugat I, III, dan IV) maka atas dasar "Surat Keterangan Waris"



tertanggal 01 Februari 2010 tanah tersertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27/Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m² (objek gugatan) beralih nama pemegang hak yaitu:

- 3.1. Usman Katili (Penggugat I);
- 3.2. Zuleha Mamarambing (Penggugat II);
- 3.3. Fatmah Katili (Penggugat III);
- 3.4. Zainal Katili (Penggugat IV); atau disebut juga Para Penggugat;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat II, III dan Penggugat IV, pada tanggal 29 November 2013 Penggugat I meminjam uang sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari Saudara Joseph Philip Kambey kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS/Dosen di Universitas Negeri Manado (UNIMA), dengan beban bunga pinjaman 15 % per bulan; Dalam pembicaraan pinjam-meminjam uang, oleh Saudara Joseph Philip Kambey meminta/menganjurkan agar beberapa hal yang harus direkayasa barulah diberikan uang pinjaman;

Adapun hal-hal yang harus direkayasa adalah seperti berikut:

- 4.1 Seolah-olah bunga pinjaman selama 3 (tiga) bulan telah dibebankan pada Penggugat I (peminjam) yang belum Penggugat I (peminjam) bayar, sehingga uang yang diterima Penggugat I harus berjumlah Rp181.250.000,00 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), atau dengan perhitungan seperti berikut: pokok pinjaman Rp125.000.000,00 x 15 % per bulan = Rp18.750.000,00 x 3 bulan = Rp56.250.000,00 + Rp125.000.000,00 (pokok pinjaman) = Rp181.250.000,00 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 4.2 Uang pokok pinjaman Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta) ditambah Rp56.250.000,00 (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga berjumlah Rp181.250.000,00 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana diuraikan pada angka 4.1 di atas, dalam kwitansi bukti penerimaan uang harus dicantumkan seolah-olah uang sejumlah Rp181.250.000,00 (uang seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut adalah untuk pembayaran "Pembelian tanah bersertipikat Nomor 27 tertulis juga 20 27/Kel. Airmadidi Atas, seluas 910 m²", yang pada saat ketika itu (tanggal 29 November 2013) masih tertulis atas nama pemilik Zuleha Mamarambing, Usman



Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili selaku ahli waris dari alm. Ismail Katili; Bahwa dari kedua bentuk rekayasa sebagaimana diuraikan pada angka 5.1. dan 5.2. di atas, maka dibuatkan kwitansi tanda terima uang antara penggugat I dan Saudara Joseph Philip Kambey tanpa pengetahuan/persetujuan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV (bukti dilampirkan dalam gugatan ini);

5. Bahwa adapun peristiwa hukum antara Penggugat I dengan Saudara Joseph Philip Kambey pada tanggal 29 November 2013 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) masih atas nama pemilik Zuleha Mamarimbing, Usman Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili selaku ahli waris dari alm. Ismail Katili, sejatinya adalah pinjam meminjam uang tetapi bukan jual beli tanah tersertipikat *a quo*, karenanya pada akhir Juni 2014 ada pertemuan antara Penggugat I selaku peminjam uang dengan Saudara Joseph Philip Kambey selaku pemilik modal, dalam pertemuan itu yang dibicarakan mengenai "pinjaman" pokok Penggugat I sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta) beserta bunga 15 % per bulan yang belum dibayarkan; Dalam pembicaraan tersebut "Penggugat I bersedia membayar namun mohon diberikan waktu", dan oleh Saudara Joseph Philip Kambey (pemilik modal) pun menyetujuinya, namun diberikan syarat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) yang masih atas nama pemilik Zuleha Mamarimbing, Usman Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili harus diubah dengan cara membuat "Hibah", seolah-olah tanah tersertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) telah dihibahkan dari Zuleha Mamarimbing, Fatmah Katili dan Zainal Katili kepada Usman Katili, dan syarat tersebut Penggugat I mengiyakan, karena itulah pada sekitar awal Juli 2014 seorang perempuan yang bernama Yuri (ibu Yuri) datang ke rumah Penggugat I dengan membawa blangko "Akta Hibah" yang masih kosong, meminta untuk ditandatangani, dan blangko "Akta Hibah" kosong ditinggalkan di rumah Penggugat I, karena Penggugat I masih perlu membicarakan dahulu dengan Ibu dan adik-adik Penggugat I yakni Penggugat II, III dan Penggugat IV, maka dengan memberikan penjelasan pada ibu dan adik-adik Penggugat I (Zuleha Mamarimbing, Fatmah Katili dan Zainal Katili), bahwa pembuatan hibah ini hanya untuk kepentingan jaminan peminjaman uang sebagaimana yang Penggugat I sepakati dengan Joseph Philip Kambey (pemilik modal) barulah mereka pun menandatangani "Akta Hibah" yang masih kosong, dan penandatanganan "Akta Hibah"



tersebut dilakukan di rumah Penggugat I, pada keesokan hari barulah "Akta Hibah" tersebut diambil kembali oleh ibu Yuri: bahwa sejatinya penandatanganan "Akta Hibah" bukan di hadapan Grace Sophia Judi Sarendatu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tertulis dalam salinan "Akta Hibah" Nomor 277/2014;

6. Bahwa setelah ditandatangani "Akta Hibah" sebagaimana dikemukakan tersebut pada angka 6 di atas, beberapa hari kemudian (sekitar bulan Juli 2014) oleh ibu Yuri datang lagi ke rumah Penggugat I dengan membawa blanko "Akta Jual Beli" juga masih kosong dengan permintaan untuk Penggugat I dan Istri Penggugat I menandatangani hanya untuk jaminan pelunasan pinjaman Penggugat I apabila Penggugat I sudah tidak mampu lagi membayar pinjaman Penggugat I, namun Penggugat I pun mengatakan pada ibu Yuri bahwa Penggugat I tetap melunasi hutang/pinjaman Penggugat I jadi "Akta Jual Beli" yang masih kosong ini tidak perlu ditandatanganinya karena tanah tersertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) adalah tanah warisan jadi harus ada persetujuan terlebih dahulu dari ibu dan adik-adik Penggugat I (Penggugat II, III dan IV), namun oleh ibu Yuri tetap saja meyakinkan Penggugat I bahwa hanya sebagai jaminan saja, nanti kalau sudah punya uang baru datang melunasinya, dan Penggugat I pun percaya saja pada ibu Yuri dengan pertimbangan bahwa pembicaraan ibu Yuri dengan Penggugat I tepatnya pada bulan "puasa", lagi pula ibu Yuri dalam "berpuasa" jadi tidak mungkin berbohong; Bahwa ternyata di luar kemampuan pikiran Penggugat I, oleh ibu Yuri, Saudara Joseph Philip Kambey telah bekerja sama dengan Grace Sophia Judi Sarendatu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mencurangi Penggugat I, karena ternyata "Akta Jual Beli" belakangan diketahui telah diisi secara lengkap seolah-olah "Akta Jual Beli" tersebut Penggugat I dan istri Penggugat I menandatangani di hadapan Grace Sophia Judi Sarendatu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), padahal sejak bulan April 2014 sampai dengan awal bulan Oktober 2014 istri Penggugat I dalam keadaan sakit keras (stroke), berjalannya saja harus dipapah jadi tidak mungkin dapat menghadap/mendatangi Grace Sophia Judi Sarendatu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kantornya;
7. Bahwa ternyata pula dengan didasarkan pada "Akta Jual Beli" kosong yang Penggugat I dan Istri Penggugat I tanda tangan, kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat I, "Akta Jual Beli" kosong tersebut diisi secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lengkap oleh Grace Sophia Judi Sarendatu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan diberi Nomor 289/2014;
8. Bahwa dengan didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 289/2014 yang dibuat tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana termuat dalam "Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", lengkap dengan formulir; karena penandatanganan Penggugat I dan istri Penggugat I tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, melainkan di rumah Penggugat I, lagi pula Akta-Akta tersebut ditandatangani dalam keadaan kosong dan istri Penggugat I dalam keadaan sakit keras (stroke), maka menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 289/2014 harus dinyatakan melawan hukum, cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat, batal demi hukum atau dapat dibatalkan, karenanya menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 289/2014 tidak dapat dijadikan dasar oleh Tergugat untuk melakukan Peralihan Hak atas tanah tersertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) atas nama Usman Katili (Penggugat I) ke pemegang hak atas nama Joseph Philip Kambey;
 9. Bahwa demikian pula setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Grace Sophia Judi Sarendatu mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Minahasa Utara (Tergugat) sebagaimana kewajibannya yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Penggugat I demikian juga pada Penggugat II, III dan Penggugat IV tidak pernah disampaikan pemberitahuan secara tertulis sehingga para Penggugat sangat dirugikan haknya, padahal menurut perintah undang-undang, untuk menyampaikan pemberitahuan pada para pihak adalah wajib hukumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (2), yang menyatakan: *"PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak"*;
 10. Bahwa sebagaimana pembicaraan Penggugat I dan Saudara Joseph Philip Kambey pada akhir Juni 2014, Penggugat I dengan iktikad baik akan membayar pokok pinjaman beserta bunganya ketika Penggugat I mempunyai uang, dan disetujui oleh Saudara Joseph Philip Kambey, dengan mengatakan "iya kalau sudah dapat uang silahkan ditebus sertipikatnya", demikian pula pada awal Juli 2014 Penggugat I menyampaikan iktikad baik Penggugat I pada ibu Yuri bahwa Penggugat I akan tetap membayar pokok pinjaman beserta bunganya, maka pada



pertengahan bulan Oktober (sekitar tanggal 20 Oktober) 2014, Penggugat I menemui Saudara Joseph Philip Kambey dengan tujuan untuk membayar lunas pokok pinjaman Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah 11 bulan bunga pinjaman = Rp206.250.000,00 ditambah pokok pinjaman Rp125.000.000,00 maka jumlah total yang harus Penggugat I bayar Rp331.250.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), namun oleh Saudara Joseph Philip Kambey tidak mau menerima uang sejumlah tersebut, dengan mengatakan akan dirinci dahulu jumlah totalnya, kemudian pada tanggal 21 Oktober 2014 orang suruhannya yang bernama Vonny Rompis menemui Penggugat I dengan menyerahkan nota perhitungannya dengan jumlah yang harus Penggugat I bayar sebesar Rp904.236.231,00 (sembilan ratus empat juta dua ratus tiga puluh enam ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah), namun Penggugat I keberatan dengan jumlah tersebut, dan pada saat itu pula diberitahu secara tidak resmi oleh Vonny Rompis bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) atas nama Usman Katili (Penggugat I) telah dibalik nama menjadi pemegang hak Joseph Philip Kambey, dengan pemberitahuan dari Vonny Rompis tersebut, maka Penggugat I melaporkan Saudara Joseph Philip Kambey ke Polresta Minahasa Utara karena diduga melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan; Laporan Penggugat I saat ini sedang dilakukan penyelidikan;

11. Bahwa Penggugat I secara hukum mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) dari nama Penggugat I (Usman Katili) telah dialihkan menjadi pemegang hak sekarang Joseph Philip Kambey pada tanggal 5 November 2014 saat di Polres Minut, dan pada tanggal 6 November 2014 Penggugat I menyampaikan Surat PENCEKALAN ke Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara (Tergugat), karena Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 (objek gugatan) dari nama Penggugat I (Usman Katili) ke Joseph Philip Kambey bermasalah/melawan hukum, sedangkan Penggugat II, III dan Penggugat IV baru mengetahui peralihan hak atas nama Penggugat II (Zuleha Mamarimbing), Penggugat III (Fatmah Katili) dan Penggugat IV (Zainal Katili) ke Penggugat I (Usman Katili) demikian pula Peralihan hak dari Usman Katili (Penggugat I) ke Joseph Philip Kambey yang dilakukan oleh Tergugat pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014 sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Usaha Negara; sebagaimana dinyatakan: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

12. Bahwa apabila Tergugat menerbitkan peralihan sertipikat (objek sengketa) dilakukan secara prosedur, maka pasti para Penggugat melakukan pencegahan/keberatan untuk dicatat, karena segala akta yang digunakannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

13. Bahwa para Penggugat adalah subjek hukum dan sah untuk bertindak guna mengajukan gugatan *a quo*, merasa sangat keberatan dan/atau kepentingannya sangat dirugikan akibat diterbitkan sertipikat hak milik (objek gugatan) oleh Tergugat;

(Sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

14. Bahwa Sertipikat Hak Milik (objek gugatan) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat yang bersifat *konkret, individual dan final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Konkret : Sertipikat Hak Milik *a quo* tersebut jelas tidak bersifat abstrak tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan dalam objek gugatan tersebut;

Individual : Sertipikat Hak Milik *a quo* tersebut tidak ditunjukkan untuk umum, tetapi telah menyebutkan nama tertentu secara jelas;

Final : Sertipikat Hak Milik *a quo* tersebut sudah definitif dan telah menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

(Sesuai Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

15. Bahwa penerbitan sertipikat hak milik (objek gugatan) dalam perkara *a quo* oleh Tergugat secara jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena pada Pasal 3, Pasal 4, Pasal 31, Pasal 36 dan Pasal 37 ayat (1), Pasal 40 ayat (2) menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3;



Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Pasal 4;

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar;

Pasal 31;

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu



sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain;

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut;
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 36;

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

Pasal 37;

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 40;

- (1) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan;

Serta bertentangan pula dengan: "Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", lengkap dengan *formulir*;

Dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik meliputi:

"Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;

"Asas Kecermatan" adalah perbuatan Tergugat menerbitkan sertipikat hak milik (objek gugatan) tersebut tidak melakukan penelitian secara cermat



atau tidak menggunakan landasan hukum serta melanggar kepatutan dan keadilan, tidak dilakukan pemetaan pengukuran;

“Asas profesionalitas” adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Sehingga hal tersebut telah sesuai Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;*

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas oleh Para Penggugat, maka mohon agar Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m² atas nama Joseph Philip Kambey;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret *Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27* tertulis juga 20 27/Airmadidi Atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m², dari buku register pendaftaran tanah;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;



2. Bahwa Hakim tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*Onbevoegdheid van der Rechter*) dikarenakan, gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan/hak keperdataan, sehingga bukan kewenangan dari peradilan tata usaha negara tapi melainkan merupakan kewenangan peradilan umum (perdata);
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (*verjaring*), karena objek gugatan telah dialihkan sejak 21 Juli tahun 2014 dan telah diketahui oleh Penggugat sehingga telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi bahwa para Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atau tidak mempunyai kualitas lagi terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik objek gugatan; Karena tanah SHM Nomor 27/Desa Airmadidi Atas sudah dijual oleh Usman Katili (Penggugat 1) kepada saya Joseph Philip Kambey (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 289/2014 tanggal 14 Juli 2014;
2. Eksepsi bahwa gugatan sudah lewat waktu;
Bahwa oleh karena tanah SHM Nomor 27/Desa Airmadidi Atas sudah dijual oleh Usman Katili (Penggugat 1) kepada saya Joseph Philip Kambey (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 14 Juli 2014, maka secara hukum sudah terjadi *levering* hak atas tanah. Dan *levering* hak atas tanah tersebut diikuti dengan pencatatan peralihan sertipikat hak milik. Dan pencatatan peralihan hak tersebut dilaksanakan oleh Tergugat sejak tanggal 21 Juli 2014. Dan gugatan ini nanti didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 1 Desember 2014. Sudah melampaui 4 bulan lebih, tepatnya 133 hari. Sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa gugatan hanya dapat diajukan selama 90 hari semenjak diterbitkan, dengan demikian gugatan para Penggugat sudah lewat waktu 90 hari;
3. Eksepsi Kewenangan Mengadili;
Bahwa gugatan ini lebih menitik beratkan pada persoalan perdata, pada sisi Akta Jual Beli dan Akta Hibah; Sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 63/G/2014/PTUN.Mdo, tanggal 21 Mei 2015, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.237.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 97/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 18 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 11 Desember 2015, dan diterima pada tanggal 17 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Desember 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Desember 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 63/G/2014/P.TUN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut pada tanggal 28 Desember 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang masing-masing pada tanggal 28 Desember 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado masing-masing pada tanggal 21 Januari 2016 dan 13 Januari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

DALAM EKSEPSI:

Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama sebagaimana termuat dalam halaman 28 baris ke-16 sampai dengan baris ke-24 dan baris ke-25 sampai dengan baris ke-34 Putusan perkara Nomor 63/G/2014/PTUN.MDO tertanggal 21 Mei 2015, yang dikutip seperti berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan saksama fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas apabila dikaitkan dengan dalil-dalil Gugatan para Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah proses pembuatan Akta Hibah dan Akta Jual Beli oleh Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H. yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana Akta Hibah dan Akta Jual Beli tersebut dijadikan dasar atas Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Desa Airmadidi Atas, menjadi atas nama Tergugat II Intervensi" (vide halaman 28 baris ke-16 sampai dengan baris ke-24);

"Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan keabsahan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Desa Airmadidi Atas ke atas nama Tergugat II Intervensi, haruslah melalui penilaian menyangkut sah atau tidaknya perjanjian hutang piutang antara Penggugat I dan Tergugat II Intervensi termasuk penilaian terhadap proses pembuatan Akta Hibah dan Akta Jual Beli oleh Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H. yang dijadikan dasar atas Peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo, apakah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ataukah tidak, adalah menjadi kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya" (vide halaman 28 baris ke-25 sampai dengan baris ke-34);

Bahwa menurut para Pemohon Kasasi/Pembanding/para Penggugat asal, pendapat *Judex Facti* tingkat pertama sebagaimana dikutip serta dikemukakan tersebut di atas dan dikuatkan pula oleh *Judex Facti* pada tingkat banding adalah pendapat yang keliru, karena *Judex Facti* tingkat pertama dan *Judex Facti* tingkat banding sama-sama tidak mencermati dan/atau menilai



secara saksama *posita*/dalil gugatan demikian pula *petitum* sebagaimana dikemukakan para Penggugat;

Bahwa nyatanya yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Desa Airmadidi Atas, demikian pula *petitum* yang dimohon para Penggugat adalah: "*Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi Atas, tanggal 2 Februari 1980, Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1980 Nomor 154/1980, luas 910 m² atas nama Joseph Philip Kambey*" (*vide petitum* angka 2), dan "*Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi Atas, tanggal 03 November 2014, atas nama Joseph Philip Kambey dari buku register pendaftaran tanah*" (*vide petitum* angka 3). Bahwa oleh karenanya bila *Judex Facti* tingkat pertama Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dan *Judex Facti* tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar mencermati dan atau menilai dalil/*posita* serta *petitum* gugatan Penggugat secara saksama, kemudian dihubungkan dengan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: "PPAT Wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan". Bahwa adapun menyangkut kewajiban PPAT sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 40 ayat (2) tersebut tidak pernah dilakukan/disampaikan pemberitahuan baik tertulis maupun lisan kepada para Penggugat, lagi pula Akta Jual Beli Nomor 289/2014 diterbitkan oleh Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H., selaku Notaris PPAT tidak didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Akta Jual Beli tersebut ditandatangani dalam keadaan kosong dan tidak di hadapan PPAT, sebagaimana keterangan saksi-saksi yang diajukan para Penggugat serta keterangan saksi yang diajukan Tergugat II Intervensi yang secara tegas menyatakan bahwa istri Penggugat I menandatangani akta tersebut di rumahnya dan dalam keadaan sakit (*stroke*). Bahwa adapun penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 289/2014 yang dilakukan tidak di hadapan Notaris PPAT selain berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bertentangan pula Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, lengkap dengan formulir (*vide bukti* P-8 dan P-9);



Bahwa oleh karena Pasal 37 dan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (*vide* bukti P-5) demikian pula bukti yang diberi tanda P-8 dan P-9 dihubungkan dengan keterangan para saksi Penggugat serta dihubungkan pula dengan keterangan saksi Tergugat II Intervensi yang membenarkan Akta Jual Beli ditandatangani oleh istri Penggugat I di rumahnya dan dalam keadaan sakit, maka menurut hukum para Penggugat telah dapat membuktikan bahwasanya objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi Atas yang telah dilakukan Peralihan oleh Tergugat ke atas nama Tergugat II Intervensi (Joseph Philip Kambey) secara tidak sah dan melawan hukum, karenanya menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti berupa keterangan para saksi maupun surat-surat, maka layak menurut hukum gugatan Penggugat harus dikabulkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tepat serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan:

- a. bahwa untuk penentuan keabsahan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27/Desa Airmadidi Atas, digantungkan pada keabsahan perjanjian utang-piutang, akta hibah, dan akta jual-beli yang kewenangan penilaiannya ada pada peradilan umum (perdata);
- b. bahwa di samping itu, alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan para Pemohon Kasasi: 1. Usman Katili, 2. Zuleha B. Mamarimbing, 3. Fatma Katili, 4. Zainal Katili, tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. Usman Katili, 2. Zuleha B. Mamarimbing, 3. Fatma Katili, 4. Zainal Katili**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.
ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

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)