



**PUTUSAN**

Nomor 496 K/TUN/2016

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

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

**SODIYAH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Trimulyo RT 001 RW 002, Kelurahan Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. ADI NURACHMAN, S.H., M.H., M.M.;
2. H. AGUNG WAHONO, S.H., M.Hum;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara "Adi Nurachman, S.H., M.H., M.M. & Rekan", beralamat di Griya Arteri Sari Nomor 44 - 45, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016;

**Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;**

melawan:

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, tempat kedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 23, Semarang;

**Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**A. Objek Gugatan:**

Objek gugatan ini adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 yang terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1-3-1996 berdasarkan Gambar Situasi tanggal 28-2-1996 Nomor 2052/1996 luas : ± 220 M<sup>2</sup>, pemegang hak terakhir atas-



nama: Dede Badru Jaman tertanggal 04-11-2014 (selanjutnya disebut :  
"Objek Sengketa");

## B. Tenggang Waktu Gugatan:

- a) Bahwa Penggugat mengetahui secara pasti adanya sertipikat/objek sengketa tersebut adalah ketika tanggal 25 April 2015 Penggugat diberitahu oleh Sdr. Gilang alias Momon bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Penggugat telah dibalik nama atas nama Dede Badru Jaman;
- b) Bahwa Sdr. Gilang alias Momon yang merupakan karyawan dari Sdr. Dede Badru Jaman, pada saat memberitahukan kepada Penggugat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Penggugat telah dibalik nama atas nama Dede Badru Jaman, juga menyerahkan kepada Penggugat : Akta Jual Beli Nomor : 579/2014 tertanggal : 28 Oktober 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Nurachman, S.H. asli, foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Penggugat dan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Dede Badru Jaman;
- c) Bahwa sejak Penggugat mengetahui adanya sertipikat tersebut, Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena sertipikat tersebut digunakan sebagai dasar hak milik oleh Dede Badru Jaman;
- d) Bahwa dengan demikian maka pada saat gugatan ini diajukan pada tanggal 9 Juli 2015 adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat secara riil mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas timbulnya "objek sengketa", sebagaimana dimaksud Pasal 55 jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Nomor 9 Tahun 2004 jo Nomor 51 Tahun 2009, sehingga gugatan ini secara formal mohon dapat diterima.

## C. Dasar Dan Alasan-Alasan Gugatan:

Adapun dasar dan alasan gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri sah dari (alm) Bp. Slamet Raharjo yang meninggal pada tanggal 12 Agustus 2007;
2. Bahwa Penggugat dan Bp. Slamet Raharjoselama menikah tidak mempunyai keturunan sehingga Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari Bp. Slamet Raharjo;
3. Bahwa pada saat menikah Penggugat dan Bp. Slamet Raharjo mempunyai harta bersama berupa 1 (satu) unit rumah yang berdiri di



- atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Bp. Slamet Raharjo;
4. Bahwa kemudian sepeninggal Bp. Slamet Raharjo Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Bp. Slamet Raharjo dibalik nama menjadi atas nama Sadiyah (Penggugat) berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat ahli waris tanggal 19-12-2007 disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Trimulyo tanggal 19-12-2007 Nomor 593/196 dan dikuatkan Camat Genuk tanggal 19-12-2007 Nomor 594.3/997;
  5. Bahwa Penggugat dan (alm) Bp. Slamet Raharjo telah menguasai dan menempati rumah di atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 sejak Tahun 1996 hingga sekarang (gugatan ini diajukan);
  6. Bahwa pada bulan September 2014 Sdr. Dede Badru Jaman berniat meminjam uang kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mempunyai uang dan mengatakan kepada Sdr. Dede Badru Jaman bahwa Penggugat hanya mempunyai 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik, yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor 1393/Desa Trimulyo atas nama Penggugat, Sertipikat Hak Milik Nomor 1351/Desa Trimulyo atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Desa Trimulyo atas nama Penggugat;
  7. Bahwa selanjutnya Sdr. Dede Badru Jaman meminjam 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut di atas untuk diagun/dijaminkan ke Bank, yang mana apabila telah cair uang pinjaman dari Bank maka Penggugat akan diberi imbalan uang sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  8. Bahwa ternyata dari 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut di atas yang dipinjam dari Penggugat oleh Sdr. Dede Badru Jaman, hanya 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik yang diagun/dijaminkan ke Bank, yaitu : Sertipikat Hak Milik Nomor 1393/Desa Trimulyo atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1351/Desa Trimulyo atas nama Penggugat;
  9. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Desa Trimulyo atas nama Penggugat yang tidak jadi diagun/dijaminkan ke Bank oleh Sdr. Dede Badru Jaman, ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, telah dibalik nama menjadi atas nama Dede Badru Jaman oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Nurachman, S.H.;



10. Bahwa Penggugat mengetahui apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/ Desa Trimulyo atas nama Penggugat telah dibalik nama menjadi atas nama Dede Badru Jaman adalah setelah diberitahu oleh Sdr. Gilang alias Momon yang merupakan karyawan dari Sdr. Dede Badru Jaman pada tanggal 25 April 2015, dimana pada saat itu Sdr. Gilang alias Momon juga menyerahkan kepada Penggugat : Akta Jual Beli Nomor : 579/2014 tertanggal : 28 Oktober 2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Nurachman, S.H. asli, foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Penggugat dan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 atas nama Dede Badru Jaman;
11. Bahwa sertipikat (objek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merugikan kepentingan Penggugat dan cacat hukum, dengan alasan sebagai berikut:
  - a) Bahwa Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Sdr. Dede Badru Jaman;
  - b) Bahwa Penggugat tidak pernah memberi ijin kepada siapapun termasuk kepada Sdr. Dede Badru Jaman untuk membalik nama objek sengketa menjadi atas nama Dede Badru Jaman;
  - c) Bahwa Penggugat tidak pernah datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Nurachman, S.H. untuk melakukan ataupun menandatangani jual beli kepada pihak manapun termasuk kepada Sdr. Dede Badru Jaman;
  - d) Bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 579/2014, tanggal : 28 Oktober 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Achmad Nurachman, S.H.;
12. Bahwa selain secara prosedural - formal penerbitan sertipikat objek sengketa tersebut cacat hukum, sertipikat tersebut juga merupakan keputusan Tergugat yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 1999, khususnya "*Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas Profesionalitas*" karena proses penerbitan sertipikat objek sengketa menggunakan data/dokumen yang tidak benar; Yaitu antara lain : Penggugat tidak pernah hadir di PPAT dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 579/2014, tanggal 28



Oktober 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Achmad Nurachman, S.H. Dengan demikian Tergugat telah melanggar peraturan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".

Oleh karena itu maka sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 2 huruf a. dan huruf b. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 objek sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah dan mencabut serta mengembalikan pada status semula/mencatat kembali menjadi atas nama sebelumnya, yaitu : Sodiayah;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 yang terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1-3-1996 berdasarkan Gambar Situasi tanggal 28-2-1996 Nomor 2052/1996 luas :  $\pm 220 M^2$ , yang tercatat atas nama pemegang hak terakhir : Dede Badru Jaman tertanggal 04-11-2014;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 yang terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1-3-1996 berdasarkan Gambar Situasi tanggal 28-2-1996 Nomor



2052/1996 luas :  $\pm 220 \text{ M}^2$ , yang tercatat atas nama pemegang hak terakhir : Dede Badru Jaman tertanggal 04-11-2014, dan mengembalikan pada status semula yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1426 yang terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1-3-1996 berdasarkan Gambar Situasi tanggal 28-2-1996 Nomor 2052/1996 Luas :  $\pm 220 \text{ M}^2$  atas nama : Sodiyah yang diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat Ahli Waris tanggal 19-12-2007 disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Trimulyo tanggal 19-12-2007 Nomor 593/196 dan dikuatkan Camat Genuk tanggal 19-12-2007 Nomor : 594.3/997;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

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

a) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan kebenarannya;

b) Tentang Kompetensi Pengadilan:

Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat halaman 4 angka 9 yang pada intinya menyebutkan:

*"Tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Desa Trimulyo atas nama Penggugat telah dibalik nama menjadi atas nama Dede Badru Jaman oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014 yang dibuat oleh Acmad Nurachman, S.H. selaku PPAT di Semarang".*

Secara eksplisit diartikan bahwa Penggugat dirugikan haknya karena kehilangan legalitas sebagai pemilik tanah dan bangunan atau dengan kata lain bahwa maksud dan tujuan sesungguhnya dari materi gugatan menyangkut hak kepemilikan hak atas tanah maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa, memutus dan mengadili sehingga gugatan ini lebih tepat bila diajukan melalui Pengadilan Negeri;

Dengan demikian, Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melanggar wewenang lingkungan peradilan sehingga Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



c) Tentang Gugatan Kabur;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur karena tidak didasarkan pada alasan yang jelas. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan terakhir atas nama Dede Badru Jaman adalah berdasarkan Perbuatan hukum perdata, sehingga berdasarkan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;

Karena gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 038/G/2015/PTUN-SMG. Tanggal 11 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Trimulyo tertanggal 1 Maret 1996, Gambar Situasi Nomor 2052/1996 tertanggal 28 Februari 1996 luas 220 M<sup>2</sup> terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, tercatat atas nama Dede Badruzaman tertanggal 4 November 2014;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Trimulyo tertanggal 1 Maret 1996, Gambar Situasi Nomor 2052/1996 tertanggal 28 Februari 1996 luas 220 M<sup>2</sup> terletak di Desa Trimulyo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, tercatat atas nama Dede Badruzaman tertanggal 4 November 2014;



4. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 310.000,00 (tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 68/B/2016/PT.TUN.SBY. Tanggal 12 Mei 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 38/G/2015/PTUN.SMG tanggal 11 November 2015 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat/Pembanding;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili peralihan objek sengketa;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 9 Juni 2016 dan diterima pada tanggal 10 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 038/G/2015/PTUN.SMG. yang dibuat oleh Panitera Muda Perkara atas nama Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 29 Juni 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 30 Juni 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi sebagaimana Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Kasasi Nomor 038/G/2015/PTUN.SMG. tanggal 3 Oktober 2016;



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

#### ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 12 Mei 2016 Nomor 68/B/2016/PT.TUN.SBY adalah tidak tepat dan keliru dalam memberikan pertimbangan dan penerapan hukumnya;
2. Bahwa tidak tepat dan keliru pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 6 yang pada pokoknya menyebutkan:

"Menimbang bahwa perbuatan hukum jual beli Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014 PPAT Achmad Nurachman, SH adalah merupakan perbuatan hukum perdata, sehingga yang berwenang untuk menguji cacat tidaknya suatu perbuatan hukum perdata (Akta Jual Beli) adalah Peradilan Perdata;

Menimbang, bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah *a quo* adalah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, menurut hukum Tergugat/Pembanding tidak berwenang untuk menguji sah tidaknya Akta PPAT yang dijadikan dasar pembaliknamaan sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar pembaliknamaan sertifikat objek sengketa mendasari kepada Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014 PPAT Achmad Nurachman, SH, maka yang menjadi pokok sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Terbanding adalah berada pada Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014 PPAT Achmad Nurachman, S.H., sehingga pengadilan yang berwenang untuk membatalkan Akte Jual Beli tersebut adalah Pengadilan Perdata"

- ✓ Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa



suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah “suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum perdata;”

- ✓ Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yaitu sertifikat hak milik (objek sengketa) berupa pencatatan peralihan hak adalah Penetapan berbentuk tertulis, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan Tata Usaha Negara berupa peralihan hak atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum publik dibidang administrasi pertanahan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat *konkret*, ditujukan kepada Dede Badru Jamansehingga bersifat *individual*, dan menimbulkan akibat hukum berupa adanya peralihan hak kepada seseorang dimaksud, yang tidak perlu persetujuan dari atasan maupun instansi atas Tergugat lagi sehingga bersifat *final*;
- ✓ Bahwa tidak adanya alasan normatif bahwa objek sengketa dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu ketentuan Normatif-Limitatif mengenai surat keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara;
- ✓ Bahwa yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah pengujian terhadap tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara sebagai bentuk *kontrol yuridis*, dengan objek sengketa berupa suatu penetapan tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimaksud, dalam hal ini adalah menyangkut pengujian terhadap prosedur



peralihan hak objek sengketa *a quo* dengan mengujinya dengan ketentuan *yuridis normatif* dibidang hukum publik, bukan menguji tentang kepemilikan terhadap bidang tanah atau keabsahan suatu Akta yang diuji dengan ketentuan hukum privat, dan kedudukan Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan tuntutan pokok menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

- ✓ Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1971 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa pendaftaran dan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan administrasi, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli;
- ✓ Bahwa telah pula diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Mahkamah Agung RI Nomor 224/Td.TUN/X/1993 tanggal 14 Oktober 1993 pada angka V (1) yang pada intinya menerangkan bahwa bila terjadi gugatan mengenai tanah yang diajukan ke Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertipikat tanahnya, sedangkan mengenai kepemilikan ataupun keabsahan suatu akta adalah wewenang peradilan umum;
- ✓ Bahwa peralihan hak/balik nama terhadap suatu hak atas tanah adalah *ansich* merupakan tindakan administrasi yang dilakukan pada kantor pertanahan dalam rangka pencatatan pada lajur/kolom yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya dan sekaligus melakukan pencoretan nama pada pemegang hak sebelumnya, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*;
- ✓ Bahwa objek sengketa/objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1426/Desa Trimulyo pemegang hak terakhir atas nama : Dede Badru Jamanbukan Akta Jual Beli Nomor 579/2014 PPAT Achmad Nurachman, S.H., sehingga



dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya adalah tidak benar;

- ✓ Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang menyebutkan bahwa *“pengadilan yang berwenang untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut adalah Pengadilan Perdata”* adalah tidak benar. Karena Pengadilan Perdata adalah tidak ada dalam sistem hukum di Indonesia. Yang ada adalah antara lain : Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama, Pengadilan Niaga, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Tipikor, Pengadilan Militer;
3. Bahwa tidak tepat dan keliru amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 7 alinea 1, yaitu *“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dengan demikian eksepsi Tergugat/Pembanding tentang kompetensi absolut telah terbukti secara sah dan meyakinkan, karena mana haruslah dikabulkan;”*
- ✓ Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah menggunakan kalimat pertimbangan hukum yang berlebihan dan tidak pada tempatnya. Yang mana kalimat tersebut adalah merupakan kalimat dalam pertimbangan hukum dalam perkara pidana yaitu : menyatakan secara sah dan meyakinkan terdakwa bersalah melakukan tindak pidana dstnya...
  - ✓ Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah tidak objektif dan sangat tendensius dalam pertimbangan hukumnya.
4. Bahwa tidak tepat dan keliru serta amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 8 yang menyatakan *“Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili peralihan objek sengketa”*.
- ✓ Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya hanya menyebutkan Pengadilan Tata Usaha Negara, namun telah tidak lengkap/rinci dalam menyebutkan : Pengadilan Tata Usaha Negara mana yang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili peralihan objek sengketa. Sehingga putusan yang demikian adalah : tidak sah, kabur (*obscur*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum.



### PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- a. Bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah kepada Dede Badruzaman (pihak Pembeli) dari Sadiyah (pihak Penjual) didasari kepada Akta Jual Beli PPAT Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014. Mempersoalkan pencatatan peralihan hak harus terlebih dahulu mempersoalkan Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak yang tidak dapat dinilai atau diuji oleh Peradilan Tata Usaha Negara;
- b. Bahwa penyelesaian sengketa *objectum in litis* mengenai suatu hak kepemilikan atas tanah berupa pembaliknamaan sertifikat objek sengketa yang mendasarkan kepada Akta Jual Beli Nomor 579/2014 tertanggal 28 Oktober 2014, di hadapan PPAT Achmad Nurachman, S.H. pada dasarnya merupakan kewenangan Hakim Perdata pada Peradilan Umum;
- c. Bahwa di samping itu, alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **SODIYAH** 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 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: **SODIYAH** 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 Selasa, tanggal 13 Desember 2016 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., 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 Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd./H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

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

### Biaya-biaya:

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

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI

atas nama Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 14 dari 14 halaman. Putusan Nomor 496 K/TUN/2016