



**PUTUSAN**  
**Nomor 530 K/TUN/2015**

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

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

**FRANKY SEM INKIRIWANG**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Raya Harapan Nomor 72, Kelurahan Winangun I Lingkungan I, Kecamatan Malalayang, Kota Manado (Bengkel Honda);

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**, tempat kedudukan di Kompleks Perkantoran Bupati Minahasa Utara, Kelurahan Sarongsong II, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Agustina Rampengan, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
  2. Wendel K.N. Maseo, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
  3. Fonny C. Muda, Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan;
- Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2014;

II. **TONNY TANOS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Kelurahan Sindulang I Lingkungan III, Kecamatan Tuminting Kota Manado;

Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Terbanding-Terbanding/Tergugat dan 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 dan II dahulu sebagai Terbanding-Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun yang menjadi objek gugatan adalah:

Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan, tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993, tanggal 18 November 1993, luas 56.660 M2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Robert Mapalieu, telah beralih kepada Tonny Tanos, pada tanggal 01 Juli 2013;

Adapun yang menjadi alasan-alasan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengetahui sertifikat hak milik (objek gugatan) ketika bertemu dengan Hukum Tua Desa Patokaan atas nama Yesaya Pungus yang memberitahu adanya sertifikat hak milik (objek gugatan), pada tanggal 30 April 2014;

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dihitung sejak pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang diperkenankan oleh Undang-Undang;

2. Bahwa Penggugat adalah subyek hukum dan sah untuk bertindak guna mengajukan gugatan *a quo*, merasa sangat keberatan dan atau kepentingannya sangat dirugikan, akibat dikeluarkan surat *a quo* (objek gugatan) oleh Tergugat, dimana tindakan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, telah menyalahgunakan wewenang serta tanpa didasarkan fakta yang benar dan relevan;  
(Sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

3. Bahwa objek gugatan *a quo* adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Penetapan Tertulis yang dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata:

Konkrit : Sertifikat hak milik *a quo* tersebut jelas tidak bersifat abstrak tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan/dalam objek gugatan tersebut;

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

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

sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



4. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, yang dibeli dan atau berdasarkan perjanjian jual beli dari Sdr. Edwin Widhana sebagai pihak pemegang Kuasa yang sah untuk menjual bidang tanah tersebut dari pemiliknya Robert Mapaliej (Surat Kuasa Nomor 6, tanggal 2 Maret 1994, dihadapan Notaris Oky Annette Kahimpong, SH.), yaitu dengan cara Penggugat melakukan pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan atas nama Robert Mapaliej;
5. Bahwa Penggugat sedang dalam pengurusan pemisahan sertifikat dimaksud ke Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, pada kenyataannya sertifikat tersebut atas anjuran Hukum Tua Desa Patokaan agar sertifikat tersebut aslinya dibawa serta dan akan diserahkan kepada Pegawai Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan pemisahan. Kenyataannya pihak Badan Pertanahan Nasional menyerahkan sertifikat tersebut kepada pihak Edwin Widhana dan Edwin Widhana lalu menjual seluruh tanah di lokasi tersebut termasuk milik Penggugat yang luasnya 28.330 m2 dari luas keseluruhan tanah yaitu 56.660 m2, ke pihak lainnya yaitu kepada pihak Tonny Tanos (adalah besarnya Tonny Tanos) selaku Pemegang Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan (objek gugatan);
6. Bahwa Penggugat telah mengkonfirmasi kepada Robert Mapaliej yang menyatakan tidak pernah mengadakan transaksi jual beli tanah tanah dengan Tonny Tanos (Surat Pernyataan tertanggal 2 Mei 2014 terlampir);
7. Bahwa objek gugatan *a quo* diterbitkan Tergugat secara tidak cermat oleh karena menggunakan data fisik dan data yuridis yang tidak akurat, tidak benar, tidak valid dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, oleh karena sebelum menerbitkan objek gugatan *a quo*, secara hukum, Tergugat dianggap sudah mengetahui bahwa lokasi yang dimaksud merupakan milik Penggugat yang telah dibeli secara sah menurut hukum, jauh sebelum obiek gugatan *a quo* diterbitkan oleh Tergugat;
8. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik (objek gugatan) dalam perkara *a quo* oleh Tergugat secara jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:  
Pasal 36
  1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.



2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau



- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik meliputi:

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

“Asas Kecermatan” adalah Perbuatan Tergugat menerbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) tersebut tidak melakukan penelitian secara cermat atau tidak menggunakan landasan hukum serta melanggar kepatutan dan keadilan, tidak dilakukan pemetaan pengukuran;

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

sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat berupa: Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan, tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993, tanggal 18 November 1993, luas 56.660 M2, atas nama Robert Mapaliey, telah beralih kepada Tonny Tanos, pada tanggal 01 Juli 2013;



3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan Tergugat berupa: Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan, tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993, tanggal 18 November 1993, luas 56.660 M2, atas nama Robert Mapaliley, telah beralih kepada Tonny Tanos, pada tanggal 01 Juli 2013;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

#### **Eksepsi Tergugat:**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa Hakim tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*Onbevoegdheid Van der Rechter*) dikarenakan, gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitikberatkan pada masalah Kepemilikan/Hak Keperdataan, sehingga bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara tapi melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata);
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (*verjaring*), karena objek gugatan telah diterbitkan sejak kurun waktu tahun 1994 sampai pada Peralihan berdasarkan Akta Jual Beli pada tahun 2013 dan telah diketahui oleh Penggugat sehingga telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dalam mendaftarkan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Desa Patokaan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik dan tidak sesuai prosedur, cacat hukum, dan merupakan tindakan sepihak atau direkayasa;
5. Bahwa proses Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Desa Patokaan dari Robert Mapaliley kepada Tonny Tanos telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat 1 tentang Pemindehan Hak;
6. Bahwa Penggugat tidak termasuk sebagai Pihak dalam proses Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Desa Patokaan dari Robert Mapaliley ke Tonny Tanos, sehingga bukan merupakan subjek hukum yang sah dan tidak ada kepentingan dalam Peralihan yang dimaksud;



7. Bahwa pada poin keempat (4) dalam gugatan, kepemilikan sebidang tanah yang dimaksud Penggugat kemudian menjadi objek sengketa, tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan secara administrasi hukum oleh Penggugat serta tidak diketahui oleh Tergugat selaku Penyelenggara Pendaftaran Tanah sesuai dengan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 1 dan 2;

### **Eksepsi Tergugat II Intervensi:**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal yang diakui secara nyata dan tegas;
2. Bahwa Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab Pokok Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat hukum/syarat formal sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Adapun alasan Tergugat II Intervensi dalam eksepsi sebagai berikut:

#### **a. Eksepsi Absolut/Kompetensi Absolut:**

Bahwa pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah menyangkut hak kepemilikan atas tanah/Hak keperdataan mengenai Jual Beli Edwin Widhana dengan Tonny Tanos (Tergugat II Intervensi) dimana Edwin Widhana selaku penerima kuasa menjual dari Robert Mapaliey, dengan demikian yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah pengujian terhadap bukti kepemilikan baik milik Penggugat maupun milik Tergugat II Intervensi, atas bukti mana yang berhak sebagai pemilik, artinya gugatan Penggugat bukan soal menguji tidak memenuhi syarat formal/tidak memenuhi hukum atas penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dari peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993 tanggal 18 November 1993, Luas 56.660 M2 (lima puluh enam ribu enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama Robert Mapaliey, yang telah dialihkan hak menjadi atas nama Tonny Tanos (Tergugat II Intervensi);

Bahwa mengacu pada pokok gugatan Penggugat, maka haruslah gugatan Penggugat ditolak setidaknya tidaknya tidak diterima sebab pengujian hak kepemilikan adalah kewenangan Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata, dengan demikian bukan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara;



b. Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan sehubungan penerbitan peralihan hak sertifikat objek sengketa;

Bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam posita angka 4 gugatan Penggugat menyebutkan bahwa: Penggugat memiliki sebidang tanah yang menjadi objek sengketa yang dibeli dan atau berdasarkan perjanjian jual beli dari Sdr. Edwin Widhana sebagai pemegang kuasa yang sah untuk menjual bidang tanah tersebut dari pemilik Robert Mapaliey (Surat Kuasa Nomor 6 tanggal 2 Maret 1994), .....dst.

Dalil tersebut tidak benar dan hanya merupakan dalil yang mengada-ada dan patut dikesampingkan karena tidak benar Penggugat telah membeli atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas penerbitan peralihan hak sertifikat objek sengketa;

c. Gugatan Penggugat Daluarsa.

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa objek sengketa yakni peralihan hak SHM Nomor 02/Patokaan. Berdasarkan AJB Nomor 173.1/2013 tanggal 13 Maret 2013;

- Peralihan Hak menjadi atas nama Tonny Tanos (Tergugat II Intervensi) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara (Tergugat) pada tanggal 01 Juli 2013, dan telah diketahui oleh Penggugat;

- Gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 23 Juli 2014, dengan demikian telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari;

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan pada posita angka 1 baru mengetahui pada tanggal 30 April 2014 ketika bertemu dengan Hukum Tua Desa Patokaan (Yesaya Pungus) silahkan dibuktikan ataupun Pengadilan memanggil Yesaya Pungus tersebut untuk memberikan kesaksian;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 38/G/2014/PTUN.Mdo. tanggal 29 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp337.000,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 45/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 15 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 10 Juli 2015 yang diterima pada tanggal 27 Juli 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 Agustus 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 38/G/2014/PTUN.Mdo. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut pada tanggal 19 Agustus 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan II yang pada tanggal 19 Agustus 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 31 Agustus 2015, namun Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi);

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

## ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dalam pertimbangan hukumnya pada pokoknya telah menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut pengadilan, dalam pertimbangan hukumnya menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Manado



yang menyatakan sengketa *a quo* adalah sengketa keperdataan yang lebih dahulu harus diadili oleh Pengadilan Umum;

2. Bahwa tentang pertimbangan hukum tersebut diatas Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, ternyata tidak dapat membedakan mana sengketa perdata dan mana sengketa tata Usaha Negara, karena sengketa tata Usaha negara adalah objeknya adalah sertifikat sedangkan seketa kepemilikan adalah abjeknya adalah tanah, sedangkan yang digugat oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur nomor 1825/1993 tanggal 18 November 1993, begitu juga yang digugat oleh penggugat adalah BPN bukan Tonny Tanos, karena Tonny Tanos hanya masuk sebagai Tergugat II Intervensi, maka sengketa ini adalah Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon agar hal ini diteliti oleh Mahkamah Agung;

3. Bahwa dari fakta persidangan telah terungkap bahwa objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 02/Patokaan tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993 tanggal 18 November 1993, luas 56.660 M2 atas nama Robert Mapaliey, kemudian tanpa sepengetahuan Robert Mapaliey pada tanggal 01 Juli 2014 oleh Badan Pertanahan Minahasa Utara dialihkan kepada atas nama Tonny Tanos;

Bahwa Robert Mapaliey dalam kesaksian dipersidangan perkara *a quo* yaitu putusan pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 38/Pdt.G/2014/PTUN.Mdo, halaman 21 dan 22) Robert Mapaliey telah menyatakan tidak pernah mengadakan transaksi jual beli dengan sdr. Tonny Tanos sesuai AJB Nomor 173.1/2013 tanggal 13 Maret 2013 yang dibuat oleh Notaris Grace Sophia Judy Sarendatu, SH. sebagai PPAT Minahasa Utara (*Vide* bukti T.2), saksi Robert Mapaliey juga menerangkan tidak pernah memberikan foto kopy KTP-nya pada Edwin Widhana apalagi kepada Tonny Tanos yang tidak dikenalnya, saksi hanya pernah berhubungan dengan Notaris Grace Sophia Judy Sarendatu, SH. tapi bukan urusan dengan Tonny Tanos, oleh karenanya saksi merasa bahwa Notaris telah menyalagunakan KTP miliknya (*Vide* bukti T-8), dan selanjutnya saksi juga menerangkan bahwa oknum Polisi bernama Herman Solung dan istrinya Magdalena Tintingon sebagai hukum tua desa Patokaan dengan saudara Edwin Widhana pernah datang meminta tandatangan surat-surat dan foto



kopy KTP tapi tidak diberikan oleh Robert Mapaliley, akan tetapi sayangnya tidak dicatat oleh Panitera;

Bahwa walaupun tidak dicatat secara lengkap oleh panitera, namun hal tersebut telah dinyatakan secara lengkap dalam surat pernyataan dari Robert Mapaliley tanggal tanggal 2 Mei 2014 (diajukan sebagai bukti P.16) dan surat keterangan Robert Mapaliley tanggal 29 November 2014 (yang diajukan sebagai bukti P.27). Pemohon Kasasi memohon agar surat pernyataan dan surat keterangan tersebut diteliti dengan seksama oleh Mahkamah Agung);

Bahwa dari uraian poin 3 ini sudah terbukti ada kesalahan yang nyata dalam penerbitan sertifikat dimaksud sebagai objek sengketa dengan demikian tidak perlu ada proses perdata di pengadilan umum sebagaimana putusan perkara *a quo*, dengan demikian Pemohon Banding memohon agar peralihan hak atas atas sertifikat tersebut kepada Tonny Tanos agar dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

4. Bahwa begitu juga dengan kesalahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan hanya menerima foto kopi surat Kuasa Notaris Oky Annete. K, SH., Akta tanggal 2 Maret 1994 (*Vide* bukti T.1) dan surat pernyataan Notaris Oky Annette K, SH., Akta tanggal 2 Maret 1994 (*vide* bukti T.2 yang merupakan bukti bahwa Edwin Widana mendapat hak dari Robert Mapaliley, foto kopy tidak mungkin dapat digunakan di Badan Pertanahan Nasional, karena aslinya ada pada Pemohon Kasasi, dengan demikian proses balik nama kepada Tonny Tanos adalah melanggar hukum;
5. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi ingin menerangkan kepada Mahkamah Agung bahwa Penggugat memiliki kepentingan terhadap objek sengketa karena objek sengketa adalah sementara dilakukan proses pemisahan sebagian tanahnya kepada Pemohon Kasasi di Kantor Pertanahan Kabupten Minahasa Utara berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Februari 2003 (*vide* Bukti P.3) dari Edwin Widhana kepada Pemohon Kasasi, surat kuasa tersebut menerangkan sebagai berikut: "untuk atas nama kami dalam hal pengurusan pemisahan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 02/Patokaan tanggal 17 Februari 1994, Surat Ukur Nomor 1825/1993 tanggal 18 November 1993, luas 56.660 M2, terletak di Desa Patokaan, Kecamatan Dimembe, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara;



Bahwa kalimat “untuk atas nama kami” sudah jelas kata kami adalah antara Pemberi kuasa Edwin Widhana dan FRANKY SEM Inkiriwang *in casu* Pemohon Kasasi, apabila dalam jawabannya perkara ini Edwin Widhana menyangkal dengan alasan pemisahan tersebut untuk atas namanya sendiri adalah tidak benar dan tidak masuk akal, karena tidak mungkin dia memberi kuasa kalau untuk atas namanya sendiri, setiap pemberian kuasa tentunya mempunyai alasan dan apalagi selama proses balik nama tersebut Edwin Widana tidak pernah keberatan dan pemerintah setempat telah tahu dan melibatkan diri langsung bahwa tanah tersebut sudah atas persetujuan dari Edwin Widhana sehingga pemerintah setempat ikut melakukan proses terbutkti pemerintah setempat telah menerima uang untuk kepentingan membantu dalam pengurusan pembuatan pemisahan sertifikat dan AJB berdasarkan kwitansi tanggal 18 Januari 2012 (*vide* bukti P.4) dan di bagian belakang kwitansi tersebut tertulis tanda terima sertifikat asli yaitu SHM Nomor 02/Patokaan oleh Leida Pandengsolang (pegawai kantor BPN Minahasa Utara);

6. Bahwa objek sengketa SHM Nomor 02/Patokaan diserahkan langsung kepada Pemohon Kasasi setelah ada pembicaraan antara Edwin Widhana dengan Chandra Wijaya untuk membayar utang atas pinjaman uang Felly Mamahit (istri dari Edwin Widhana) dan yang mengurus pemisahan tersebut atas kesepakatan diurus oleh Pemohon Kasasi, setelah 3 (tiga) tahun kemudian dengan Chandra Wijaya membutuhkan uang kemudian menjual tanah tersebut kepada pemohon Kasasi (*vide* bukti P.7 dan P.8);
7. Bahwa selain pinjaman kepada mertua Pemohon Kasasi ternyata ada pinjaman juga oleh suami isteri Edwin Widhana dan Felly Mamahit kepada orang tua Pemohon Kasasi atas pinjaman uang sebesar US\$ 6000 Dollar (enam ribu dolar) berdasarkan kwitansi tanggal 20 Oktober 2002 dan Kwitansi peminjaman uang berjumlah Rp.00.000,00 (lima juta empat ratus ribu Rupiah) tanggal 20 Oktober 2002 atas pinjaman uang dari Emmy Mamahit, yang ditanda tangani oleh Felly Mamahit selaku Peminjam (*Vide* bukti P.6); oleh karena diantara kedua orang tua Pemohon Kasasi terjadi malah atas pinjam-meminjam uang tersebut, dan untuk menenangkan masalah tersebut atas inisiatif Pemohon Kasasi untuk sementara waktu menyerahkan Sertifikat 02/Patokaan dan surat lainnya akan tetapi diambil kembali Pemohon Kasasi kemudian dilakukan pemisahan;
8. Bahwa pada awalnya tidak ada masalah tentang proses pemisahan tersebut, namun kemudian timbul masalah karena Pemohon Kasasi selaku



anak tertua mendapatkan Surat Kuasa tanggal 20 Maret 2013 dari ibu kandung Emmy Mamahit untuk menagih hutang kepada Felly Mamahit yang notabene saudara kandungnya, dan juga istri dari Edwin Widhana, atas tindakan Pemohon Kasasi yang menjalankan kuasa dari ibunya ternyata hanya membuat perasaan tidak senang dari suami istri Felly Mamahit dan Edwin Widhana, sehingga akhirnya timbul niat untuk membalas dengan cara membatalkan secara sepihak surat kuasa dari Edwin Widhana kepada Pemohon Kasasi dengan cara mengambil di sertifikat objek sengketa di Kantor Pertanahan Minahasa Utara yang sementara melakukan proses pemisahan;

9. Bahwa seharusnya Badan Pertanahan Nasional Minahasa Utara tidak melakukan poses balik nama tersebut karena sudah ada keberatan sesuai surat Pemblokiran/Pencegahan dari Franky Sem Inkiriwan *in casu* Pemohon Kasasi (*vide* bukti P.14), seharusnya pihak Badan Pertanahan Nasional mengajukan kepada para pihak untuk mengajukan gugatan tentang kepemilikan, yang lebih dahulu ditangani oleh seksi sengketa di Badan Pertanahan Nasional dengan demikian proses balik nama tersebut tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya tindakan penggantian nama atas SHM Nomor 02/Patokaan dari atas nama Robert Mapaliey menjadi atas nama Tonny Tanos yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Minahasa Utara adalah melanggar hukum, maka Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung dapat membatalkan balik nama tersebut;
10. Bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak pantas melemparkan tanggung jawabnya kepada Peradilan Umum, karena kalau sudah ada keputusan dari peradilan umum tentang kepemilikan, maka sudah cukup untuk melakukan permohonan pembatalan berdasarkan putusan peradilan umum yang biasanya dalam diktumnya menyatakan sertifikat tersebut adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
11. Bahwa masalah perdata itu adalah hak dari para pihak untuk memiliki objek tanahnya tanahnya, akan tetapi masalah penerbitan sertifikat kalau tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang harus dibatalkan, persoalan siapa pemilik tanah itu adalah hak dari para Pihak untuk melakukan gugatan perdata atau tidak, sekarang jadi pertanyaan "apakah dibolehkan kalau pemilik tanah dapat diproses tanpa mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang" jadi kalau penerbitan



sertifikat sudah nyata-nyata salah harus dibatalkan walaupun atas nama pemilik tanah yang sah;

12. Bahwa akan tetapi dalam ruang lingkup Pengadilan Tata Usaha Negara adalah masalah tata cara penerbitan sertifikat, jangan selalu dikaitkan dengan masalah kepemilikan, kalau pengadilan selalu mengkaitkan dengan masalah tanah maka antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, maka badan pertanahan selaku subjek dalam penerbitan sertifikat akan selalu menang dan dengan demikian memiliki Pengadilan memberi peluang Badan Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat tanpa melalui prosedur yang benar, karena kalau selalu harus ada putusan perdata maka pengadilan Tata Usaha Negara tidak akan kebagian kasus, karena kala sudah ada putusan tentang kepemilikan maka dasar putusan kepemilikan tanah dari Pengadilan Negeri sudah bisa di diproses pembatalan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional, dengan demikian putusan ini tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum dan fungsi dari Peradilan Tata Usaha Negara itu sendiri.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa bersumber dari Peralihan Hak atas Tanah. Oleh sebab itu Pengadilan Tata Usaha Negara Manado belum dapat menilai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa sebelum perbuatan hukum perdata (Peralihan Hak Atas Tanah) tersebut diuji oleh Pengadilan Perdata;

Bahwa alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **FRANKY SEM INKIRIWANG** tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FRANKY SEM INKIRIWANG** 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 November 2015, oleh Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, SH., M.Hum. dan Is Sudaryono, SH.,MH., 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 Rafmiwan Murianeti, SH.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd.

Yosran, SH., M.Hum.

Ttd.

Is Sudaryono, SH.,MH.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum.



Panitera Pengganti,  
Ttd.  
Rafmiwan Murianeti, SH.,MH.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.  
NIP. : 220000754



PHP

Bahwa alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang 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;