



PUTUSAN
Nomor 494 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TEGUH JUNAIDI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Gedugan RT. 001 RW. 004 Desa Jebet Selatan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Januri M. Nasir. S.Pd., S.H., M.H.; dan
2. Ramid, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Januri M Nasir & Rekan, beralamat di Jalan Trans Sumatra Km. 54 Jati Permai, kelurahan Wayurang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemanding/Penggugat;
melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN, berkedudukan di Jalan Indra Bangsawan Nomor 02 Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Effendi AS, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Najib Wijaya, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Andreas Butar Butar, S.H., M.Si, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. Agung Mulya Utama, S,ST., PLT Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan;
5. Zainal Abidin, S.H., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;

Kelimanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, beralamat kantor di Jalan Indra Bangsawan Nomor 02 Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan Surat



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

Kuasa Khusus Nomor 278/2-18.01.600/IX/2016 tanggal 14 September 2016;

II. YUSTINUS SOEROSO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Palur RT. 006 RW. 003 Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Purwono Catur N, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Perum Nuansa Bening B.4-5 Randusari, Kecamatan Teras, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Adapun yang menjadi Objek Sengketa adalah:

Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tanggal 15 Juni 1987, dengan nomor surat ukur sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan Luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso, tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan;

Bahwa Gugatan ini Penggugat ajukan dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat, sebagaimana telah Penggugat sebutkan diatas, ditinjau dari Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan menjadi wewenang PTUN Bandar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampung untuk memeriksa, mengadilinya yang meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Penetapan Tertulis;

Objek Sengketa merupakan penetapan tertulis yang dilakukan oleh Tergugat;

b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Objek Sengketa secara nyata telah dikeluarkan oleh Tergugat dan merupakan salah satu pelaksana tugas atau urusan pemerintahan yang memiliki tugas dan kewenangan di bidang pertanahan;

c. Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Tindakan hukum berupa penerbitan Objek Sengketa, didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan di bidang Pertanahan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

d. Bersifat Konkrit, Individual dan Final;

- Sifat Konkrit dalam Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* terlihat pada terbitnya Objek Sengketa;
- Sifat Individual dapat terlihat dari Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat dan merupakan pemberian hak milik tanah kepada penerima hak secara individu;
- Sifat Final, Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang definitif dan tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain;

e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Penerbitan Objek Sengketa, telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang, yaitu diperolehnya hak atas tanah oleh Pemegang Hak Subjek Hukum Perorangan/Yustinus Soeroso, sedangkan akibat hukum bagi Penggugat berupa hilangnya hak atas tanah milik Penggugat;

I. Penggugat Merupakan Pihak yang Kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan data-data/surat-surat yang ada pada Penggugat, sudah seharusnya Tergugat tidak memberikan hak kepemilikan atas tanah, kepada pihak selain kepada Penggugat, karena Penggugat lah sebagai pemilik tanah yang sah secara hukum berdasarkan bukti kepemilikan dari Waris



berdasarkan Surat Keterangan Waris, yang dibuat di hadapan Para Ahli Waris, yang dikeluarkan oleh Lurah Bumi Agung (Setiawan, A.Md.Pd) Nomor : 470/7/18.1.6/III/2007 dan dikuatkan oleh Camat Kalianda (Rasyid Sidin, BA) tanggal Pencatatan 15-08-2011 dan data yang ada telah diperbaharui dengan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Kepala Desa Seradan Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah tanggal 30 April 2012 Nomor 145/17/IV/2012 yang dikuatkan oleh Camat Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 3 Mei 2012 Nomor 138/864/V/2012, serta berdasarkan Kartu Keluarga Nomor 3327.0902.04080101 tanggal 03 April 2008 yang dikeluarkan Kepala Dis Duk Capil Kabupaten Pemalang:

Bahwa sehingga Penggugat adalah pihak yang sangat berkepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

II. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan;

Bahwa sebagaimana tenggang waktu diajukannya suatu gugatan sengketa Tata Usaha Negara diatur melalui Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN, artinya dalam perkara *a quo* Penggugat telah mengetahui adanya keputusan Tergugat sebagai Badan atau Pejabat TUN, secara tertulis atau konkrit, dengan tahapan kronologis sebagai berikut:

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 421, yang dibaliknamakan/diterbitkan tanggal 21 Desember 2011, terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan Kalianda, Kelurahan Way Urang, Luas 12.940 m² (Dua belas ribu sembilan ratus empat puluh), sesuai dengan Surat Ukur Nomor 77/1987 tertanggal 7 Januari 1987, terdaftar atas nama Yusuf Hasan, lalu ke Shiti Chaili, terus ke Penggugat dan terakhir terdaftar atas nama Yustinus Soeroso, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Tergugat baru diterima dan diketahui oleh Penggugat pada tanggal 18 Juli 2016, ketika sedang perkara di Pengadilan Negeri Kalianda dengan nomor perkara 17/Pdt.G/2016/PN.Kla dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan saat itu kuasa dari Yustinus Soeroso menunjukkan alat bukti surat, dan pada hari itu juga menunjukkan



dan memberikan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tersebut kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda dan waktu itu Penggugat baru menerima dan mengetahui kalau Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud, sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. Alasan Gugatan;

1. Bahwa Ny. Siti Chaelli dengan Tuan Dulhadi (Mantan Bupati Lampung Selatan) telah membina rumah tangga dari Tahun 1959 s.d. Tahun 2005 tidak dikaruniai seorang anak kandung oleh Tuhan Yang Maha Kuasa yaitu Allah SWT, sehingga untuk kebahagiaan rumah tangga dan melanjutkan keturunannya pada tahun 1975 mengangkat anak angkat yaitu Penggugat berdasarkan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 58/1976.V01Pml tanggal 27 Desember 1976;
2. Bahwa Penggugat adalah anak angkat juga sebagai ahli waris Tuan Dulhadi dan Ny. Siti Chaelli berdasarkan surat keterangan waris yang dibuat oleh Kepala Desa Seradan Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, tanggal 30 April 2012, Nomor 145/17/IV/2012 yang dikuatkan oleh Camat Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 3 Mei 2012 Nomor 138/864/V/2012, serta berdasarkan Kartu Keluarga Nomor 3327.0902.04080101 tanggal 03 April 2008 yang dikeluarkan Kepala Duk Capil Kabupaten Pemalang;
3. Bahwa selama Tuan Dulhadi dan Ny. Siti Chaelli berumah tangga diperoleh harta bersama diantaranya berupa sebidang tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 421/Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, atas nama Ny. Siti Chaelli orang tua Penggugat lalu turun waris kepada Penggugat, dengan luas 12.940 m² yang berbatasan dengan:
Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Perumnas Hartono Saleh;
Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Lintas Sumatera;
Sebelah utara berbatasan dengan Tanah Hi. Rawawi dan Hi. Muhammad;
Sebelah selatan berbatasan dengan Perumnas Hartono;



4. Bahwa Tuan Dulhadi telah meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 1993 dan Ny. Siti Chaeli meninggal dunia tanggal 24 Agustus 2005, dengan meninggalkan harta benda diantaranya, tanah seperti disebut pada butir 3 di atas dan meninggalkan ahli waris sesuai butir 1 dan 2 diatas yaitu Penggugat;
5. Bahwa menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "Hak Milik adalah Hak turun temurun baik didapat karena jual beli, hibah atau berupa warisan atau lainnya", ini berarti tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, adalah hak milik Penggugat sebagai anak angkat dan satu-satunya ahli waris almarhum/mah Dulhadi/Ny. Siti Chaeli;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah yang bersertipikat Nomor tersebut di atas telah dikuasai/dimiliki oleh Yustinus Soeroso dengan alasan dapat membeli dari Penggugat dengan akta jual beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. seolah-olah Penggugat telah menjual objek tanah dimaksud kepada Yustinus Soeroso, padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah itu dan Penggugat tidak pernah menghadap PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. apalagi tanda tangan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. dan begitu juga Penggugat tidak pernah mengurus/memohon ke Tergugat untuk membalik nama sertipikat tanah Nomor 421/Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, kepada Yustinus Soeroso;
7. Bahwa Tergugat sebagai Pejabat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tersebut di atas merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan, kami kutip: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku";
8. Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang di tentukan pasal 1 Butir 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah menimbulkan hukum yang nyata-nyata merugikan kepentingan Penggugat, maka menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah;

9. Bahwa, keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 421, diterbitkan tanggal 21 Desember 2011, terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan Kalianda, Kelurahan Way Urang, luas 12.940 m² (dua belas ribu sembilan ratus empat puluh), sesuai dengan Surat Ukur Nomor 77/1987 tertanggal 7 Januari 1987, terdaftar atas nama Yusuf Hasan, lalu ke Shiti Chaili, terus ke Penggugat dan terakhir terdaftar atas nama Yustinus Soeroso, yang berdasarkan jual beli dengan Penggugat tapi Penggugat tidak pernah menjualnya kepada Yustinus Soeroso, telah mengandung cacat hukum, karena dengan menerbitkan di atas Akta Jual Beli yang Penggugat tidak pernah menjualnya maka hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

- (1) 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;
- (2) Alasan-alasan yang dapat di gunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan



dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

IV. Penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

1. Bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 421, yang dibaliknamakan/diterbitkan tanggal 21 Desember 2011, terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan Kalianda, Kelurahan Way Urang, luas 12.940 m² (dua belas ribu sembilan ratus empat puluh), sesuai dengan Surat Ukur Nomor 77/1987 tertanggal 7 Januari 1987, terdaftar atas nama Yusuf Hasan, lalu ke Shiti Chaeli, terus ke Penggugat dan terakhir terdaftar atas nama Yustinus Soeroso, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Tergugat baru diterima dan diketahui oleh Penggugat pada tanggal 18 Juli 2016, diterbitkan/dibaliknamakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Tergugat, telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam poin (9) di atas, antara lain:

1. Bertentangan dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang mengatur: Setiap Penyelenggara Negara berkewajiban untuk:
 1. Mengucapkan sumpah atau janji sesuai dengan agamanya sebelum memegang jabatannya;
 2. Bersedia diperiksa kekayaannya sebelum, selama, dan setelah menjabat;
 3. Melaporkan dan mengumumkan kekayaan sebelum dan setelah menjabat;
 4. Tidak melakukan perbuatan korupsi, kolusi, dan nepotisme;
 5. Melaksanakan tugas tanpa membedakan suku, agama, dan ras, dan golongan;
 6. Melaksanakan tugas dengan penuh rasa tanggung jawab dan tidak melakukan perbuatan yang tercela, tanpa pamrih baik kepentingan pribadi, keluarga, kroni, maupun kelompok, dan tidak mengharapkan imbalan dalam bentuk apapun yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;Dalam perkara ini Tergugat telah menerbitkan/membaliknamakan sertipikat yang dilahirkan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 421, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Tergugat telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, karena Tergugat dalam melaksanakan tugasnya telah tidak melaksanakan tugas penuh tanggung jawab, sehingga Tergugat menerbitkan sertipikat dengan tanpa alasan yang jelas;

2. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, antara lain:

- 2.1. Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan, kami kutip: "tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya". Dalam hal ini Tergugat yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 421, telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan Undang-Undang tersebut, karena Tergugat telah menerbitkan/membaliknamakan sertipikat tanpa dasar yang jelas yang mengaku dapat beli dari Penggugat, padahal Penggugat tidak pernah menjualnya kepada siapapun sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tersebut membuktikan bahwa Tergugat melanggar hak Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah, yang pada akhirnya merugikan kepentingan Penggugat;

- 2.2. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan, Kami kutip: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

Dalam hal ini Tergugat yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 421 terdaftar atas nama Teguh Junaidi Penggugat, dan terakhir terdaftar atas nama Yustinus Soeroso, telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan Undang-Undang tersebut,

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)



karena Tergugat telah menerbitkan/membaliknamakan sertifikat di atas tanah Penggugat, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tersebut justru tidak menjamin kepastian hukum dan merugikan kepentingan Penggugat;

Bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain, dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 huruf a mengatur, kami kutip: "Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan", dalam perkara ini, Tergugat yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 421 terdaftar atas nama Teguh Junaidi (Penggugat), dan terakhir terdaftar atas nama Yustinus Soeroso, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Tergugat. membuktikan Tergugat telah nyata-nyata mengeluarkan Keputusan yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah tersebut, karena Tergugat telah menerbitkan sertifikat milik Penggugat tersebut justru tidak memberikan kepastian hukum, dan tidak melindungi hak Penggugat bahkan mengambil hak milik Penggugat dan merugikan kepentingan Penggugat;

Bahwa dalam perkara *a quo* yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dimaksud secara terperinci, yaitu:

a. Asas Kepastian Hukum (*Principle of Legal Security*)

Asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan berdasarkan bukti kepemilikan dari Waris berdasarkan Surat Keterangan Waris, yang dibuat di hadapan Para Ahli Waris, yang dikeluarkan oleh Lurah Bumi Agung (Setiawan, A.Md.Pd) Nomor 470/7/18.1.6/III/2007 dan dikuatkan oleh Camat Kalianda (Rasyid Sidin, BA) tanggal Pencatatan 15-08-2011 dan data yang ada telah diperbaharui dengan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Kepala Desa Seradan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, tanggal 30 April 2012 Nomor 145/17/IV/2012 yang dikuatkan oleh Camat Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, tertanggal 3 Mei 2012 Nomor 138/864/V/2012, serta berdasarkan Kartu Keluarga Nomor 3327.0902.04080101 tanggal 03 April 2008 yang dikeluarkan Kepala Duk Capil Kabupaten Pemalang;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat merupakan



pemegang hak atas tanah objek sengketa yang pada saat itu terhitung dari tanggal 15-08-2011 sampai saat sekarang dikuasai secara fisiknya oleh Penggugat;

Dengan demikian Penggugat yang telah menerbitkan Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 dengan nomor Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan di atas tanah objek sengketa yang menjadi hak milik Penggugat merupakan pelanggaran asas kepastian hukum;

b. Asas Kecermatan (*Principle of Carefulness*)

Asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas dalam penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan yang tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum administrasi Negara, pada saat akan menerbitkan suatu keputusan atau Surat Keputusan harus mempertimbangkan semua kepentingan yang terkait;

Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 dengan nomor Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987 dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso, tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan di atas tanah Objek Sengketa yang menjadi Hak Milik Penggugat atau Objek Sengketa dalam perkara *a quo* diterbitkan tanpa mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terkait dan sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Penggugat dan dalam hal ini Pemohon ketika itu, tidak menguasai fisik objek tanah sengketa, maka dapat dipastikan, bahwa Tergugat tidak cermat dalam melakukan aktivitasnya dalam pemberian hak atas tanah dan pelaksanaan tugas atau urusan pemerintahan khususnya dalam tugas dan urusan pemerintahan di bidang pertanahan;

c. Asas Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, atas terbitnya Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 dengan nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso, tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan di atas tanah objek sengketa yang menjadi hak milik Yustinus Soeroso merupakan penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421, tanggal 15 Juni 1987, dengan nomor Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso, tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan Pencatatan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tanggal 15 Juni 1987, dengan nomor Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dari atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi beralih kepada atas nama Yustinus Soeroso, tertanggal 27 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencatatkan nama Pemegang Hak yang baru atas Sertipikat Hak Milik Nomor 421 tanggal 15 Juni 1987, dengan nomor Surat Ukur Sementara Nomor 77/1987 tanggal 7 Januari 1987, dengan luas 12.940 m², terletak di Desa Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, atas nama Bambang Budi Raharjo, S.E. dan Teguh Junaidi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Kompetensi Absolut;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yaitu pada posita 1 sampai 6 (halaman 4 sampai 6) mendalilkan dan menyatakan yang pada intinya tidak mengakui Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. Seolah-olah Penggugat telah menjual objek tanah dimaksud kepada Yustinus Soeroso, padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah itu. Oleh karena merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*. Hal tersebut dikarenakan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 perlu diuji kebenarannya maka hal tersebut adalah Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara; Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana tersebut, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara *a quo* adalah merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo*, dan hal tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi yang ada, diantaranya yaitu:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 11/G/2008/PTUN-BL, tanggal 03 Desember 2009;
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2009/PTUN-BL, tanggal 22 April 2010;
3. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 119/B/TUN/2010/PT.TUN-MDN, tanggal 19 Agustus 2010;
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1957, tanggal 11 Juni 1958, yang menetapkan bahwa penentuan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri. Sehingga berakibat hukum gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat berpendapat: "Bahwa Majelis Hakim Yang Mulia, karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa "Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, sebelum atau tanpa memeriksa Pokok Perkara", sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9



Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara, untuk dapat menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menetapkan bahwa "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa";

Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis in consortium*)

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sementara dalam Alasan Gugatan (Poin IV.6), Penggugat menyatakan tidak melakukan Peralihan Hak dengan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 pada PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut maka Tergugat untuk melakukan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Way Urang kepada atas nama Yustinus Soeroso;

Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT yang bernama Tumpak Holong L Tobing, S.H. sebagai pihak dalam sengketa ini maka berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung menyatakan menolak gugatan perkara *a quo*;

Tentang Gugatan Kabur (*obscur libel*)

Bahwa berdasarkan gugatannya, Penggugat menyatakan objek sengketa adalah Keputusan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Way Urang tanggal 27 Desember 2011, akan tetapi dalam uraian poin (Tenggang waktu mengajukan gugatan dan alasan gugatan) peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Way Urang tanggal 21 Desember 2011, sehingga tidak jelas mana yang menjadi objek sengketa Penggugat;

Oleh karena itu Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 23/G/2016/PTUN-BL, tanggal 23 Maret 2017 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.476.000,- (empat ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN, tanggal 19 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 04 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/G/2016/PTUN-BL., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung tersebut pada tanggal 26 Juli 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 26 Juli 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung pada Tanggal 06 September 2017 sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Tidak Membuat Kontra Memori Kasasi Nomor 23/G/2016/PTUN-BL tanggal 12 September 2017, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;

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 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pertimbangannya telah menyebutkan bahwa transaksi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing. Majelis Hakim dalam pertimbangannya disebutkan pada halaman 54, 55, seolah-olah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menjual objek tanah dimaksud kepada Terkasasi II Intervensi/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi lihat pada bukti (P.7 & P.9.A), pada buku tanah (sertipikat) dalam dasar perubahannya berdasarkan akta jual beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing penjualnya Bambang Budi Raharjo dengan Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat: adapun "Kutipan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 pada halaman 1 adalah sebagai berikut" pada hari Senin tanggal 31 (tiga puluh satu) bulan Oktober tahun 2011 (dua ribu sebelas) hadir di hadapan saya Tumpak Holong Lumbun Tobing, Sarjana Hukum yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31-12-2001 Nomor 25-IX-2001. diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Lampung Selatan dan berkantor Jalan Kolonel Makmum Rasyid, Nomor 67 Kalianda Lampung Selatan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: 1. Tuan Bambang Budi Rahardjo, Sarjana Ekonomi disebut juga Bambang Budi R. Lahir tanggal dua puluh Mei seribu sembilan ratus enam puluh tiga (20-5-1963), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 03, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan: - menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bersama-sama ahli waris lainnya dari almarhumah Nyonya Siti Chaelli yang turut hadir di hadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tuan Teguh Junaidi (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat). lahir tanggal tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh lima (3-3-1975). Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya selaku penjual disebut juga Pihak Pertama. 2. Tuan Yustinus Soeroso, lahir tanggal delapan Maret seribu sembilan ratus empat puluh sembilan (8-3-1949), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor 494 K/TUN/2017

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)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Lintas Sumatra, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Selanjutnya selaku pembeli disebut juga Pihak Kedua. Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam akta tersebut dinyatakan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing hadir di hadapannya akan tetapi dalam kesaksiannya ketika diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung menyatakan Tidak Hadir. Selengkapnya lihat Berita acara pemeriksaan saksi menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak pernah hadir di hadapan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing. Jadi sangat patut dan wajar jika Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum. Yang tentunya secara otomatis telah batal pula tentang peralihan sertifikat hak milik tersebut yang dikeluarkan oleh Tergugat. Jadi dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangannya. Karena telah ada dua akta jual beli pada objek yang sama nomor yang beda, alamat penjual yang beda dan dengan harga yang beda maka mohon kiranya kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim Agung untuk menolak putusan Perkara Tata Usaha Negara Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN *juncto* Perkara Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/PG/2016/PTUN-BL, tanggal 13 Maret 2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017;

2. Bahwa akta yang menyebutkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang katanya telah memberi kuasa adalah pada Akta Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 adapun kutipannya pada halaman 1 adalah sebagai berikut: Pada hari ini senin tanggal 31 (tiga puluh satu) bulan Oktober tahun 2011 (dua ribu sebelas) hadir di hadapan saya, Tumpak Holong Lumbun Tobing, Sarjana Hukum yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 31-12-2001 Nomor 25-IX-2001 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Lampung Selatan dan bertempat di Jalan Kolonel Makmun Rasyid Nomor 67 Kalianda Lampung Selatan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya akan sebut pada bagian akhir akta ini: 1. Tuan Bambang Budi rahardjo, Sarjana Ekonomi disebut juga... Bambang Budi R. Lahir tanggal dua puluh Mei

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

seribu sembilan ratus enam puluh tiga (20-5-1963), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07, Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan: - menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bersama-sama ahli waris lainnya dari almarhumah Nyonya Siti Chaelli yang turut hadir di hadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tuan Teguh Junaidi (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat), lahir tanggal tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh lima (3-3-1975). Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07, Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan Surat Keputusan Hak Waris tanggal 22-10-2005 Nomor 145/146/X/2005, Surat Kuasa tanggal 2-12-2005, Surat Kesepakatan tanggal 20-7-2006, Surat Kesepakatan Para Ahli Waris tanggal 22-01-2007, selanjutnya selaku penjual disebut juga Pihak Pertama. Tuan Yustinus Soeroso, lahir tanggal delapan Maret seribu sembilan ratus empat puluh sembilan (8-3-1949), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lintas Sumatra, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Selanjutnya selaku pembeli disebut juga Pihak Kedua. Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam akta tersebut dinyatakan oleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing hadir di hadapannya akan tetapi ketika dalam acara pemeriksaan saksi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing menyebutkan bahwa Pembanding semula Penggugat tidak pernah hadir di hadapan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing. Jadi sangat patut dan wajar jika Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum. Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 bukan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011. Jadi dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangannya. Karena telah ada dua akta jual beli pada objek yang sama nomor yang beda, alamat penjual yang beda dan dengan harga yang beda maka mohon kiranya kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim Agung untuk menolak putusan Perkara Tata Usaha Negara Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN *juncto* Perkara Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/PG/2016/PTUN-BL, tanggal 13 Maret

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 494 K/TUN/2017

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)

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017;

3. Bahwa sebagaimana yang telah kami sampaikan pada poin 1 dan 2 tersebut maka terdapat Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing. Majelis Hakim dalam pertimbangannya disebutkan pada halaman 60 telah menjual objek tanah dimaksud kepada Terkasasi II Intervensi/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi lihat pada bukti (P.7., dan P.9.A) terlampir, pada buku tanah (sertipikat) dalam dasar perubahannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing penjualnya Bambang Budi Raharjo dengan Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat lihat pada bukti (P.7 dan P.9A) ada 2 Akta Jual Beli: Tuan Bambang Budi Rahardjo, Sarjana Ekonomi disebut juga Bambang Budi R. Lahir tanggal dua puluh Mei seribu sembilan ratus enam puluh tiga (20-5-1963), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 03, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan: - menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bersama-sama ahli waris lainnya dari almarhumah Nyonya Siti Chaelli yang turut hadir di hadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tuan Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, lahir tanggal tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh lima (3-3-1975). Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya selaku Penjual disebut juga Pihak Pertama.
2. Tuan Yustinus Soeroso, lahir tanggal delapan Maret seribu sembilan ratus empat puluh sembilan (8-3-1949), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lintas Sumatra, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Selanjutnya selaku Pembeli disebut juga Pihak Kedua. Sedangkan pada Akta Nomor: 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011. Tuan Bambang Budi Rahardjo, Sarjana Ekonomi disebut juga... Bambang Budi R. Lahir tanggal dua puluh Mei seribu sembilan ratus enam puluh tiga (20-5-1963), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07,

Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor 494 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan: - menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bersama-sama ahli waris lainnya dari almarhumah Nyonya Siti Chaelli yang turut hadir di hadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tuan Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, lahir tanggal tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh lima (3-3-1975). Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07, Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya selaku Penjual disebut juga Pihak Pertama. Tuan Yustinus Soeroso, lahir tanggal delapan Maret seribu sembilan ratus empat puluh sembilan (8-3-1949), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lintas Sumatra, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Selanjutnya selaku Pembeli disebut juga Pihak Kedua. Pembanding semula Penggugat dalam akta tersebut dinyatakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing hadir di hadapannya akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak pernah hadir di hadapan dalam jawaban ketika dalam pemeriksaan saksi. Jadi sangat patut dan wajar jika Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum. Adalah Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 bukan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang menjadi dasar peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa. Jadi dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangannya. Karena telah ada dua akta jual beli pada objek yang sama nomor yang beda, alamat penjual yang beda dan dengan harga yang beda maka mohon kiranya kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim Agung untuk menolak putusan Perkara Tata Usaha Negara Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN *juncto* Perkara Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/PG/2016/PTUN-BL tanggal 13 Maret 2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017;

4. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan pada poin 1, 2 dan 3 tersebut mohon kiranya kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim Agung untuk menolak putusan Perkara Tata Usaha Negara

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)



Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN *juncto* Perkara Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/PG/2016/PTUN-BL tanggal 13 Maret 2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017;

5. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing bertahan pada Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011, karena dalam klausulnya menyebutkan adanya kuasa dari Teguh Junaidi ke Bambang Budi R. selalu membahas bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah memberikan Surat Kuasa, padahal Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah hak milik 421 Way Urang. Coba dilihat dari Pengertian Pemberian Kuasa. Kuasa diberikan melalui tindakan hukum sepihak. Sebagai suatu tindakan hukum, tindakan itu hanya dapat dilakukan oleh orang yang cakap hukum. Oleh karena itu kuasa hanya dapat diberikan oleh orang yang cakap hukum. Anak di bawah umur, anak di bawah perwalian atau orang di bawah pengampunan tidak dapat memberikan kuasa. Seseorang pada prinsipnya tidak cakap hukum, namun oleh undang-undang dinyatakan cakap hukum dengan persyaratan tertentu, dapat memberikan kuasa. (Rachmad Setiawan, 2005:23). Yang dimaksud dengan orang yang cakap hukum di atas diatur dalam Pasal 330, Pasal 421 dan Pasal 426 KUHPdata. Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. (Rachman Setiawan, 2005:21). Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (Pasal 1792 KUHPdata). Dengan kata lain, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan mengenai pemberian kekuasaan/wewenang (*lastgeving*) dari satu orang atau lebih kepada orang lain yang menerimanya (penerima kuasa) guna menyelenggarakan, melaksanakan sesuatu pekerjaan/urusan (perbuatan hukum) untuk dan atas nama (mewakili/mengatasnamakan) orang yang memberikan kuasa (pemberi kuasa). Pada pokoknya, pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan “perwakilan” melaksanakan perbuatan hukum tertentu. Dalam praktek, pemberian kekuasaan tidak terbatas hanya dapat dilakukan dari seseorang kepada seseorang lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1792 KUHPdata tersebut di atas. Maka pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792



KUHPerdata tidaklah dapat dilepaskan dari isi Pasal 1813 KUHPerdata tersebut. Artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdata tersebut terpenuhi maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi. Demikian perlu diperhatikan, bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja, dan hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUHPerdata dan ditegaskan pada Pasal 1797 KUHPerdata bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya. Maksudnya disini adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik/pemegang haknya. Dilihat dari cara merumuskannya, pemberian kuasa ini dibedakan menjadi dua jenis, yaitu secara khusus dan umum. Hal ini sesuai dengan pasal 1795 KUHPerdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Dilihat dari jenis surat kuasa yang diatur dalam undang-undang dapat dibedakan menjadi 4 (empat) jenis surat kuasa yaitu:

- a. Kuasa Umum. Dalam Pasal 1796 KUHPerdata, menyatakan Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa;
- b. Kuasa Khusus. Dalam surat kuasa khusus si penerima kuasa dilarang melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasa yang diberikan kepadanya (Pasal 1797 KUHPerdata). Dengan kata lain, tindakan penerima kuasa hanya terbatas pada hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Apabila ketentuan ini dilanggar maka apa yang dilakukan oleh si penerima kuasa (yang melanggar) adalah menjadi tanggungannya sendiri. Disamping itu juga si pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi dari si juru kuasa atau menuntut ganti rugi dari si juru kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian. (Handri Raharjo, S.H, 2009:115);
- c. Kuasa Istimewa. Surat kuasa istimewa diatur dalam Pasal 157 HIR (Pasal 187 RBg), yang menyatakan sumpah itu, baik yang diperintahkan



oleh hakim, maupun yang diminta atau ditolak oleh satu pihak lain, dengan sendiri harus diangkatnya kecuali kalau ketua pengadilan negeri memberi izin kepada satu pihak, karena sebab yang penting, akan menyuruh bersumpah seorang wakil istimewa yang dikuasakan untuk mengangkat sumpah itu, kuasa yang mana hanya dapat diberi dengan surat yang syah, dimana dengan saksama dan cukup disebutkan sumpah yang akan diangkat itu. Untuk kuasa istimewa ini dalam pasal di atas dinyatakan bahwa hanya dapat diberikan dengan surat yang sah. Untuk surat sah sendiri, diberikan tafsir oleh para praktisi hukum, adalah surat yang berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, pembuatan surat ini harus dibuat dalam akte notaris dan ditegaskan dengan kata-kata yang jelas, mengenai tindakan apa yang hendak dilakukan oleh penerima kuasa;

- d. Kuasa Perantara. Surat kuasa perantara disebut juga agen (*agent*). Dalam hal ini pemberi kuasa sebagai *principal* memberi perintah (*instruction*) kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai agen atau perwakilan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga. Apa yang dilakukan agen, mengikat *principal* sebagai pemberi kuasa, sepanjang tidak bertentangan atau melampaui batas kewenangan yang diberikan. Kuasa ini berdasar dengan Pasal 1972 KUH Perdata yang mengatur secara umum tentang surat kuasa. Terdapat larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut antara lain adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat uraikan di atas, tentang surat kuasa. Kuasa yang mana yang pernah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat buat apakah Kuasa Umum. Kuasa Khusus, Kuasa Istimewa, Kuasa Perantara, Kuasa Mutlak, dan perlu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jelaskan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak pernah memberikan kuasa apapun menyangkut perihal jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik 421/Way Urang atas nama Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi “Hak Milik adalah hak turun temurun baik didapat karena jual beli, hibah, atau berupa warisan atau lainnya”, ini berarti tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Kel. Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, adalah Hak Milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai anak angkat dan ahli waris almarhum/mah Dulhadi/Ny. Siti Chaelli. Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 421/Kel. Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan dalam sertipikat tersebut sudah atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Bambang Budi R. sangat patut dan wajar jika sertipikat tersebut dikembalikan pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
7. Bahwa jelas pendapat Hakim tersebut adalah sangat bertentangan dengan pengakuan pihak Para Terkasasi/Terbanding/Tergugat sendiri secara tertulis dalam persidangan dan telah pula dimuat dalam pertimbangan putusan seolah-olah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menjual objek tanah dimaksud kepada Termohon Kasasi II Intervensi/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi lihat pada bukti terlampir, pada buku tanah (sertipikat) dalam dasar perubahannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Tumpak Holong Lumbun Tobing, Penjualnya Bambang Budi Raharjo dengan Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat lihat pada bukti terlampir. Pada Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 bukan Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 sementara Majelis hakim pada Perkara Nomor 23/G/2016/PTUN-BL, tanggal 13 Maret 2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dalam dasar pertimbangannya berpatokan pada Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011. Ini jelas-jelas putusan Majelis Hakim tersebut ngawur dan tidak mendasar, karena putusan tersebut tidak mendasar pada fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan maka patut dan pantas jika putusan Perkara Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN *juncto* Perkara Nomor 23/G/2016/PTUN-BL, tanggal 13 Maret 2017 yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 23 Maret 2017 haruslah ditolak. Bahwa dalam pengakuan Para Terbanding tersebut

Halaman 24 dari 28 halaman Putusan Nomor 494 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jasas terlihat, bahwa tanah sengketa dikuasai oleh Termohon Kasasi II Intervensi/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi, berasal dari warisan, yang merupakan bagian dari Teguh Junaidi dan Bambang Budi R. sebagaimana sertipikat 421 sebelum berubah atau balik nama pada Termohon Kasasi II Intervensi/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi;

8. Bahwa jelas pendapat Hakim tersebut adalah sangat bertentangan dengan fakta dan pengakuan pihak Para Terbanding lihat bukti terlampir dasar perubahannya adalah Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang Penjualnya adalah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bukan Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 yang katanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah memberi kuasa. Intinya Majelis Hakim tidak melihat dengan jeli bahwa dalam 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011. Dan pada Akta Jual Beli Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 ada alamat yang berbeda pada Akta Jual Beli Nomor 1018/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 alamat Tuan Bambang Budi Rahardjo, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 03, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan; sedangkan alamat Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jati Permai, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya selaku Penjual disebut juga Pihak Pertama. Sedangkan pada Akta Nomor 1081/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011. Tuan Bambang Budi Rahardjo, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07, Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan; Teguh Junaidi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Veteran Atas, Rukun Tetangga 14, Rukun Warga 07, Kelurahan Bumi Agung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, tertulis bukan sendiri secara tertulis dalam persidangan dan telah pula dimuat dalam berita acara dan pada alat bukti lihat tentang akta jual beli, dengan harga nominal yang beda namun pada objek yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik Tanah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Nomor 421/Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan;



PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan perbaikan pertimbangan hukum dan amar putusan menjadi sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai anak angkat dan ahli waris dari Dulhadi dan Ny. Siti Chaelli berhak mewarisi tanah dimaksud pada sertifikat objek sengketa yang semula atas nama Yusuf Haan, kemudian beralih menjadi atas nama Ny. Siti Chaelli. Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menjual atau memberikan persetujuan untuk menjual tanah pada sertifikat tersebut kepada siapapun juga, akan tetapi Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa tanah *a quo* dibelinya dari Bambang Budi Rahardjo atas persetujuan Pemohon Kasasi/Penggugat. Oleh karena itu, untuk membuktikan keabsahan peralihan hak kepada Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi, harus diputuskan terlebih dahulu keabsahan jual beli antara Bambang Budi Rahardjo dan Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi oleh Peradilan Perdata yang berwenang. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut, menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung harus diperbaiki sepanjang mengenai Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya menjadi Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TEGUH JUNAIDI tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN, tanggal 19 Juni 2017 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/G/2016/PTUN-BL, tanggal 23 Maret 2017 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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: **TEGUH JUNAIDI** tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 105/B/2017/PT.TUN-MDN, tanggal 19 Juni 2017 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 23/G/2016/PTUN-BL, tanggal 23 Maret 2017 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 6 November 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. 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 Muhammad Aly Rusmin, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Aly Rusmin, S.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 R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001