



**PUTUSAN**  
**Nomor 36 K/TUN/2014**

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

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, tempat kedudukan di Jalan Jend. AH. Nasution, Kota Medan;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Aswin Tampubolon, S.H., M.Hum, pekerjaan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan;
2. Haris Syahbana Pasaribu, S.H., pekerjaan Kepala Sub Seksi Sengketa, dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Medan;
3. Rotua Noviyanti, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan;
4. Robert Silalahi, pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan;
5. Sabirin, S.H., pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

Kelimanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Jend. Abd. Haris Nasution, P. Masyhur, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 634/SK-12-71/X/2013, tanggal 29 Oktober 2013;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

**melawan:**

**IRVAN L. TOBING, S.H.**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Sei Sibundong Nomor 11-14, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Hotlan Nainggolan, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Jend. Gatot Subroto No.64 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2013;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## I. OBJEK SENGKETA GUGATAN TATA USAHA NEGARA :

Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan ;

## II. TENTANG TENGGANG WAKTU

- Bahwa pada tanggal 17 Desember 2012 Penggugat telah datang ke Kantor CV.Toha Jaya di Jalan.Arif Rahman Hakim No. 182 Medan untuk menjumpai Boy Zuherman dan Yurnalis, SE untuk menanyakan masalah Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat, namun Penggugat tidak bertemu dengan Boy Zuherman dan Yurnalis, SE akan tetapi Penggugat hanya bertemu dengan seorang karyawan CV. Toha Jaya dan karyawan tersebut ada menyerahkan Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. : 3379 Tahun 2010 atas nama Boy Zuherman dan Yurnalis, SE yang telah dialihkan kepada Ricci Ardiansyah Putra kepada Penggugat dan saat itulah Penggugat mengetahui Sertipikat tersebut;
- Bahwa dengan demikian pengajuan Gugatan aquo masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang R.I. Nomor : 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang memuat sebagai berikut :  
“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

## III. TENTANG KEPENTINGAN

Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan seluas 71 M2 yang terletak di Jalan Perisai Pribumi, Kelurahan Binjai,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Medan Denai, Kota Medan berdasarkan kwitansi pembayaran down payment dan kwitansi pembayaran lainnya, dan selanjutnya Penggugat telah menempati tanah dan bangunan tersebut sejak awal Januari Tahun 2011 hingga sampai saat ini. Namun oleh karena Sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut dialihkan yang semula atas nama Boy Zuherman dan Yurnalis kepada Ricci Ardiansyah Putra, maka Penggugat merasa kepentingannya telah dirugikan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas serta sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut : “Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;

#### IV. Dengan Dasar Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Jln Perisai Pribumi, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, setempat dikenal Komplek Perumahan Menteng Garden Blok B/10 dengan luas tanah 71 M2 sesuai dengan Kwitansi Pembayaran Down Payment atas nama Penggugat (Irvan L.Tobing, SH) kepada Yurnalis, SE selaku Direktur CV. Toha Jaya selaku pengembang dari Perumahan Menteng Garden, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Blok B/11
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Rumah Nomor : 3 dan 4
  - Sebelah Timur berbatas dengan Blok B/7
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Komplek Perumahan Menteng Garden I ;
2. Bahwa Tanah dan Bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 2338/2010 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Surat Ukur Nomor : 13260/2010 atas nama pemegang hak BOY ZUHERMAN dan YURNALIS;

#### 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)



3. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2012 Penggugat ada menerima Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. : 3379 Tahun 2010 yang telah dialihkan dari nama Boy Zuherman dan Yurnalis kepada Ricci Ardiansyah Putra yang diserahkan oleh staff CV.Toha Jaya beralamat di Jalan AR.Hakim No. 182 Medan;
4. Bahwa untuk lebih jelasnya duduk permasalahan ini dapat kami sampaikan bahwa pada tanggal 1 Juni 2010 Penggugat telah melakukan Pembayaran Booking Fee dan Down Payment (uang muka) sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah beserta 1 unit rumah Type 45 yang terletak di Komplek Perumahan Menteng Garden Blok B/10 Jalan Perisai Pribumi, Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan kepada Yurnalis selaku Direktur CV.Toha Jaya di Kantor CV.Toha Jaya yang beralamat di Jalan.AR. Hakim, Medan sesuai dengan kwitansi tertanggal 1 Juni 2010;
5. Bahwa sesuai dengan kwitansi Booking Fee dan Down Payment tersebut harga jual yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Yurnalis selaku Direktur CV.Toha Jaya adalah sebesar Rp. 165.000.000,-(Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) dan pada saat penandatanganan Kwitansi saudara Yurnalis baru menerima uang muka (Down Payment) dan Booking Fee dari Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) akan dibayar secara bertahap pada tanggal 5 setiap bulannya dengan jangka waktu pelunasan paling lama tanggal 30 Desember 2010;
6. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Boy Zuherman dan Yurnalis Akta Jual Beli Baru dibuat dan ditandatangani setelah adanya pelunasan dan segala-surat-surat atas Tanah dan Bangunan tersebut selesai diurus oleh Boy Zuherman dan Yurnalis;
7. Bahwa setelah tanah dan bangunan tersebut dilunasi oleh Penggugat kepada Boy Zuherman dan Yurnalis pada tanggal 30 Desember 2010 sebagaimana yang telah disepakati, tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata pada tanggal 21 Januari 2011 Boy Zuherman dan Yurnalis telah menjual kembali Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut kepada Ricci Ardiansyah Putra sebagaimana dengan Akta Jual Beli No. : 17/2011 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH selaku PPAT, dengan kata lain Penggugat tidak pernah dihadirkan dalam



- pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tersebut dan Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Boy Zuherman dan Yurnalis untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
8. Bahwa perlu kami sampaikan sejak Penggugat melunasi pembayaran tanah tersebut pada tanggal 30 Desember 2010, Penggugat telah menguasai, menempati tanah dan bangunan tersebut hingga sampai saat ini dan tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun;
  9. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 yang tidak pernah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan telah mengeluarkan Keputusan Tentang Balik Nama Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No. : 3379 Tahun 2010/ Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan atas tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Perumahan Menteng Garden Blok.B/10, dari nama pemegang Hak Boy Zuherman dan Yurnalis menjadi Ricci Ardiansyah Putra, yang dimohonkan oleh Boy Zuherman dan Yurnalis yang kemudian dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Januari 2011;
  10. Bahwa akibat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat merasa sangat dirugikan kepentingannya sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut : “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi “ maka dengan demikian Penggugat sangat mempunyai alasan yang kuat untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tergugat tersebut;
  11. Bahwa dengan demikian Penerbitan Keputusan tentang balik nama pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No. : 3379 Tahun 2010 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan atas tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Perumahan Menteng Garden Blok.B/10, dari nama pemegang Hak Boy Zuherman dan Yurnalis



menjadi Ricci Ardiansyah Putra telah melanggar ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan : "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. Dan selanjutnya pada Pasal 38 ayat 1 dengan jelas menyebutkan : "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Dimana ternyata Tergugat sewaktu menerbitkan Surat Keputusan Aquo tidak memperhatikan hubungan antara Subjek dengan tanah dan fakta-fakta sebenarnya dilapangan, penerbitan mana hanya didasarkan permintaan sepihak saja dan tidak mempertimbangkan segala kepentingan yang terkait atas tanah dan bangunan tersebut terutama kepentingan Penggugat yang selama ini menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut. Dan perbuatan Tergugat dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum dan atau Tergugat telah bertindak sewenang – wenang dengan dasar alasan Bahwa Akta Jual Beli No. : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH selaku PPAT adalah tidak sah atau cacat hukum dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;

12. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah bertentangan dengan azas kecermatan dan ketelitian dimana Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan tentang peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. : 3379 Tahun 2010 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan atas tanah dan Bangunan milik Penggugat yang terletak di Perumahan Menteng Garden Blok.B/10, dari nama pemegang Hak Boy Zuherman dan Yurnalis menjadi Ricci Ardiansyah Putra tersebut tidak menyelidiki terlebih dahulu apakah objek tanah dan bangunan yang dimohonkan peralihan hak tersebut sudah dalam keadaan kosong dan tidak ada pihak lain yang masih tetap menguasai dan tinggal menetap diatas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan tersebut. Jika benar Tergugat telah melaksanakan penyelidikan dan penelitian secara cermat tentu Tergugat akan mengetahui bahwa selama ini Penggugat masih menguasai serta menempati tanah dan bangunan tersebut maka oleh karena itu Tergugat tidak akan mengambil kebijaksanaan untuk mengeluarkan Keputusan tentang Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 atas nama Boy Suherman dan Yurnalis menjadi atas nama Ricci Ardiansyah Putra tertanggal 21 Januari 2011 seluas 71M2;

13. Bahwa oleh karena penerbitan Keputusan tentang peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 3379/2010 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan dari nama pemegang hak Boy Zuherman dan Yurnalis menjadi Ricci Ardiansyah Putra atas dasar cacat hukum dan kesewenang-wenangan serta tidak mempunyai kekuatan yuridis, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a, b Undang-Undang R.I. Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka secara otomatis Keputusan tentang peralihan hak tersebut patut dan beralasan menurut hukum harus dinyatakan Batal atau dinyatakan tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Tentang Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang telah dibalik namakan pada tanggal 25 Mei 2011, dari nama pemegang Hak Boy Zuherman dan Yurnalis menjadi atas nama Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan ;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak sebanyak 4Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan ;

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

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

- a. Tentang Kewenangan Absolut.

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat antara lain menyatakan bahwa perolehan Penggugat terhadap sebahagian tanah aquo hanya berdasarkan kwitansi sesuai dengan kwitansi tertanggal 1 Juni 2010, sehingga dalil gugatan tersebut secara jelas menunjukkan adanya sengketa kepemilikan terhadap sebahagian tanah Sertipikat Hak Milik No.3379/Binjai tersebut dan terdapat kekeliruan bagi Penggugat dalam menggugat terhadap Tergugat dalam perkara aquo, sehingga dengan adanya sengketa kepemilikan terhadap tanah tersebut maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah aquo dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara.....” sehingga Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah a quo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan

#### 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

hukum kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolute, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 12/G/2013/PTUN-MDN Tanggal 11 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan;



4. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 414.000,- (empat ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 115/B/2013/PTTUN-MDN, tanggal 25 September 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Oktober 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/G/2013/PTUN-MDN Jo. Nomor 115/B/2013/PT.TUN-MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut pada tanggal 12 November 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 12 November 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 22 November 2013;

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

#### **ALASAN KASASI**

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

1. Bahwa putusan *Judex Facti a quo* adalah sangat keliru dan tidak tepat, karena telah menerima dan mengabulkan begitu saja gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tanpa terlebih dahulu memperhatikan secara seksama tentang ketidak-sempurnaan (cacat formil & materil) yang terkandung dalam surat gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dengan kata lain, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangannya tidak cukup dalam menolak



seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, padahal secara jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mengandung cacat formil & materil atau tidak sempurna secara hukum sehingga gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*) ;

2. Bahwa untuk pengujian keabsahan suatu Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural memang adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi dalam Sengketa Tata Usaha Negara *in casu* ternyata Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mendalilkan dalam gugatannya tentang sengketa kepemilikan hak atas tanah yang tentunya hal ini sudah menjadi ranah/domein/dimensi sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang secara tegas menyebutkan :

*"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata".*

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas jelaslah bahwa gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi lebih berdimensi keperdataan yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri/Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya, sehingga *Judex Facti* seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolut, atau dengan kata lain *Judex Facti* dalam hal ini telah salah dalam menerapkan hukum, melampaui batas wewenangnya, melakukan pengabaian fakta serta tidak melakukan peradilan menurut cara-cara yang diharuskan oleh undang-undang/hukum ;
4. Bahwa Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi didalam menerbitkan dan peralihan terhadap sertifikat *a quo* telah menempuh prosedur berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat,



sehingga penerbitan sertifikat *a quo* tidak ada merugikan kepentingan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sehingga dengan demikian nyatalah bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum (hukum pembuktian), melakukan pengabaian fakta serta tidak melakukan peradilan menurut cara-cara yang diharuskan oleh undang-undang/hukum, oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan pada tingkat kasasi ini;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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

- Bahwa putusan *Judex Facti* yang membatalkan Surat Keputusan Objek Sengketa sudah tepat dan benar, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik yang didalilkan oleh Penggugat tidak prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya 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 No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan harus diperbaiki sepanjang mengenai amar yang kedua yaitu dari “batal atau tidak sah...” menjadi “batal ...” dan seterusnya;

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

115/B/2013/PT.TUN MDN, tanggal 25 September 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 12/G/2013/PTUN-MDN, tanggal 11 juni 2013, sehingga amarnya seperti disebutkan di bawah ini;

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN** tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 115/B/2013/PT.TUN MDN, tanggal 25 September 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 12/G/2013/PTUN-MDN, tanggal 11 Juni 2013, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 3379 Desa/Kelurahan Binjai, tertanggal 21 Juni 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1050/Binjai/2010 tertanggal 3 Juni 2010 semula atas nama Boy Suherman dan Yurnalis yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/2011 tertanggal 21 Januari 2011 Kepada Ricci Ardiansyah Putra seluas 71 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan;

Halaman 13 dari 14 halaman. Putusan Nomor 36 K/TUN/2014



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA MEDAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 18 Maret 2014, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N  
ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754