



P U T U S A N

Nomor. 385 K/TUN/2007.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut :

Ir. EDWARD PARTOGI PANGONDIAN TAMPUBOLON, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sei Sibundong No. 34 Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan ;

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI

SERDANG, berkedudukan di Jalan Karya Utama Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Sontian Siahaan, SH.CN., Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara ;
2. Baris Sijabat, SH., Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
3. Bahrur, SH., Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
4. Ngadi, SH., Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak ;
5. Salagundi Siregar, SH., Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
6. Parulian Sidabutar, BA, Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, kesemuanya beralamat Kantor Jalan Karya Utama No. Lubuk Pakam (20154), sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Nomor. 000-2970/08/2006 tanggal 29 Agustus 2006 ;

2. NG KOK SIN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kabupaten No. 10 Perbaungan, Kabupaten Deli Serdang Bedagai ;

Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat-Tergugat II Intervensi/ Terbanding I, II :

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II sebagai Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :

A. Objek Gugatan.

Bahwa adapun yang menjadi objek gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 ;

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud adalah :

Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 M2 atas nama Ng Kok Sin yang terletak atau setempat dikenal dengan Komplek Cemara Hijau Blok BB No. 28 Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara ;

B. Alasan Hukum Gugatan.

Bahwa adapun alasan hukum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan adalah berdasarkan Pasal 53 ayat (2) sub (a) dan (b) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 karena Tergugat dalam menerbitkan balik nama Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor. 1486 milik Penggugat dan beralih ke nama orang lain tersebut telah melanggar peraturan yang berlaku ;

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini telah melanggar peraturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebab Tergugat tidak memeriksa dan meneliti secara cermat kelengkapan data yuridis dan data fisik terhadap tanah yang disertipikatkan tersebut ;

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat tersebut adalah jelas sudah bertentangan dengan azas-azas umum Pemerintahan yang baik, kepastian hukum dan azas persamaan hukum .

C. Tenggang Waktu Objek Gugatan.

Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 M2 atas nama Ng Kok Sin adalah melalui surat jawaban atau penjelasan dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tanggal 13 Juli 2006 Nomor. 500.2350/07/2006 atas surat dari Penggugat sebelumnya yang telah ditujukan kepada Tergugat tanggal 30 Juni 2006 perihal mohon penjelasan menyangkut tanah dan bangunan yang ada diatasnya seluas 111 M2, yang setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Cemara Hijau Blok BB

Hal. 2 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 28 Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang
Propinsi Sumatera Utara ;

Bahwa dengan demikian tenggang waktu diketahuinya Objek Gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 ;

D. Kronologis Timbulnya Peristiwa Hukum.

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas 111 M2 berikut bangunan Gedung rumah tinggal diatasnya yang terletak di Komplek Perumahan Cemara Hijau Blok BB No. 28 Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara dengan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 10 Oktober 2001 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat ;
2. Bahwa adapun tanah objek perkara yang disengketakan dalam perkara ini sebelumnya diperoleh Penggugat adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 4/2001 tanggal 30 Agustus 2001 yang dibuat dan didaftarkan dihadapan Notaris Tetty Magdalena, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang ;
3. Bahwa selama Penggugat memiliki tanah objek perkara dimana Penggugat belum pernah atau tidak pernah mengalihkan ataupun memindahkan hak kepemilikan maupun melakukan transaksi proses perikatan jual-beli kepada pihak lain, kecuali objek perkara dan seluruh perabotan-perabotan yang ada didalamnya milik Penggugat tersebut pernah disewakan kepada orang yang bernama Ronny Gunawan dan isterinya yang bernama Santy Noveria untuk jangka waktu dua tahun terhitung sejak 1 Oktober 2001 sampai dengan 1 Oktober 2003, yang kemudian telah diperpanjang lagi untuk dua tahun berikutnya yaitu sejak 1 Oktober 2003 sampai dengan 1 Oktober 2005, yang perjanjian sewa-menyewanya tersebut dibuat adalah atas nama isteri dari Ronny Gunawan ;
4. Bahwa sewaktu masih menyewa diatas tanah objek perkara pada awalnya hubungan Penggugat dengan Ronny Gunawan dan isterinya sangat baik, sehingga sewaktu Ronny Gunawan menyatakan keinginan untuk membeli objek perkara tersebut dimana Penggugat sengaja menawarkan harga yang relatif lebih rendah dibanding bila dibeli orang lain, namun oleh karena tidak tercapai kecocokan harga akhirnya jual-beli tidak jadi dilaksanakan akan tetapi Ronny Gunawan mengatakan kepada Penggugat bahwa ada temannya di Singapura yang berencana hendak membeli rumah di Medan dan Ronny Gunawan berjanji untuk menawarkan kepadanya objek perkara tersebut dan oleh karenanya meminta foto copy seripikat objek perkara beserta foto copy KTP dari Penggugat ;

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.

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)



5. Bahwa sekitar seminggu kemudian Ronny Gunawan menemui dan memberitahukan kepada Penggugat bahwa kawannya yang berada di Singapura tersebut telah berniat dan berjanji untuk membeli rumah tanah objek perkara milik Penggugat akan tetapi kawan dari Ronny Gunawan tersebut mengatakan terlebih dahulu ingin melihat sertipikat asli objek perkara sebab dia tidak mau membeli tanah objek perkara tersebut kalau hanya melihat foto copynya saja oleh karenanya Ronny Gunawan meminta Penggugat untuk sementara meminjamkan kepadanya sertipikat asli objek perkara dengan alasan agar proses jual-beli dapat terlaksana dengan lancar ;
6. Bahwa oleh karena Ronny Gunawan dan isterinya masih tinggal dan menyewa diatas tanah objek perkara dan disamping itu selama ini hubungan Penggugat dengan mereka sangat akur dan baik, maka Penggugat mempercayai begitu saja kata-katanya sehingga Penggugat tanpa merasa curiga kemudian menyerahkan sertipikat objek perkara asli tersebut kepada Ronny Gunawan kecuali berpesan agar sertipikat asli objek perkara segera dikembalikan secepat mungkin apabila tanah objek perkara tidak jadi dibeli, akan tetapi sebelum berakhirnya kontrak sewa-menyewa rumah milik Penggugat yaitu sekitar bulan Oktober 2005 ternyata mereka telah terlebih dahulu pergi meninggalkan tanah objek perkara dengan membawa lari sejumlah barang-barang inventaris atau perabotan rumah termasuk sertipikat asli objek perkara milik Penggugat tersebut dan sampai saat ini belum juga dikembalikan ;
7. Bahwa sebelum mereka meninggalkan tanah objek perkara tersebut sebenarnya Penggugat telah berulang kali mendesak Ronny Gunawan untuk segera mengembalikan sertipikat asli objek perkara tersebut baik melalui telepon maupun Handphone, namun jawaban dan alasannya selalu bermacam-macam antara lain sudah terbawa kawannya ke Singapura dan akan segera mengambilnya dan meyakinkan Penggugat bahwa sertipikat asli tanah objek perkara tersebut pasti aman dan tidak akan hilang karena kawannya di Singapura tersebut adalah kawan baik saya (Ronny Gunawan) dan kemudian apabila di telepon lagi pada waktu yang lain jawaban dan alasannya sedang sakit dan dirawat di rumah sakit di Singapura karena terserang sakit stroke ringan dan juga penyakit lainnya ;
8. Bahwa melihat alasan dan jawaban serta janji-janji yang disampaikan oleh Ronny Gunawan tersebut dan hingga menjelang pertengahan bulan Nopember 2005 Ronny Gunawan belum juga menepati janjinya untuk mengembalikan sertipikat asli tanah objek perkara milik Penggugat dan sejak saat itu apabila dihubungi kembali melalui telepon maupun handphone sepertinya selalu sengaja untuk menghindar sehingga Penggugat berkeyakinan bahwa Ronny Gunawan tidak

Hal. 4 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



mempunyai itikat yang baik terhadap sertipikat tanah objek perkara dan juga terhadap pembayaran sewa objek perkara, maka untuk menghindari akan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan Penggugat sengaja datang untuk menemui mereka di lokasi tanah objek perkara ;

9. Bahwa pada saat Penggugat sengaja datang menemui Ronny Gunawan dan isterinya diatas tanah objek perkara tersebut, alangkah terkejutnya Penggugat karena menemukan objek perkara sudah dalam keadaan kosong sedangkan seluruh barang-barang serta perabotan rumah tangga yang ditinggal sebagai barang inventaris objek perkara seperti AC merk National dua Unit TV 21 inchi merk Sharp satu unit dan lain sebagainya telah hilang dan diduga dibawah lari oleh Ronny Gunawan dan isterinya padahal sesuai perjanjian/kesepakatan sebelumnya dimana seluruh barang-barang inventaris tersebut mesti dirawat dan dipelihara oleh pihak penyewa dan diserahkan kembali dalam keadaan baik kepada Penggugat sebagai pemilik objek perkara apabila sewa menyewa berakhir.
10. Bahwa melihat kenyataan diatas Penggugat baru menyadari bahwa sifat dan kebaikan yang ditunjukkan Ronny Gunawan dan isterinya selama ini adalah tidak murni tapi hanyalah merupakan akal tipu muslihat untuk menutupi niat buruknya dalam mengelabui atau menipu Penggugat, dan atas perbuatannya Penggugat sengaja mencari tentang keberadaan mereka, sebab Penggugat merasa khawatir apabila Ronny Gunawan dan isterinya tersebut menyalahgunakan sertipikat asli tanah objek perkara milik Penggugat. Oleh karena Penggugat telah berusaha maksimal mencari keberadaan mereka tetapi belum menemukan hasil maka Penggugat telah membuat pengaduan ke Mapoltabs Medan sesuai dengan Laporan Polisi No.LP/3044/K.3/XI/2005/OPS/Tabes dan No.LP/3045/K.3/XI/2005/OPS/Tabes tanggal 20 Nopember 2005 menyangkut tentang penggelapan dari sertipikat asli tanah objek perkara dan juga tentang pencurian seluruh barang-barang inventaris milik Penggugat tersebut ;
11. Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat terhadap tanah objek perkara ternyata oleh pihak-pihak tertentu telah menerbitkan akta-akta antara lain :
 - a. Akta surat kuasa No. 1 tanggal 12 Pebruari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Lina Huwan, SH yang menerangkan seolah-olah Penggugat telah memberi kuasa kepada Ronny Gunawan untuk menjual atau mengalihkan memindahkan hak kepemilikan tanah dan bangunan objek perkara kepada pihak lain. Hal ini adalah tidak benar dan tidak beralasan serta jelas mengandung adanya unsur rekayasa atau fiktif belaka karena secara fakta dan kenyataannya Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak

Hal. 5 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manapun termasuk Ronny Gunawan untuk mengalihkan dan menjual ataupun memindahkan hak kepemilikan tanah objek perkara ;

- b. Akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Pebruari 2004 yang dibuat dan dilegalisir pada Notaris Lina Huwan, SH yang menerangkan seolah-olah Penggugat telah menjual ataupun mengalihkan dan memindahkan hak kepemilikan tanah objek perkara kepada Ronny Gunawan. Hal ini juga jelas adalah merupakan perbuatan rekayasa dan penuh kebohongan serta tipu muslihat sebab Penggugat pada dasarnya tidak pernah mengikatkan diri untuk memindahkan hak atau menjual tanah objek perkara kepada pihak manapun terlebih kepada Ronny Gunawan yang statusnya adalah jelas sebagai pihak penyewa diatas tanah objek perkara milik Penggugat tersebut, dan disamping itu bagaimana mungkin pada waktu dan hari/tanggal yang bersamaan Penggugat melakukan 2 (dua) perbuatan/perikatan hukum sekaligus yaitu Penggugat memberikan kuasa kepada Ronny Gunawan untuk menjual atau memindahkan hak tanah objek perkara dan kemudian sekaligus juga Penggugat melakukan pengikatan jual beli kepada Ronny Gunawan terhadap tanah objek perkara yang sama yang disengketakan dalam perkara ini ;
- c. Bahwa perbuatan dengan menerbitkan akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat pada hari yang bersamaan tersebut adalah jelas sebagai suatu perbuatan yang sengaja direkayasa sedemikian rupa oleh pihak-pihak tertentu yang berusaha untuk menguasai tanah objek perkara, sebab seluruh keterangan yang diuraikan dalam akta-akta tersebut diatas belum pernah Penggugat ketahui dan tidak disetujui apalagi menandatangani maka jelas akta-akte tersebut adalah merupakan akta fiktif/palsu yang tidak sah dan cacat secara hukum sebab diterbitkan tidak sesuai dengan keadaan dan fakta hukum yang sebenarnya sehingga segala tindak lanjut dari penerbitan akta-akta fiktif/palsu tersebut sangat wajar dan beralasan dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, sehingga oleh karena Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak lain terutama kepada Ronny Gunawan sebagaimana yang dimuat dalam akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 serta akta pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004 yang fiktif/palsu tersebut diatas dimana Penggugat sengaja telah membuat laporan pengaduan ke Mapoltabes Medan pada tanggal 15 Juni 2006 sesuai dengan laporan Polisi No.Pol.LP/1790/K.3/VI/2006/OPS/Tabes yang sampai pada saat ini masih dalam proses penyidikan ;
- d. Bahwa kemudian terhadap tindak lanjut dari penerbitan kedua akta fiktif /palsu tersebut diatas terhadap tanah objek perkara juga telah diterbitkan oleh

Hal. 6 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.

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-pihak tertentu akta-akta fiktif/palsu yang lain berupa akta pengikatan jual-beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 antara Ronny Gunawan dengan Ng Kok Sin yang dibuat dihadapan Notaris Halim, SH., di Medan dan juga akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 yang juga dibuat dihadapan Notaris Halim, SH.

- e. Bahwa demikian juga dengan adanya penerbitan kedua akta yaitu akta pengikatan jual-beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 serta akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 tersebut diatas adalah semakin jelas menunjukkan adanya penerbitan yang didasarkan dengan unsur perbuatan yang disinyalir telah direayasa atau dipalsukan dengan menggunakan akal tipu muslihat yang licik yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu demi untuk menguasai/mengklaim tanah objek perkara sebagai miliknya sebab penerbitan akta-akta tersebut hanyalah berpijak atau bertitik tolak kepada penerbitan akta-akta yang jelas pada awalnya telah dipalsukan yang dalam hal ini adalah akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004 ;
- f. Bahwa selanjutnya berdasarkan akta pengikatan jual-beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 serta akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 kemudian terhadap tanah objek perkara tersebut juga telah ditindak lanjuti dengan menerbitkan akta jual-beli Nomor. 174/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Wongso, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang antara Sry Minawaty Pegawai PPAT Kabupaten Deli Serdang selaku kuasa dari Ronny Gunawan (Penjual) dengan Sry Minawaty Pegawai PPAT yang sama yang juga merangkap sebagai kuasa lisan dari Ng Kok Sin (pembeli) ;
- g. Bahwa oleh karena seluruh penerbitan akta-akta tersebut diatas yaitu penerbitan akta jual-beli Nomor. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 dan penerbitan akta pengikatan jual-beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 serta akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 tersebut adalah bertitik tolak atau bermuara kepada akta-akta yang pada awalnya adalah fiktif/palsu yaitu akta surat kuasa palsu Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta pengikatan jual-beli palsu tanggal 12 Februari 2004, sehingga secara hukum segala tindak lanjut dari penerbitan akta jual-beli Nomor. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 tersebut adalah jelas cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
12. Bahwa apabila ditinjau dari seluruh penerbitan akta-akta tersebut diatas demikian juga peralihan hak kepemilikan tanah objek perkara keatas nama Ng Kok Sin

Hal. 7 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



adalah terjadi pada awal hingga pertengahan tahun 2004, namun perlu dipertanyakan seandainya memang benar penerbitan akta-akta yang telah diuraikan tersebut dan peralihan hak kepemilikan tanah objek perkara keatas nama Ng Kok Sin tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, akan tetapi mengapa pada tahun 2004 tersebut itu juga tanah objek perkara tidak pernah dikosongkan oleh pihak-pihak yang merasa telah membeli dan memiliki tanah objek perkara, disamping itu juga mengapa sejak tahun 2004 tersebut hingga Oktober 2005 Penggugat tidak pernah menerima gugatan maupun tuntutan-tuntutan hukum dari pihak-pihak yang keberatan terhadap tanah objek perkara milik Penggugat, justru tanah objek perkara hingga Oktober 2005 masih didiami atau ditempati oleh penyewa dalam hal ini Ronny Gunawan dan isterinya. Hal ini jelas sangat mengherankan dan menjadi tanda tanya serta tidak masuk akal dan hal tersebut telah memperkuat petunjuk bahwa seluruh akta-akta yang diperbuat tersebut sungguh-sungguh fiktif/palsu dan merupakan hasil rekayasa dari pihak-pihak tertentu yang hendak menguasai tanah objek perkara ini Penggugat dengan cara memalsukan segala dokumen atau surat-surat yang diperlukan (mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat).

13. Bahwa selanjutnya bertitik tolak dari penerbitan seluruh akta-akta yang sebelumnya telah dipalsukan/rekayasa sedemikian rupa dan cacat secara hukum yaitu akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004, akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004, akta pengikatan jual-beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004, akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 serta akta jual-beli Nomor. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 kemudian terhadap tanah objek perkara yang sebelumnya adalah hak milik dan terdaftar atas nama Penggugat sebagai pemilik yang sah ternyata telah dialihkan atau dibaliknamakan oleh Tergugat keatas nama pihak lain sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 1486 tanggal 19 Juli 2004 yaitu atas nama NG Kok Sin ;

14. Bahwa oleh karena peralihan kepemilikan tanah objek perkara yang diterbitkan oleh Tergugat keatas nama Ng Kok Sin pada dasarnya adalah berdasarkan penerbitan akta-akta yang sebelumnya telah dipalsukan/rekayasa sedemikian rupa dan cacat secara hukum yaitu akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004, akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004 yang kemudian ditindak lanjuti dengan menerbitkan akta pengikatan jual-beli No. 14 tanggal 15 April 2004 dan akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 serta kemudian ditindaklanjuti dengan menerbitkan akta jual-beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004, sehingga secara hukum sangat wajar dan beralasan apabila penerbitan

Hal. 8 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



- Sertipikat Hak Milik Nomor. 1486 tanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin tersebut adalah cacat secara hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebab diterbitkan telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta tidak sesuai dengan fakta hukum dan keadaan yang sebenarnya.
15. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah memberi kuasa untuk menjual maupun memindahkan hak kepemilikan tanah objek perkara kepada pihak manapun termasuk kepada Ronny Gunawan, demikian juga oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan transaksi hukum berupa pengikatan jual-beli maupun memindahkan hak kepemilikan tanah objek perkara kepada pihak lain termasuk kepada Ronny Gunawan, sehingga seluruh penerbitan akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004, serta akta pengikatan jual-beli No. 14 tanggal 15 April 2004 dan akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004, serta akta jual-beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004, yang cacat hukum serta tidak sah tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
16. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 M2 atas nama Ng Kok Sin tersebut adalah jelas telah bertentangan dengan asas hukum pemerintahan yang baik karena tidak menunjukkan sikap profesionalisme sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebab tanah yang diterbitkan adalah milik Penggugat, sehingga yang menjadi alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini telah sesuai berdasarkan Pasal 53 ayat (a) dan (b) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004.
17. Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat menerbitkan sertipikat objek perkara keatas nama Ng Kok Sin tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebab Tergugat tidak memeriksa dan meneliti secara cermat kelengkapan data yuridis dan data fisik terhadap tanah yang di sertipikat balik namakan tersebut, maka jelas Tergugat telah melakukan perbuatan sewenang-wenang (Pasal 53 ayat (2) huruf a dan c Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986) serta bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik berupa prinsip bertindak cermat atau seksama, prinsip keadilan atau larangan bertindak sewenang-wenang prinsip permainan yang tulus (fair play beginsel) ;
18. Bahwa oleh karena Tergugat telah menerbitkan sertipikat objek perkara atas nama Ng Kok Sin telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta

Hal. 9 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik, maka sudah cukup alasan bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menyatakan sertipikat objek perkara atas nama Ng Kok Sin tersebut adalah batal demi hukum atau tidak sah serta memerintahkan dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya dan menerbitkannya kembali keatas nama Penggugat ;

E. Penetapan Perintah Penundaan.

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih lanjut akibat balik nama sertipikat objek perkara tersebut tidak beralih pada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menerbitkan penetapan penundaan terhadap pelaksanaan lebih lanjut dari sertipikat objek perkara tersebut dan memerintahkan Tergugat untuk mencatat/meregister sertipikat objek perkara atas nama Ng Kok Sin tersebut telah diajukan gugatan pembatalannya ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Medan ;

Bahwa permohonan perintah penetapan penundaan tersebut adalah diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan agar sudi kiranya memanggil para pihak untuk hadir dan bersidang pada waktu yang telah ditentukan dan selanjutnya memutuskan perkara ini dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

Dalam Penundaan.

- Menyatakan bahwa penetapan penundaan terhadap pelaksanaan lebih lanjut dari sertipikat objek perkara tersebut tetap dipertahankan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin ;
3. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

A. Kompetensi Absolut.

1. Bahwa jika dicermati isi gugatan Penggugat, bahwa yang digugat dalam perkara aquo adalah terbitnya :

Hal. 10 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



- a. Akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Pebruari 2004 yang dibuat oleh Lina Huwan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang ;
 - b. Akta pengikatan jual-beli tanggal 12 Pebruari 2004 yang dibuat dan dilegalisir oleh Lina Huwan, SH. ;
 - c. Akta pengikatan jual-beli No. 14 tanggal 15 April 2004 yang diperbuat Halim, SH. Notaris di Medan ;
 - d. Akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 yang diperbuat di hadapan Halim, SH. Notaris di Medan ;
 - e. Akta jual beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 yang diperbuat Elly Wongso, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang ;
2. Bahwa benar dan patut untuk diperhatikan bahwa tanpa adanya perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta tersebut diatas, Penggugat tidak akan menyatakan bahwa akta-akta tersebut adalah fiktif/palsu, dan oleh karenanya Penggugat membuat pengaduan ke Mapoltabs Medan sesuai dengan laporan Polisi No. LP/3044/K.3/XI/2005/OPS/TABES dan No. LP/3045/K.3/XI/2005/OPS/TABES tanggal 20 Nopember 2005 yang dengan demikian adalah perbuatan hukum yang bersifat Pidana ;
3. Bahwa dengan demikian gugatan ini secara keliru diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

B. Gugatan Kadaluarsa (Lewat waktu).

1. Bahwa Penggugat dalam perkara aquo, sedang diajukan sebagai Tergugat II dalam perkara Perdata antara Ng Kok Sin sebagai Penggugat melawan Ronny Gunawan sebagai Tergugat Ir. Edward Partogi Pangondian Tampubolon sebagai Tergugat II, Ir. Nurhaida Br. Purba sebagai Tergugat III, Sry Minawaty sebagai Tergugat IV, Elly Wongso, SH sebagai Tergugat V, Notaris Lina Huwan, SH sebagai Tergugat VI, Notaris Halim, SH sebagai Tergugat VII dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai Tergugat VIII, terdaftar pada tanggal 06 Maret 2006 dengan No. 12/Pdt.G/2006/PN-LP di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sehubungan dengan adanya peralihan hak yang dilakukan dengan jual-beli atas sebidang tanah sebagaimana lengkapnya tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin ;
2. Bahwa dengan diajukannya Penggugat dalam perkara ini sebagai Tergugat dalam perkara No. 12/Pdt.G/2006/PN-LP terdaftar pada tanggal 6 Maret 2006 di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, adalah merupakan suatu kebohongan dari Penggugat yang menyatakan bahwa terbitnya objek sengketa dalam perkara ini yakni Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 M2 atas nama Ng Kok Sin, baru diketahui Penggugat pada tanggal 13 Juli 2006. Dengan

Hal. 11 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, telah melampaui waktu yang diperkenankan oleh undang-undang (Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004) dan oleh karenanya haruslah ditolak ;

C. Gugatan Kabur (Obscur Libel).

Bahwa selain dari pada itu, gugatan Penggugat dalam perkara ini rancu dan tidak jelas karena mengajukan lebih dari satu objek tuntutan hak yakni yang bersifat Pidana dan Perdata dalam satu surat gugatan sekaligus.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Januari 2007 Nomor. 24/G.TUN/2006/PTUN-MDN yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.274.000,- (dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan putusannya Nomor. 18/BDG/2007/PT.TUN.MDN tanggal 23 Mei 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Juni 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Juni 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor. 24/Srt.G.TUN/2006/P.TUN.MDN juncto No. 10/K/2007/PTUN.MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 27 Juni 2007 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat-Tergugat II Intervensi/ Terbanding I, II pada tanggal 27 Juni 2007 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 18 Juli 2007 ;

Hal. 12 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I. Bahwa lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (vide Pasal 30 ayat (1) sub c Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 tentang, Perubahan atas Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung).

Putusan merupakan yang bersifat Onvoldoende Gemotiverd.

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 23 Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor. 35 Tahun 1999, sekarang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004, secara tegas disebutkan :

Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Bahwa bahkan menurut Pasal 189 ayat (1) Rbg 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara ex officio, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak yang berperkara.

Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, suatu putusan haruslah memuat secara jelas dan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum yang cukup dan cermat tentang segala fakta-fakta yang timbul selama proses pemeriksaan perkara serta tentang segala bukti-bukti yang diajukan selama proses pemeriksaan perkara berlangsung, disertai dengan alasan dan dasar hukum bagi kesimpulan pendapat yang akan diambil dalam putusan tersebut.

Bahwa oleh karenanya apabila suatu putusan tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup dan cermat (onvoldoende gemotiverd) tentang fakta-fakta dan bukti-bukti yang akan dijadikan sebagai alasan dan dasar kesimpulan pendapat dalam putusan tersebut, baik terhadap penolakan maupun terhadap penerimaan dalil-dalil yang dikemukakan oleh pihak-pihak yang berperkara, adalah merupakan masalah yuridis dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusan yang bersangkutan ;

Bahwa ketentuan seperti tersebut diatas, secara tegas dianut dan diterapkan oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana ternyata dari pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya, antara lain sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 18 Oktober 1972 No. 672 K/Sip/1972.

Hal. 13 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 16 Desember 1972 No. 689 K/Sip/1969.
3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969.
4. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Februari 1961 No. 13 K/Sip/1961.
5. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 8 Mei 1957 No. 117 K/Sip/1955.

Bahwa akan halnya dengan putusan Judex Factie dalam perkara aquo yang dimohonkan kasasi ini, dapat dilihat dengan jelas tidak memuat pertimbangan hukum-pertimbangan hukum yang cukup dan cermat (onvoeldoende gemotiverd), baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai bukti-bukti yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan, akan tetapi dapat dilihat dan diketahui dengan jelas bahwa kesimpulan pendapat Judex Factie telah didasarkan atas pertimbangan yang sangat singkat dan kabur.

Bahwa pertimbangan hukum yang singkat dan kabur serta tidak cukup dan tidak cermat tersebut dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang terdapat pada putusan Judex Factie yang hanya terdiri dari beberapa alinea, dan bahkan penerimaan dalil-dalil dari Termohon Kasasi hanya didasarkan pada pertimbangan sebanyak 1 (satu) alinea yaitu pada halaman 6 (enam) alinea 2 (dua).

Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi TataUsaha Negara Medan didalam putusannya pada halaman 6 (enam) alinea 2 (dua), telah dengan begitu saja mengambil kesimpulan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, sebagai Judex Factie Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah tepat dan benar sesuai hukum yang berlaku, oleh karenanya pertimbangan hukum yang dimaksud diambil alih sebagai pertimbangan Judex Factie sendiri dalam memutus sengketa dalam perkara ini pada tingkat banding ;

Bahwa akan tetapi Judex Factie Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, didalam pertimbangan hukum dan kesimpulannya tidak ada menguraikan didalam pertimbangannya, mengenai dasar dari kesimpulan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dalam menghunjuk serta menyatakan kesimpulan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah tepat dan benar.

Bahwa disamping hal tersebut diatas, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, juga tidak menguraikan atas dasar kesimpulan yang bagaimanakah alasan-alasan dan kesimpulan didalam pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah tepat dan benar.

Bahwa jelas adanya kesimpulan Judex Factie tersebut didasarkan atas pertimbangan yang sangat singkat dan kabur, sehingga dapat dipastikan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, tertanggal 23 Meri 2007, Nomor. 18/BDG/2007/PT.TUN.MDN tersebut, sehingga dapat dipastikan pula adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum *Judex Factie* tersebut, tidak akan mampu memuat pertimbangan yang layak sebagaimana diinginkan oleh ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Bahwa *Judex Factie* tidak pernah melakukan pertimbangan terhadap bukti P-1 berupa Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Milik No. 1486, tertanggal 19 Juli 2004, yang seharusnya melakukan pengujian terhadap tugas dan ruang lingkup kewenangan sebuah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa jelas dari uraian tersebut diatas, dapat dilihat dan diketahui dengan jelas Termohon Kasasi tidak dapat melakukan ;

Bahwa dari fakta-fakta yang didukung dengan pembuktian sebagaimana dikemukakan diatas, secara jelas juga dapat diketahui Termohon Kasasi dalam menerbitkan objek sengketa telah melangkahi azas-azas pemerintahan yang baik berupa prinsip bertindak cermat dan seksama, prinsip keadilan atau larangan bertindak sewenang-wenang serta prinsip permainan yang tulus (*fair play beginselen*) ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dikemukakan diatas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan ;

Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, tertanggal 23 Mei 2007, Nomor. 18/BDG/2007/PT.TUN-MDN, juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 10 Januari 2007, Nomor. 24/G.TUN/2006/PTUN-MDN, tersebut dibatalkan adanya ;

II. Bahwa salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (*Vide* Pasal 30 Sub B Undang-Undang Mahkamah Agung RI Nomor. 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor. 14 Tahun 1985).

Bahwa jelas adanya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, tertanggal 23 Mei 2007 Nomor. 18/BDG/2007/PT.TUN-MDN, juncto. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 10 Januari 2007 Nomor. 24/G.TUN/2006/PTUN-MDN, secara jelas adanya tidak mencerminkan keadilan dan penegakan supremasi hukum, keadilan karena telah didasarkan atas pertimbangan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah mengenyampingkan fakta-fakta yang terungkap selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, baik yang diperoleh dari dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak yang berperkara maupun yang diperoleh dari bukti-bukti surat, baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi.

Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, didalam putusannya tertanggal 23 Mei 2007, Nomor. 18/BDG/2007/PT.TUN-MDN telah

Hal. 15 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan begitu saja mengambil alih kesimpulan Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang telah salah dan keliru.

Bahwa jelas adanya Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam putusannya tertanggal 10 Januari 2007, No. 24/G.TUN/2006/PTUN-MDN, telah salah dan keliru menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, khususnya mengenai penerapan hukum pembuktian yang berkenaan dengan pembebanan dan penilaian pembuktian.

Bahwa Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam putusannya tertanggal 10 Januari 2007, No. 24/G.TUN/2006/PTUN-MDN, telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku khususnya mengenai penerapan pembuktian yang berkenaan dengan pembebanan dan penilaian pembuktian secara jelas dapat dilihat adanya dalam hal sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

Bahwa perkara ini Termohon Kasasi mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolute yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang untuk mengadili dan memutus perkara ini ;

Bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolute tersebut, Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam pertimbangan hukumnya telah berkesimpulan bahwa Pembanding tidak berkepentingan untuk mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo ;

Bahwa putusan Judex Factie tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana termaksud didalam halaman 34 (tiga puluh empat) alinea 1 (satu) sampai dengan halaman 37 (tiga puluh tujuh) alinea 1 (satu).

Bahwa didalam pertimbangan putusan Judex Factie tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidaklah ada memuat pertimbangan hukum-hukum yang cermat dan cukup yang didasarkan atas alasan-alasan hukum dan beralaskan hukum yang berlaku.

Bahwa selanjutnya Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam putusannya tertanggal 10 Januari 2007, No. 24/T.TUN/2006/PTUN-MDN, yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, didalam putusannya tertanggal 23 Mei 2007, No. 18/BDG/2007/PT.TUN.MDN, telah melanggar hukum mengalihkan tanggung jawab untuk melakukan pengujian terhadap tugas dan ruang lingkup kewenangan sebuah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam perkara ini, secara jelas dapat diketahui bahwa Pemohon Kasasi mengajukan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tertanggal 19

Hal. 16 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) yang merupakan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I ;

Bahwa jelas adanya Termohon Kasasi I dalam mengeluarkan Surat Keputusan dalam perkara ini adalah kapasitasnya selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang termaktub didalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata.

Bahwa oleh karena gugatan Pemohon Kasasi secara substansial adalah menyangkut pembatalan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I dalam kapasitasnya selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara maka jelas adanya sengketa dalam perkara ini adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;

Bahwa apabila diperhatikan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo tidaklah berpedoman pada asas-asas umum peradilan yang baik (algemene baginselen van behoorlijk rechtspleging) karena tidak melakukan penalaran hukum yang jelas (legal reasoning), akuntabilitas, transparansi serta kepastian hukum dan konsisten dalam mengambil dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini ;

Bahwa dengan perkataan lain, Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, tidaklah ada memberikan pertimbangan hukum yang cermat dan seksama terhadap fakta yang terungkap dari dalil-dalil maupun dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan bahkan Judex Factie tidaklah ada memberikan analisa dan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil dan argumentasi hukum dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding didepan persidangan perkara ini ;

Bahwa hal tersebut dapat dilihat dengan jelas, bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Factie tidaklah ada melakukan penilaian terhadap bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu bukti produk P.1 sampai dengan bukti produk P.13 serta berupa keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini ;

Bahwa selanjutnya Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam mengambil dan menjatuhkan putusannya dalam perkara ini hanya didasarkan atas pertimbangan hukum terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I

Hal. 17 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni bukti produk T-1, T-2, T-3 dan T-4 dan telah mengenyampingkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi didepan persidangan perkara ini ;

Bahwa berdasarkan bukti produk T-1, T-2, T-3 dan T-4 tersebut, Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 36 (tiga puluh enam) alinea 1 (satu) telah berpendapat bahwa telah terbukti bahwa peradilan hak atas tanah dari semula atas nam Pemohon Kasasi menjadi atas nama Termohon Kasasi II telah dilaksanakan pada bukti-bukti autentik sehingga dipandang sah sebelum dibuktikan sebaliknya dihadapan Hakim Perdata.

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Judex Factie tersebut, Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, telah berpendapat bahwa menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak didasarkan pada suatu kepentingan untuk diproses di Peradilan Tata Usaha Negara karena inti pokok permasalahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semata-mata adalah dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata pada Peradilan Umum ;

Bahwa jelas adanya Sertipikat Hak Milik No. 1486 tertanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II), yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I adalah merupakan keputusan suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau Badan Hukum Perdata ;

Bahwa oleh karenanya jelas pula adanya, gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi didalam perkara ini pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, adalah merupakan ruang lingkup Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa jelas adanya sebagaimana telah dibuktikan didepan persidangan perkara ini, bahwa bukti produk T-1, T-2, T-3, dan T-4 yang dipergunakan oleh Termohon Kasasi II untuk mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tertanggal 19 Juli 2004 ke atas nama Ang Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) adalah bukti yang cacat hukum ;

Bahwa sebagaimana telah terbukti didepan persidangan perkara ini, atas cacat hukumnya dasar yang dijadikan oleh Termohon Kasasi II untuk mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 1486, tertanggal 19 Juli 2004, keatas nama dari Ang Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II), telah dapat dibuktikan berdasarkan bukti P.6 dan bukti P.7 ;

Bahwa untuk mendukung kebenaran dalil Pemohon Kasasi tersebut diatas, telah terbukti dari Hasil Laboratorium Kriminal atas Laporan Polisi No. Pol. LP/1790/K3/VI/2006/OPS/Tabes, tertanggal 15 Juni 2006, pada Kepolisian Kota Besar Medan dan sekitarnya yang dilaporkan oleh Pemohon Kasasi ;

Hal. 18 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Hasil Laboratorium Kriminal atas Laporan Polisi No.Pol : LP/1790/K3/VI/2006/OPS/Tabes, tertanggal 15 Juni 2006, pada tanggal 3 Mei 2007 yang lalu, Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan Penambahan bukti untuk diperiksa pada persidangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, sesuai dengan surat Pemohon Kasasi yang ditujukan kepada Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa perkara ini pada tingkat banding, yakni surat tertanggal 3 Mei 2007 (bukti surat terlampir) ;

Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa perkara ini pada tingkat banding, tidak berkenan untuk membuka kembali sidang tambahan terhadap perkara aquo serta meminta bukti berupa dari Satuan Reserse Kepolisian Kota Besar Medan dan Sekitarnya sebagai pemeriksa perkara yang menguji keabsahan dan kebenaran surat pada Hasil Laboratorium Kriminal tanpa memberikan alasan hukum yang pasti kepada Pemohon Kasasi.

Bahwa dari Hasil Laboratorium Kriminal tanda tangan yang termaktub dalam akta Surat Kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat dan dilegalisir pada Notaris Lina Huwan, SH., yang menerangkan seolah-olah Pemohon Kasasi telah menjual ataupun mengalihkan dan memindahkan Hak Kepemilikan tanah objek perkara kepada Ronny Gunawan, tidaklah identik dengan tanda tangan Pemohon Kasasi.

Bahwa perbuatan dengan menerbitkan akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat pada hari yang bersamaan tersebut adalah jelas sebagai suatu perbuatan yang sengaja direkayasa, sebab seluruh keterangan yang diuraikan dalam akta-akta tersebut diatas belum pernah Pemohon Kasasi ketahui dan tidak disetujui apalagi menandatangani, maka jelas akta-akta tersebut adalah akta fiktif/palsu yang tidak sah dan cacat hukum sebab diterbitkan tidak sesuai dengan keadaan dan fakta hukum yang sebenarnya sehingga segala tindak lanjut dari penerbitan akta-akta fiktif/palsu tersebut sangat wajar dan beralasan dinyatakan cacat hukum tidak sah adanya ;

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi tidaklah pernah memberikan kuasa kepada pihak lain terutama kepada Ronny Gunawan sebagaimana yang dibuat dalam Akta Surat Kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 serta Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Februari 2004 adalah fiktif/palsu.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas pula adanya bahwa Termohon Kasasi I dan atau setidak-tidaknya Termohon Kasasi I, secara pasti telah mengetahui bahwa terbitnya akta-akta yakni bukti produk T-1, T-2, T-3 dan T-4, yang dijadikan sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Terbanding I adalah palsu/fiktif adanya ;

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena akta-akta yakni bukti produk T-1, T-2, T-3 dan T-4 yang dijadikan sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Termohon Kasasi I adalah cacat hukum, sehingga penerbitan Surat Keputusan Termohon Kasasi I telah pula bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pembuatan, pengeluaran dan pelaksanaan Surat Keputusan Termohon Kasasi I, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 1486, tertanggal 19 Juli 2004 atas nama Ang Kok Sin (ic. Terbanding II) telah melangkahi asas-asas umum pemerintahan yang baik (algemene beginselen van behoorlijke bestuur) ;

Bahwa sebagaimana telah diketahui dalam hal proses pembuatan dan pengeluaran suatu keputusan (beschikking), disyaratkan kecermatan dan pertimbangan secara bijaksana guna meniadakan akibat-akibat yang dapat membatalkan keputusan (beschikking) yang bersangkutan ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada peradilan kita, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan adalah berwenang untuk mengadili perkara aquo, sehingga gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dinyatakan dapat diterima ;

Tentang Pokok Perkara :

Obyek Gugatan.

Bahwa adapun yang menjadi obyek gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud adalah : “Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 m2 atas nama Ng Kok Sin yang terletak atau setempat dikenal dengan Komplek Cemara Hijau Blok BB No. 28 Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan Pemohon Kasasi, adapun alasan hukum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan adalah berdasarkan Pasal 53 ayat (2) sub (a) dan (b) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara karena Terbanding I dalam menerbitkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1486 milik Pemohon Kasasi, yang telah beralih kenama Termohon Kasasi II yang telah bertentangan dan melanggar peraturan yang berlaku ;

Bahwa Termohon Kasasi I dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini telah melanggar peraturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang

Hal. 20 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah, sebab Termohon Kasasi I tidak memeriksa dan meneliti secara cermat kelengkapan data yuridis dan data fisik terhadap tanah yang disertifikatkan tersebut ;

Bahwa ketidakcermatan dan ketidaktelitian Termohon Kasasi I dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek gugatan dalam perkara dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang dijadikan/pergunakan oleh Termohon Kasasi II sebagai dasar untuk balik nama terhadap obyek gugatan adalah data yuridis yang cacat hukum adanya.

Bahwa dengan demikian tindakan Termohon Kasasi I tersebut adalah jelas sudah bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, kepastian hukum dan asas persamaan hukum ;

Bahwa keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 m2 atas nama Ng Kok Sin diketahui oleh Pemohon Kasasi adalah melalui surat jawaban atau penjelasan dari Termohon Kasasi I yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi, pada tanggal 13 Juli 2006 No. 500.2350/07/2006 atas surat dari Pemohon Kasasi sebelumnya yang telah ditujukan kepada Termohon Kasasi I tanggal 30 Juni 2006 perihal mohon penjelasan menyangkut tanah dan bangunan yang ada diatasnya seluas 111 m2, yang setempat dikenal dengan Komplek Cemara Hijau Blok BB No. 28 Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara ;

Bahwa dengan demikian tenggang waktu diketahuinya obyek gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor. Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa adapun dalil-dalil gugatan Pembanding dalam peristiwa perkara ini adalah sebagai berikut :

Bahwa Pemohon Kasasi mempunyai sebidang tanah seluas 111 m2 berikut bangunan gedung rumah tinggal diatasnya yang terletak di Komplek Perumahan Cemara Hijau Blok BB No. 28, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 10 Oktober 2001 atas nama Pemohon Kasasi yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I ;

Bahwa adapun tanah obyek perkara yang disengketakan dalam perkara ini sebelumnya diperoleh Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2001, tanggal 30 Agustus 2001, yang dibuat di hadapan Notaris Tetty Magdalena, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang ;

Bahwa selama Pemohon Kasasi memiliki tanah obyek perkara, dimana Pemohon Kasasi tidaklah pernah mengalihkan ataupun memindahkan hak kepemilikan maupun melakukan transaksi proses perikatan jual-beli kepada pihak lain, akan tetapi

Hal. 21 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek perkara dan seluruh perabotan yang ada didalamnya milik Pemohon Kasasi tersebut pernah disewakan kepada Ronny Gunawan dan istrinya bernama Santy Noveria untuk jangka 2 (dua) tahun terhitung sejak 1 Oktober 2001 sampai dengan 1 Oktober 2003, dan kemudian telah diperpanjang lagi untuk 2 (dua) tahun berikutnya yaitu sejak 1 Oktober 2003 sampai dengan 1 Oktober 2005 atas nama Santy Noveria, istri dari Ronny Gunawan ;

Bahwa selama Ronny Gunawan menyewa diatas tanah obyek perkara telah terjalin hubungan kekeluargaan yang erat antara Pemohon Kasasi dengan keluarga Ronny Gunawan, sehingga waktu Ronny Gunawan menyatakan keinginan untuk membeli obyek perkara tersebut, Pemohon Kasasi sengaja menawarkan harga yang relatif lebih rendah ;

Bahwa oleh karena Ronny Gunawan tidak mampu untuk membeli tanah dan rumah obyek sengketa akhirnya jual beli tidak jadi dilaksanakan, akan tetapi Ronny Gunawan menawarkan kepada Pemohon Kasasi, agar Pemohon Kasasi bersedia untuk membeli rumah di Medan dan Ronny Gunawan meminta foto kopi sertipikat obyek perkara serta foto kopi KTP dari Pemohon Kasasi.

Bahwa sekitar seminggu kemudian Ronny Gunawan menemui dan memberitahukan kepada Pemohon Kasasi bahwa kawannya yang berada di Singapura tersebut telah berniat dan berjanji untuk membeli rumah tanah obyek perkara milik Pemohon Kasasi, akan tetapi harus terlebih dahulu melihat asli dari sertipikat obyek, sehingga Pemohon Kasasi meminjamkan asli sertipikat obyek perkara ;

Bahwa walaupun Pemohon Kasasi telah berulang kali untuk menegur Ronny Gunawan agar mengembalikan asli dari sertipikat obyek gugatan kepada Pemohon Kasasi dan bahkan sebelumnya berakhirnya kontrak sewa menyewa rumah milik Pemohon Kasasi, sekitar bulan Oktober 2005, ternyata Ronny Gunawan telah terlebih dahulu pergi meninggalkan tanah obyek perkara dengan membawa lari sejumlah barang-barang inventaris atau perabotan rumah yang termasuk sertipikat asli obyek perkara milik Pemohon Kasasi tersebut yang sampai saat ini belum juga dikembali.

Bahwa melihat alasan serta janji-janji yang disampaikan oleh Ronny Gunawan kepada Pemohon Kasasi hingga menjelang pertengahan bulan Nopember 2005 Ronny Gunawan belum juga menepati janjinya untuk mengembalikan sertipikat asli obyek perkara milik Pemohon Kasasi dan sejak saat itu apabila dihubungi kembali melalui telepon maupun handphone selaku saja berusaha untuk menghindari, sehingga Pemohon Kasasi berkeyakinan bahwa Ronny Gunawan tidak mempunyai itikad baik untuk mengemalikan asli dari sertipikat obyek perkara dan juga terhadap pembayaran sewa obyek perkara, maka untuk menghindari akan terjadinya hal-hal yang tidak

Hal. 22 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diinginkan, Pemohon Kasasi sengaja datang untuk menemui mereka di lokasi tanah obyek perkara ;

Bahwa pada saat Pemohon Kasasi datang menemui Ronny Gunawan dan istrinya diatas tanah obyek perkara tersebut, menemukan rumah yang merupakan obyek perkara sudah dalam keadaan kosong, sedangkan seluruh barang-barang serta perabotan rumah tangga yang ditinggal sebagai barang inventaris obyek perkara telah hilang dan diduga dibawa lari oleh Ronny Gunawan dan istrinya, padahal sesuai perjanjian/kesepakatan sebelumnya dimana seluruh barang-barang inventaris tersebut mesti dirawat dan dipelihara oleh pihak penyewa dan diserahkan kembali dalam keadaan baik kepada Pemohon Kasasi sebagai pemilik obyek perkara apabila sewa menyewa berakhir ;

Bahwa melihat kenyataan diatas, Pembanding baru menyadari bahwa sifat dan kebaikan yang ditunjukkan oleh Ronny Gunawan dan istrinya selama ini adalah tidak murni tapi hanyalah merupakan akal tipu muslihat untuk menutupi niat buruknya dalam mengelabui Pemohon Kasasi ;

Bahwa melihat kenyataan diatas, Pembanding baru menyadari bahwa sifat dan kebaikan yang ditunjukkan oleh Ronny Gunawan dan istrinya selama ini adalah tidak murni tapi hanyalah merupakan akal tipu muslihat untuk menutupi niat buruknya dalam mengelabui Pemohon Kasasi.

Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi merasa khawatir apabila Ronny Gunawan dan istrinya menyalahgunakan asli dari sertifikat tanah obyek perkara milik Pemohon Kasasi, pada tanggal 20 Nopember 2006 yang lalu telah membuat pengaduan kepada Kepolisian Kota Besa Medan sekitarnya, sesuai dengan laporan No. LP/3044/K.3/XI/2005/OPS/Tabes dan No. LP/3045/K.3/XI/2005/OPS/Tabes tertanggal 20 Nopember 2005 menyangkut tentang penggelapan dari asli sertifikat tanah obyek sengketa dan juga tentang pencurian seluruh barang-barang inventaris milik Pemohon Kasasi tersebut.

Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, terhadap tanah obyek perkara ternyata oleh pihak-pihak tertentu telah menerbitkan akta-akta antara lain berupa akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Lina Huwan, SH., yang menerangkan seolah-olah Pemohon Kasasi telah memberi kuasa kepada Ronny Gunawan untuk menjual atau mengalihkan/memindahkan hak kepemilikan tanah dan bangunan obyek perkara kepada pihak lain. Hal ini adalah tidak benar dan tidak beralasan serta jelas mengandung adanya unsur rekayasa atau fiktif belaka karena secara fakta dan kenyataan Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun termasuk Ronny Gunawan untuk mengalihkan untuk menjual atau memindahkan hak kepemilikan tanah obyek perkara ;

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akta pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat dan dilegalisir pada Notaris Lina Huwan, SH., yang menerangkan seolah-olah Pemohon Kasasi telah menjual ataupun mengalihkan dan memindahkan hak kepemilikan tanah obyek perkara kepada Ronny Gunawan. Hal ini juga jelas adalah merupakan perbuatan penuh rekayasa dan penuh kebohongan serta tipu muslihat sebab Pemohon Kasasi pada dasarnya tidak pernah mengikatkan diri untuk memindahkan hak atau tanah obyek perkara kepada pihak manapun terlebih kepada Ronny Gunawan ;

Bahwa disamping hal tersebut diatas, bagaimana mungkin pada waktu dan hari/tanggal yang bersamaan Pemohon Kasasi melakukan 2 (dua) perbuatan/perikatan hukum sekaligus Pemohon Kasasi memberikan kuasa kepada Ronny Gunawan untuk menjual atau memindahkan hak tanah obyek perkara kemudian sekaligus juga melakukan pengikatan jual beli kepada Ronny Gunawan terhadap tanah obyek perkara yang sama yang disengketakan dalam perkara ini ;

Bahwa perbuatan dengan menerbitkan akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004 yang dibuat pada hari yang bersamaan tersebut adalah jelas sebagai perbuatan yang sengaja direkayasa sedemikian rupa oleh pihak-pihak tertentu, sebab seluruh keterangan yang diuraikan dalam akta-akta tersebut diatas belum pernah ketahui dan tidak disetujui serta ditandatangani oleh Pemohon Kasasi, maka jelas akta-akta tersebut adalah akta fiktif/palsu, tidak sah dan cacat hukum sebab diterbitkan tidak sesuai dengan keadaan dan fakta hukum yang sebenarnya sehingga segala tindak lanjut dari penerbitan akta-akta fiktif/palsu tersebut sangat wajar dan beralasan dinyatakan cacat hukum ;

Bahwa terhadap akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 serta akta pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004 yang fiktif/palsu tersebut, Pemohon Kasasi telah membuat laporan pengaduan ke Mapoltabes Medan pada tanggal 15 Juni 2006 sesuai dengan laporan Polisi No. Pol. LP/1790/K.3/VI/2006/OPS/Tabes, yang saat ini telah mendapat hasil pemeriksaan pada Laboratorium Kriminal, yang menyatakan

Hal. 24 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tanda tangan yang termaktub dalam akta tersebut diatas tidak identik dengan tanda tangan Pemohon Kasasi yang sebenarnya ;

Bahwa sebagai tindak lanjut dari penerbitan akta fiktif/palsu tersebut diatas, terhadap tanah obyek perkara juga telah diterbitkan oleh pihak-pihak tertentu akta-akta fiktif/palsu berupa akta pengikatan jual beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 antara Ronny Gunawan dengan Termohon Kasasi II yang dibuat dihadapan Notaris Halim, SH., di Medan dan juga akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 yang juga dibuat dihadapan Notaris Halim, SH.

Bahwa demikian juga dengan adanya penerbitan kedua akta yaitu akta pengikatan jual beli Nomor. 14 tanggal 15 April 2004 dan akta perjanjian pengosongan Nomor. 15 tanggal 15 April 2004 tersebut diatas adalah semakin jelas menunjukkan adanya penerbitan yang didasarkan dengan unsur perbuatan yang disinyalir telah direkayasa atau dipalsukan dengan menggunakan akal tipu muslihat yang licik yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu demi untuk menguasai/mengklaim tanah obyek perkara sebagai miliknya, sebab penerbitan akta tersebut hanyalah berpijak atau bertitik tolak kepada penerbitan akta-akta yang jelas pada awalnya telah dipalsukan yang dalam hal ini adalah akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004 ;

Bahwa selanjutnya berdasarkan akta pengikatan jual beli No. 14 tanggal 15 April 2004 serta akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 kemudian terhadap tanah obyek perkara tersebut juga telah ditindaklanjuti dengan menerbitkan akta jual-beli Nomor. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Wongso, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang antara Sry Minawaty, Pegawai PPAT Kabupaten Deli Serdang selaku kuasa dari Ronny Gunawan (penjual) dengan Sry Minawaty Pegawai PPAT yang sama juga merangkap selaku kuasa lisan dari Ng Kok Sin (pembeli) ;

Bahwa oleh karena seluruh penerbitan akta-akta tersebut diatas yaitu penerbitan akta jual beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 dan penerbitan akta

Hal. 25 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengikatan jual beli No. 14 tanggal 15 April 2004 serta akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 tersebut adalah bertitik tolak atau bermuara kepada akta-akta yang pada awalnya adalah fiktif/palsu yaitu akta surat kuasa No. 1 tanggal 12 Februari 2004, sehingga secara hukum segala tindak lanjut dari penerbitan akta jual beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 tersebut adalah jelas cacat hukum dan tidak sah serta mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa apabila ditinjau dari seluruh penerbitan akta-akta tersebut diatas demikian juga peralihan hak kepemilikan tanah obyek perkara atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) adalah terjadi pada awal hingga pertengahan tahun 2004 namun perlu dipertanyakan seandainya memang benar penerbitan akta-akta yang telah diuraikan tersebut dan peralihan kepemilikan tanah obyek perkara atas nama Ng Kok Sin tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, akan tetapi mengapa pada tahun 2004 tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, akan tetapi mengapa sejak tahun 2004 tersebut hingga bulan Oktober 2004, Pemohon Kasasi tidak pernah menerima gugatan maupun tuntutan-tuntutan hukum dari pihak-pihak yang keberatan terhadap tanah obyek perkara, justru tanah obyek perkara hingga Oktober 2005 masih didiami atau ditempati oleh penyewa dalam hal ini Ronny Gunawan dan istrinya. Hal ini jelas sangat mengherankan dan menjadi tanda Tanya serta tidak masuk akal dan hal tersebut telah memperkuat petunjuk bahwa seluruh akta yang diperbuat tersebut sungguh-sungguh fiktif/palsu dan merupakan hasil rekayasa dari pihak-pihak tertentu yang hendak menguasai tanah obyek perkara milik Pembanding dengan cara memalsukan segala dokumen atau surat-surat yang diperlukan (mohon perhatian Majelis Hakim Tinggi yang terhormat) ;

Bahwa selanjutnya bertitik tolak dari penerbitan seluruh akta yang sebenarnya telah dipalsukan/rekayasa sedemikian rupa yang cacat secara hukum yaitu akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004, akta surat pengikatan jual-beli tanggal 12 Februari 2004, akta pengikatan jual beli No. 14 tanggal 15 April 2004, akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 serta akta jual beli No. 174/2004

Hal. 26 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Juli 2004 kemudian terhadap tanah obyek perkara yang sebelumnya adalah hak milik yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah ternyata telah dialihkan atau dibaliknamakan oleh Termohon Kasasi I atas nama Terbanding II, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 yaitu atas nama Ng Kok Sin ;

Bahwa oleh karena peralihan kepemilikan atas tanah obyek perkara yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) pada dasarnya adalah penerbitan akta-akta yang sebelumnya telah dipalsukan/rekayasa sedemikian rupa dan cacat secara hukum yaitu akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004, akta surat pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan akta pengikatan jual-beli No. 14 tanggal 15 April 2004 dan akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 serta kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan akta jual beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004, sehingga secara hukum sangat wajar dan beralasan apabila penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 atas nama Ng Kok Sin tersebut adalah cacat secara hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebab diterbitkan telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum dan keadaan yang sebenarnya ;

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi tidak pernah memberi kuasa untuk menjual maupun memindahkan hak kepemilikan tanah obyek perkara kepada pihak manapun termasuk pada Ronny Gunawan, demikian juga oleh karena Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan transaksi hukum berupa pengikatan jual-beli maupun memindahkan hak kepemilikan tanah obyek perkara kepada pihak lain termasuk kepada Ronny Gunawan sehingga seluruh penerbitan akta surat kuasa Nomor. 1 tanggal 12 Februari 2004 dan akta surat pengikatan jual beli tanggal 12 Februari 2004, serta akta pengikatan jual beli No. 14 tanggal 15 April 2004 dan akta perjanjian pengosongan No. 15 tanggal 15 April 2004 serta akta jual beli No. 174/2004 tanggal 7 Juli 2004 yang cacat hukum serta tidak sah tersebut adalah merupakan suatu yang bertentangan dengan ketentuan hukum berlaku ;

Bahwa dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi I didalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004 seluas 111 m2 atas nama Ng Kok Sin

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah jelas bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik karena tidak menunjukkan sikap profesionalisme sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebab tanah yang diterbitkan sertifikatnya adalah milik Pemohon Kasasi sehingga yang menjadi alasan Pemohon Kasasi untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini telah sesuai berdasarkan Pasal 53 ayat (a) dan (b) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

Bahwa oleh karena Keputusan Termohon Kasasi I yang telah menerbitkan seripikat obyek perkara atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebab Terbanding I tidak memeriksa dan meneliti secara cermat kelengkapan data yuridis dan data fisik terhadap tanah yang disertipikat balikanama keatas nama Termohon Kasasi II tersebut, maka jelas Termohon Kasasi I, telah melakukan perbuatan sewenang-wenang (Pasal 53 ayat (2) huruf a dan c Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik berupa prinsip bertindak cermat dan seksama, prinsip keadilan atau larangan bertindak sewenang-wenang, prinsip keadilan atau larangan bertindak sewenang-wenang, prinsip permainan yang tulus (fair play beginsel) ;

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi I telah menerbitkan sertipikat obyek perkara atas nama Ng Kok Sin (ic. Termohon Kasasi II) telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung RI menyatakan sertipikat obyek perkara atas nama Ng Kok Sin tersebut adalah batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Hal. 28 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan/keberatan-keberatan dalam memori kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan Judex Factie tidak salah dalam penerapan hukum yaitu telah tepat dan benar dengan pertimbangan :

- bahwa pokok permasalahannya adalah mengenai peralihan hak yang semula sertipikat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi ;
- bahwa untuk dapat membatalkan objek sengketa (Sertipikat Hak Milik No. 1486 tanggal 19 Juli 2004), haruslah jelas lebih dahulu apakah peralihan hak tersebut sah atau tidak, hal ini harus diputus lebih dahulu oleh Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Ir. EDWARD PARTOGI PANGONDIAN TAMPUBOLON** harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ir. EDWARD PARTOGI PANGONDIAN TAMPUBOLON** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **SELASA, TANGGAL 21 APRIL 2009** oleh H. Imam Soebechi, SH.MH.

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc dan Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Benar Sihombing, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd.
Widayatno Sastrohardjono, SH.MSc
ttd.
Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH.

K e t u a :
ttd.
H. Imam Soebechi, SH.MH.

Panitera Pengganti :
ttd.
Benar Sihombing, SH.MH.

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, SH.
NIP. 220.000.754.

Hal. 30 dari 30 hal. Put. No. 385 K/TUN/2007.

