



**PUTUSAN**

**Nomor 139 K/TUN/2016**

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

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

**Ny. KARMINI MAHFUD**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Serengan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. JATMINING BUDI RAHAYU, S.H.;
2. AGUS SETYOBUDI, S.H., M.H.;
3. ENDRA, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "J\_A & Partners", beralamat di Jalan KA. Gribig Blok A – XV Nomor 11, Girimulya, Gergunung, Klaten Utara, Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2015;

**Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;**

melawan:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 310, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah;

**II. JOHANNES TAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan MT. Haryono Nomor 492 RT 006 RW 012, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada AHMAD RIZAL, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "A. Rizal & Partners", beralamat di Jalan Kertanegara 3/3, Pleburan, Semarang, 50241, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 381/RP-I/16 tanggal 16 Januari 2016;

**Termohon Kasasi I, II dahulu Pemanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Objek Gugatan:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 588 \text{ M}^2$ , diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 530 \text{ M}^2$ , diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, semula atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014;

## Tentang Duduknya Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan, masing-masing adalah:
  - a. Tanah pekarangan, tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 588 \text{ M}^2$ , Gambar Situasi Nomor 7566/1996, tanggal 4 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud;
  - b. Tanah pekarangan, tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 530 \text{ M}^2$ , Gambar Situasi Nomor 7567/1996, tanggal 4 Juli 1996, atas nama Ny. Karmini Mahfud;Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo. Sampai saat ini, phisik tanah-tanah pekarangan tersebut di atas keduanya dalam penguasaan Penggugat;
2. Bahwa pada tanggal 7 Desember 2014 Penggugat ditemui seorang warga Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, bernama Saudara Hendro, orang yang bersangkutan menyampaikan kepada Penggugat bahwa Saudara Hendro tersebut diberitahu oleh seseorang yang tidak dikenal, bahwa 2 (dua) bidang tanah pekarangan milik Penggugat, masing-masing tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji keduanya semula atas nama Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Johannes Tan. Bahwa terhadap kejadian tersebut selanjutnya Penggugat mendatangi kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk meminta informasi mengenai data objek-objek

Halaman 2 dari 22 halaman. Putusan Nomor 139 K/TUN/2016

### 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

sengketa kepada petugas. Bahwa oleh petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tersebut, ditunjukkan kepada Penggugat bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji yang semula keduanya atas nama Ny. Karmini Mahfud telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Johannes Tan;

3. Bahwa ternyata Tergugat telah membuat Keputusan Tata Usaha Negara atas kedua bidang tanah pekarangan milik Penggugat tersebut posita angka 1 gugatan, yaitu dengan melakukan pencatatan/pendaftaran peralihan hak atas kedua bidang tanah tersebut, berdasarkan pada 2 (dua) Akta Jual Beli, masing-masing adalah:
  - a. Akta Jual Beli Nomor 656/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 588 \text{ M}^2$ , semula atas nama Ny. Karmini Mahfud beralih menjadi atas nama Johannes Tan;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas  $\pm 530 \text{ M}^2$ , semula atas nama Ny. Karmini Mahfud dialihkan menjadi atas nama Johannes Tan;
4. Bahwa Akta-Akta Jual Beli dimaksud pada posita angka 3 gugatan, masing-masing yaitu Akta Jual Beli Nomor 656/2014, tanggal 20 September 2014, dan Akta Jual Beli Nomor 657/2014, tanggal 20 September 2014, yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, S.H. selaku PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo, dibuat berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang, antara Penggugat selaku Pemberi Kuasa Menjual dan Johannes Tan selaku Penerima Kuasa Menjual, yang menurut isinya merupakan akta yang dilarang, karena berupa - surat kuasa mutlak - yang pada hakikatnya untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah-tanah milik Penggugat tersebut;
5. Bahwa selain Surat Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang tersebut ternyata merupakan - surat kuasa mutlak - yang dilarang oleh undang-undang senyatanya Penggugat juga telah mencabut

Halaman 3 dari 22 halaman. Putusan Nomor 139 K/TUN/2016

#### 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

Kuasa Menjual tersebut, yaitu berdasarkan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 November 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten. Dengan demikian, oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang tersebut sudah dicabut oleh pihak Penggugat selaku Pemberi Kuasa, yaitu dengan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 November 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi;

6. Bahwa atas Pencabutan Kuasa Menjual (Akta Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang), Penggugat telah memberitahukan kepada Sdr. Johannes Tan, selaku Pemegang Kuasa menjual yang bersangkutan, sebagaimana Surat Nomor 0146/J-A & Partners/XII/2013, tertanggal 20 Desember 2013, yang berisi tentang *"Pemberitahuan Pencabutan Kuasa Menjual"*, dikirim melalui jasa pengiriman dokumen pada PT. Pos Indonesia (Persero) Jalan Cilaki Nomor 73, Bandung, Kantor Pos Klaten (vide Berita Pengiriman Dokumen Nomor 13236639445, tanggal 20 Desember 2013), dan untuk itu Sdr. Johannes Tan tersebut telah menerima *"surat pemberitahuan"* dimaksud, sebagaimana Suratnya bernomor 005/TH/PI-SMG/I/2014, tanggal 7 Januari 2014 yang dibuat oleh Sdr. Pl. Sugiharto HP., S.H., M.H./Advokat, selaku Kuasa Hukum Sdr. Johannes Tan, yang menerangkan telah mengetahui isi surat pemberitahuan dari Penggugat tersebut;
7. Bahwa tentang pencabutan kuasa tersebut, oleh Penggugat juga telah diberitahukan kepada Tergugat, sebagaimana Surat Permohonan Pemblokiran dari Penggugat tertanggal 27 November 2013, yang berisi tentang pemberitahuan adanya Pencabutan Kuasa Menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat di hadapan Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H., Notaris di Semarang, dan didalam surat tersebut Penggugat telah melampirkan Kutipan Akta Pencabutan Nomor 12, tanggal 23 November 2013 yang dibuat oleh Sdr. Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten, untuk itu telah diterima oleh Tergugat dan telah dicatat pada tanggal 27 November 2013;
8. Bahwa dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, dalam hal ini

Halaman 4 dari 22 halaman. Putusan Nomor 139 K/TUN/2016

#### 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

Tergugat telah lalai dengan tidak memeriksa secara seksama atas fakta yang *relevan* dengan tugas dan wewenangnya tersebut, dimana bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah-tanah yang diajukan oleh Pemohon Hak yang bersangkutan (Saudara Johannes Tan), selain telah menggunakan Akta Kuasa Menjual yang tidak sah, juga menggunakan data yuridis sebagai syarat dalam melakukan pendaftaran tanah, khususnya berupa bukti identitas diri : - fotokopi Kartu Tanda Penduduk - milik Penggugat yang tidak benar, karena telah dilakukan "rekayasa" tertentu seolah-olah Kartu Tanda Penduduk milik Penggugat tersebut sah, yaitu dengan cara merubah isi surat bukti identitas diri Penggugat tersebut, sehingga tidak sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang aslinya;

9. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan atas objek-objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, dalam mencatat peralihan hak atas kedua bidang tanah milik Penggugat menjadi atas nama Johannes Tan berdasarkan pada Akta-Akta Jual Beli dengan alas suatu Akta Kuasa Menjual yang telah dicabut oleh Pemberi Kuasanya sebagaimana terurai pada posita angka 8 gugatan, maka perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan peraturan dan tata perundangan yang berlaku, khususnya dimaksud Pasal 39 ayat (1) huruf c, *juncto* huruf d, Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Tata Perundangan terkait yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah nyata bahwa Tergugat dalam menjalankan tugas dan kewenangannya telah melanggar peraturan dan perundangundangan serta asas-asas hukum yang berlaku, serta lalai dalam mengumpulkan fakta yang *relevan* terkait dengan tugas dan wewenangnya tersebut, sehingga keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut mengandung cacat hukum, dan tidak sah, dan berakibat merugikan Penggugat. Maka keputusan yang bersangkutan harus dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat;
11. Bahwa oleh karena Tergugat nyata telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, maka sudah sewajarnya kepadanya dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Tergugat, yaitu peralihan hak atas 2 (dua) bidang tanah pekarangan, masing-masing yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa peralihan hak atas tanah-tanah, masing-masing yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji, seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih hak menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014 ;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji, seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Karmini Mahfud, yang beralih hak menjadi atas nama Johannes Tan, pada tanggal 3 Oktober 2014;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

### Tergugat:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya merupakan masalah keperdataan menyangkut pemberian kuasa menjual tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, dimana Penggugat selaku pemberi kuasa menjual dan Johannes Tan selaku penerima kuasa menjual. Bahwa adapun Akta Jual Beli yang dimaksud masing-masing yaitu Akta Jual Beli Nomor 656/2014 tanggal 20 September 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 657/2014 tanggal 20 September 2014 yang keduanya dibuat oleh Sri Wulan Anita Dyah Kurniadewi, S.H. selaku PPAT Kabupaten Sukoharjo. Bahwa sengketa yang timbul pada hakekatnya adalah sengketa perdata mengenai pemberian kuasa dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili sengketa ini dan sebaliknya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa ini adalah Pengadilan Negeri;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelaslah bahwa gugatan Penggugat bukan merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melainkan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri, sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur karena dalam posita gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat baik teknis maupun yuridis terhadap penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* sehingga berdasarkan hukum harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

## Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang dianggap benar secara tegas dan atau dalil-dalil yang selaras dengan jawaban Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa setelah dicermati dengan saksama gugatan Penggugat adalah bersumber pada "Pemberian Kuasa" yang melahirkan perbuatan hukum keperdataan (Hukum Privat) antara Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dengan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) bukan bersumber pada Keputusan Tata Usaha Negara sehingga perkara *a quo* Kompetensi Absolutnya ada pada Peradilan Negeri, bukan Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak wenang mengadili perkara *a quo*;

## **Dalam Konvensi:**

1. Bahwa apa yang tertulis dan terbaca dalam eksepsi mohon secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali dalam konvensi ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang dianggap benar secara tegas dan atau dalil-dalil yang selaras dengan jawaban Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa cerita awalnya: yakni pada tanggal 18-10-2004 Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) mempunyai hutang/kredit kepada Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) Nomor 5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 5650/Makamhaji seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup> milik Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) yang kesemua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanahnya terletak di Desa Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, seperti yang ternyata dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 640/SPK/KSS/X/2004 tertanggal 18-10-2004, dan atas hutang/kredit tersebut telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
4. Bahwa awalnya Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) adalah pemilik simpanan di Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang dalam bentuk Simpanan Berjangka sebesar Rp 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) seperti yang ternyata dalam:
    - a. Surat Simpanan Berjangka, Nomor KSS-0011024, tertanggal 19-07-2005, bermeterai cukup, sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), tercatat atas nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II Intervensi);
    - b. Surat Simpanan Berjangka, Nomor KSS-0011023, tertanggal 19-07-2005, bermaterai cukup sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tercatat atas nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II Intervensi);
    - c. Surat Simpanan Berjangka, Nomor KSS-0011024, tertanggal 19-07-2005, bermaterai cukup sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tercatat atas nama pemilik : Johannes Tan (Tergugat II Intervensi);
  5. Bahwa pada awal Tahun 2007 Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang akan bangkrut dan dibubarkan atas prakarsa pemilik dan pemegang saham koperasi "Sembilan Sejati" Semarang, dan atas persetujuan pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) serta Pihak Pemilik dan Pemegang Saham Koperasi "Sembilan Sejati" Semarang secara bersama-sama telah membuat pengalihan hutang (*Subrogatie*) di hadapan Notaris Sri Ratnaningsih Harjomuldo, S.H., Notaris - PPAT di Semarang, seperti yang ternyata dalam Akta Perjanjian Nomor 68 tanggal 28-02-2007 sehingga dengan demikian selanjutnya secara hukum Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) hutangnya beralih menjadi berhutang kepada Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dan jaminan kedua Sertipikat Hak Milik tanah milik Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tersebut pada angka 1 (satu) di atas dipegang oleh Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dan Surat Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28-02-2007 yang dibuat Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dihadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H. Notaris-PPAT di Semarang sebagai bukti dikuatkannya atas pengalihan hutang tersebut, seperti yang

#### 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

telah diperjanjikan dan dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 68 tanggal 28-02-2007 dimaksud;

6. Bahwa ternyata pada tanggal 29 Januari 2008 Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah mengajukan gugatan perdata *"Perbuatan Melawan Hukum"* (PMH) terhadap diri Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) di Pengadilan Negeri Semarang, seperti yang ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan Perkara Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. tanggal 27 Oktober 2008, yang amar putusannya berbunyi : *"Menolak gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) seluruhnya;"*
7. Bahwa Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak terima kekalahannya langsung mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Akan tetapi Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tetap kalah dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) tetap menang seperti yang ternyata dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Perkara Nomor 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo. Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg. yang amar putusannya berbunyi : *"Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 27 Oktober 2008 Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg."*, yang dimohonkan banding tersebut;
8. Bahwa Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) lagi-lagi tidak mau terima kekalahannya langsung mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi lagi-lagi Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tetap kalah dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) tetap selalu menang, seperti yang ternyata dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan perkara Nomor 529 K/PDT/2011 Jo. Nomor 136/Pdt/2010/PT.Smg. Jo. Nomor 20/Pdt.G/2008/PN.Smg, yang amarnya berbunyi: *"Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. Karmini Mahfud tersebut"*, yang telah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2011, dan putusan tersebut telah memiliki Kekuasaan Hukum Tetap (BHT) pada tanggal 01-08-2012;
9. Bahwa mendapati kelicikan, kenakalan dan perbuatan jahat serta pengingkaran dari Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dan sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Nomor 68 tanggal 28-02-2007 tentang Pengalihan Hutang (*Subrogatie*) tersebut dimana Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak ada itikad baik untuk mengembalikan hutangnya sama sekali sepeserpun kepada Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) bahkan telah menggugat Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) yang

Halaman 9 dari 22 halaman. Putusan Nomor 139 K/TUN/2016



mengakibatkan terkurasnya tenaga, waktu, dan pikiran serta uang yang banyak dari Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), maka tergugat II Intervensi (Johannes Tan) atas dasar kekuatan Surat Kuasa Menjual Nomor 70 tanggal 28-02-2007 yang dibuat Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) di hadapan Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuldo, S.H. Notaris PPAT di Semarang, telah melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik Tanah (SHM) Nomor 5649/Makamhaji seluas  $\pm$  588 M<sup>2</sup>. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Makamhaji seluas  $\pm$  530 M<sup>2</sup> milik Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) yang kesemua tanahnya terletak di Makamhaji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo, di hadapan PPAT S. Anita Dyah Kurniadewi, S.H., Notaris PPAT di Sukoharjo pada tanggal 20 September 2014, seperti yang ternyata dalam Salinan Akta Jual Beli Nomor 656/2014 dan 657/2014 tanggal 20 September 2014, sehingga secara hukum otomatis telah ada *levering* kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan 5650/Makamhaji menjadi milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan);

10. Bahwa selanjutnya oleh PPAT dilanjutkan perbuatan Hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo menjadi miliknya Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sebagai pemilik baru terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Makamhaji dan Nomor 3650/Makamhaji tersebut, seperti yang ternyata dalam lembar peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5659/Makamhaji dan 5650/Makamhaji yang telah dibukukan pada tanggal 03-10-2014 dan dicatat atas nama Johannes Tan (Tergugat II Intervensi) oleh pihak BPN Sukoharjo;
11. Bahwa Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) telah berulang kali meminta kepada Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk mengosongkan rumah dan tanah tersebut yang telah beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dari orang dan barang atau siapapun juga yang mendapatkan perintah menempati oleh Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) namun lagi-lagi ternyata Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak memiliki itikad baik bahkan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) telah menyewakan (dikapling-kapling) di atas tanah milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) yang kemudian disewakan kepada pihak ketiga, hal yang sedemikian itu telah sangat merugikan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sebagai pemiliknya, baik secara materiil dan moriil tak terhitung;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa respon dari pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) dirasa menantang hukum dengan menempatkan sekawanan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya dilokasi tanah milik Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) dan bahkan terang-terangan menantang Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), hal mana dengan ini pula Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) memohon perlindungan hukum dan keamanan ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, hal yang sedemikian mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan dengan arif dan bijaksana serta bersikap tegas terhadap pihak Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) termasuk terhadap sekawanan orang-orang yang tidak diketahui identitasnya yang disuruh oleh Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk menakut-nakuti pihak Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) di lapangan/TKP;
13. Bahwa mengingat telah sekian lamanya sejak bulan Februari 2007 Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) telah mengalami kerugian materiil dan moriil tak terhingga atas ulah dan kelicikan serta perbuatan jahat dari Penggugat (Ny. Karmini Mahfud), dan jika hal sedemikian ini dibiarkan berlarut-larut tanpa adanya kepastian hukum dan keadilan serta kemanfaatan akan menimbulkan kerugian-kerugian materiil dan moriil yang semakin besar lagi yang tak mungkin dapat dipikul lagi oleh Tergugat II Intervensi (Johannes Tan), maka dipandang sangat perlu Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) mohon ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memberikan putusan menolak gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk keseluruhannya atau setidaknya gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*);

Berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, mohon Yang Mulia dan saya hormati Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ini dapat berkenan memutuskan dalam diktum hukum sebagai berikut:

**Primair:**

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak wenang untuk mengadili perkara *a quo* karena kompetensi absolutnya ada di Pengadilan Negeri;



## Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) untuk masuk sebagai pihak ke dalam gugatan yang masih dalam proses hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Nomor Perkara 089/G/2014/PTUN.SMG;
2. Menyatakan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) sah dan berhak sebagai Tergugat II Intervensi didalam perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk keseluruhan atau setidaknya gugatan Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke*);
4. Menghukum Penggugat (Ny. Karmini Mahfud) untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 089/G/2014/PTUN.Smg. Tanggal 20 Mei 2015 yang amarnya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor 7566/1996, luas  $\pm 588 \text{ M}^2$  atas nama Nyonya Karmini Mahfud yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan pada tanggal 3 Oktober 2014;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor 7567/1996, luas  $\pm 530 \text{ M}^2$  atas nama Nyonya Karmini Mahfud yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan pada tanggal 3 Oktober 2014;
3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara, berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor 7566/1996, luas  $\pm 588 \text{ M}^2$  atas nama Nyonya Karmini Mahfud yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan pada tanggal 3 Oktober 2014;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Desa Makam Haji, Kecamatan Kartosuro, Kabupaten, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diterbitkan pada tanggal 30 Juli 1996, Gambar Situasi Nomor 7567/1996, luas  $\pm 530 \text{ M}^2$  atas nama Nyonya Karmini Mahfud yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama Johannes Tan pada tanggal 3 Oktober 2014;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 156/B/2015/PT.TUN.SBY. Tanggal 18 November 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 089/G/2014/PTUN.SMG tanggal 20 Mei 2015 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 16 Desember 2015, kemudian





terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Desember 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 089/G/2014/PTUN.SMG yang dibuat oleh Panitera Muda Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 6 Januari 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 7 Januari 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 22 Januari 2016, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan jawaban memori kasasi sebagaimana Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Kasasi Nomor 089/G/2014/PTUN.SMG. tanggal 25 Februari 2016

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

##### Memori Kasasi:

- Bahwa alasan-alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak semata-mata mengenai hasil penilaian dan penghargaan pada kenyataan (*van feitelijken aard*) oleh *Judex Facti*, tetapi mengenai kesalahan penerapan hukum dan kelalaian *Judex Facti* dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang dalam membuat pertimbangan hukum serta dalam menjatuhkan putusan perkara ini;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah lalai dan tidak cukup dalam membuat pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) secara lengkap terhadap fakta-fakta yang dan fakta *yuridis* yang terungkap, bahkan telah membuat pertimbangan hukum dengan secara *sumier*, serta salah dalam menerapkan hukum yang berakibat



putusannya tersebut tidak sesuai hukum dan undang-undang yang berlaku;

- Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 14 Tahun 1977 yang menegaskan bahwa;

*"Dengan tidak/kurang cukup mempertimbangkan hukum/alasan (onvoldoende gemotiveerd) bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain dan dengan begitu saja mudahnya memberikan penilaiannya bahwa Hakim dengan sumier menyimpulkan secara sepihak yaitu hanya secara simple terhadap hal-hal yang disebutkan dalam formalitas semata (formeel waarheid) dan bukan atas fakta yang sesungguhnya terjadi (feitelijk) dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (vormverzuim) yang mengakibatkan cacat hukum, sehingga dapat dibatalkan (vernietigbaar) putusan Pengadilan yang bersangkutan;"*

## **Tentang Judex Facti Salah Menerapkan Hukum:**

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dalam pertimbangan hukumnya, khususnya sebagaimana termuat dalam halaman 13 sampai dengan 14, yang pada pokoknya:
  - Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat/Terbanding yang menyatakan bahwa jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Nomor 656/204 dan Nomor 657/2014 tanggal 20 September 2014 adalah tidak sah, karena akta kuasa menjual Nomor 70, tanggal 28 Februari 2007 tersebut telah dicabut oleh Ny. Karmini Mahfud/Penggugat/Terbanding menurut Majelis Hakim Banding itu bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk menilainya, akan tetapi kewenangan Peradilan Umum;
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka pendaftaran hak atas tanah dalam buku tanah hak milik/Sertifikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji dan Nomor 5650/Desa Makamhaji dari atas nama Ny. Karmini Mahfud/Penggugat/Terbanding menjadi atas nama Johannes Tan/Tergugat II Intervensi/Pembanding tersebut tidak mengandung cacat hukum karena telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga gugatan Penggugat/Terbanding harus ditolak;

Bahwa dalam hal ini, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana tersebut di atas, maka nyata *Judex Facti* tidak konsisten dan kontradiktif dengan pertimbangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya mengenai hal eksepsional, yaitu sebagaimana tertuang dalam halaman 10 sampai dengan 11, bahwa *Judex Facti* menyatakan sependapat dengan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, yaitu menolak eksepsi dari Para Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, mengenai kewenangan mengadili (kompetensi *absolute* Pengadilan), bahwa Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, dan mengadili sengketa *a quo*;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang menyatakan bahwa:

- Pendaftaran hak atas tanah dalam buku tanah hak milik/Sertifikat Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji dan Nomor 5650/Desa Makamhaji dari atas nama Ny. Karmini Mahfud/Penggugat/Terbanding menjadi atas nama Johannes Tan/Tergugat II Intervensi/Pembanding tersebut tidak mengandung cacat hukum karena telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah;

Dalam hal ini, oleh karena pendaftaran hak tersebut berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 656/204 dan Nomor 657/2014 tanggal 20 September 2014, maka secara *implicit*, bahwa *Judex Facti* telah melanggar kewenangannya selaku Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah memberikan penilaian/penghargaan atas fakta *yuridis* tentang sahnyanya akta-akta jual beli sebagai dasar diterbitkannya objek-objek sengketa oleh Tergugat/Termohon Kasasi I, yang *nota bene* hal tersebut adalah kewenangan Peradilan Umum untuk menilainya, bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Satu dan lain hal bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya juga lalai menerapkan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan tidak menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta *yuridis* yang terungkap di muka sidang atas pemeriksaan sengketa *a quo*, hanya membuat pertimbangan hukum yang sangat *sumier*, dan tidak sesuai hukum;

2. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, karena sengketa *a quo* merupakan sengketa Tata Usaha Negara, yang mestinya Hakim



Pengadilan Tata Usaha Negara melakukan pengujian materi yang bersifat *ex-func*, yaitu peraturan yang menjadi pedoman dalam melakukan pengujian berdasarkan pada saat objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat/Termohon Kasasi I, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga yang menjadi dasar pengujian oleh Majelis Hakim adalah terkait dengan prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* serta tindakan Tergugat/Termohon Kasasi I yang telah menerbitkan objek-objek sengketa, sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik;

3. Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi, dalam perkara ini telah dengan tepat dipertimbangkan *Judex Facti* Tingkat Pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, sebagaimana tertuang dalam putusan halaman 63 sampai dengan halaman 69 yang pada pokoknya, bahwa Tergugat/Termohon Kasasi I nyata tidak melakukan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 5649/Desa Makamhaji; dan Buku Tanah Hak Milik Nomor 5650/Desa Makamhaji (objek-objek sengketa), atas Surat Permohonan Pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi, dengan Suratnya tertanggal 27 November 2013 yang telah diterima oleh Tergugat/Termohon Kasasi I tersebut, sehingga tindakan Tergugat/Termohon Kasasi I melakukan proses peralihan hak atas kedua objek sengketa dari atas nama Penggugat/Pemohon Kasasi menjadi atas nama Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi II mengandung cacat *yuridis*, karena diterbitkan dengan tidak memperhatikan surat pemblokiran dari Penggugat/Pemohon Kasasi, menimbulkan konsekuensi *yuridis* tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa menurut pendapat Indroharto, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara” – Buku II, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan-Indonesia) halaman 177 – 184 yang menguraikan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan menyebutkan bahwa yang dimaksud Asas Kecermatan Formal, yaitu:

*“Asas yang menghendaki semua fakta dan masalah-masalah yang relevan diinventarisasi dan diperiksa, untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta termasuk kepentingan pihak*



*ketiga dipertimbangkan dalam mengambil keputusan;”*

Bahwa berdasarkan pendapat hukum di atas, maka telah terbukti, bahwa Tergugat/Termohon Kasasi I dalam menerbitkan objek-objek sengketa melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas Kecermatan Formal;

4. Bahwa telah terungkap berdasarkan fakta-fakta dan fakta *yuridis*, bahwa dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Tergugat/Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu lalai dengan tidak memeriksa secara seksama atas fakta yang *relevan* atas permohonan pendaftaran peralihan hak atas kedua objek sengketa yang diajukan oleh Pemohon Hak yang bersangkutan (Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi II), yang telah menggunakan data *yuridis* yang tidak sah, maka Tergugat nyata melanggar pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa perbuatan Tergugat/Termohon Kasasi I tersebut dikategorikan sebagai suatu pelanggaran Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Bertindak Cermat; dan Tidak Hati-hati, yang berakibat merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi;
6. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan Tergugat/Termohon Kasasi I tersebut cacat hukum, sehingga tidak sah dan harus dicabut dan dibatalkan;

#### Tambahan Memori Kasasi:

1. Bahwa Tenggang waktu;
  - a. Waktu diketahui Putusan TUN;
  - b. Yuridis 90 (sembilan puluh hari) sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Putusan dan Pertimbangan hukum PT TUN Surabaya melanggar hukum karena:
  - a. Telah membenarkan perbuatan hukum dari Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagai lembaga yang mengeluarkan produk hukum yang dianggap cacat, sebab tidak menjalankan prosedur yang benar serta menyimpang/melanggar hukum administrasi atas pemberian hak





- kepada pihak secara individual dengan tidak memperhatikan siapa, yang berhak tanpa cacat, baik secara difinitif atau tidak pasti;
- b. Tidak memperhatikan akibat dikeluarkannya suatu Putusan TUN sebagai produk yang tentu tidak menimbulkan akibat hukum atau kerugian kepada yang lebih berhak (lihat Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986);
  3. Bahwa Putusan PT TUN Surabaya melanggar hukum;
    - a. Membenarkan Putusan TUN dari Tergugat Intervensi yang justru tidak menjalankan proses pendaftaran yang didasarkan dari penguasaan secara *de facto* dari Penggugat;
    - b. Tidak mencerminkan keadilan;
    - c. PT TUN Surabaya kurang dalam pertimbangan hukumnya melanggar SEMA Nomor 14/1977;
  4. Bahwa Putusan PT TUN Surabaya tidak memperhatikan kepentingan Penggugat yang sudah dirugikan akibat kelalaian atau kesengajaan Tergugat yang tidak menjalankan prosedur yang benar yakni:
    - a. Tidak melakukan *on the spot* (periksa setempat);
    - b. Tidak teliti dan tidak cermat dalam mengeluarkan Putusan TUN;
    - c. Dengan mendatangkan kerugian atas kepentingan Penggugat;Maka keputusan PT TUN Surabaya yang membenarkan alasan dan keputusan TUN dalam pemberian hak kepada individual secara pasti yang mengakibatkan kepentingan Penggugat/Pemohon kasasi dirugikan, sehingga keinginan individual yaitu Tergugat II Intervensi/Termohon kasasi II ingin memiliki, adalah suatu gerakan untuk merampas hak milik Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang justru tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat Intervensi/Pembanding/Termohon Kasasi II;
- Keputusan PT TUN Surabaya tersebut batal karena menimbulkan akibat hukum yang jika diteruskan akan mendatangkan konflik kepentingan bisa dengan masa dan lainnya, sebab penguasaan secara *de facto* adalah asli desa setempat yang nota bene mempunyai keluarga cakap, sedangkan Tergugat II Intervensi/Pembanding/Termohon Kasasi II adalah orang yang dianggap asing alias kota lain;
- Jadi berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan TUN disebut



Pasal 53 adalah "*Seorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu kesalahan TUN dapat mengajukan gugatan tertulis kepada PTUN yang berwenang yang berisi tuntutan;*"

5. Bahwa Keputusan yang dikeluarkan Tergugat/Termohon Kasasi I telah melanggar hukum dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku serta sewenang-wenang karena:

a. Secara *de facto* Penggugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi menguasai tanah sampai dengan sekarang dan Penggugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi memang telah membuat surat Kuasa menjual di hadapan Noatris Ratnaningsih Harjomulya, H dengan Nomor 70 tanggal 28 Februari 2007 kepada Tergugat Intervensi/Pembanding/Termohon Kasasi II akan tetapi surat kuasa menjual tersebut sudah dicabut oleh Penggugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi pada tanggal 23 November 2013 Nomor 12 di hadapan Notaris Mochamad Sofi Ariotedjo, S.H., Notaris di Klaten dan pencabutan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Termohon Kasasi I maupun kepada Tergugat Intervensi Termohon Kasasi II sedangkan balik nama dilakukan dengan Akta Jual Beli tertanggal 20 September 2014, dan apabila Tergugat/Termohon Kasasi I melakukan *on the spot* dan teliti serta proses objek sengketa dilakukan dengan cermat dan profesional maka tentu tidak akan melanggar hukum akibatnya kepentingan Penggugat/Termohon Banding/Pemohon Kasasi telah dirugikan;

b. Keputusan yang dikeluarkan Tergugat/Termohon Kasasi I atas objek sengketa sudah bertentangan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik dan benar dimana perolehan perubahan Hak Milik Nomor 5649 dan 5650 (objek sengketa) kapata Tergugat Intervensi/Pembanding/Termohon Kasasi merupakan proses rekayasa dan didasarkan pada suatu kelalaian Tergugat/Termohon Kasasi I yang tidak melakukan proses yang benar, lalai, tidak cermat, tidak teliti serta tidak Profesional adalah cermin dari pelanggaran, Sehingga Putusan TUN yang melaksanakan tugas yang disyaratkan undang-undang dan peraturan yang berlaku melanggar Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN;

Jadi menurut pendapat Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi bahwa apa yang menjadi pertimbangan Hukum PT TUN Surabaya dalam perkara



ini ditinjau dari alasan-alasan tersebut di atas (point 5) adalah sangat merugikan kepentingan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang lebih berhak, oleh karena PT TUN Surabaya yang telah membenarkan kekeliruan/kelalaian/Tergugat/Termohon Kasasi I yang tidak cermat, tidak teliti atau tidak profesional dalam menetapkan putusan TUNnya dengan kata lain PT TUN Surabaya turut melanggar hukum;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Surabaya sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat (Ny. Karmini Mahmud) dan Tergugat II Intervensi (Johannes Tan) telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa 1 dan 2, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 656/2014 dan Akta Jual Beli Nomor : 657/ 2014 tanggal 20 September 2014 yang dibuat di hadapan PPAT;
- Bahwa pendaftaran peralihan hak milik dari atas nama Ny. Karmini Mahmud kepada atas nama Johannes Tan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: Ny. KARMINI MAHFUD tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ny. KARMINI MAHFUD** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2016 oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Dr. Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

### Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 22 dari 22 halaman. Putusan Nomor 139 K/TUN/2016