



PUTUSAN

NOMOR : 41/G/2012/PTUN.Smg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : -----

Nama	:	Theresia Yuliatwati Yakin ;-----
Kewarganegaraan	:	Indonesia;-----
Pekerjaan	:	Wiraswasta;-----
Tempat Tinggal	:	Perumahan Puri Anjasmoro Blok B.VI No.6 Kelurahan Tawangmas, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2012 memberikan Kuasa kepada :-----

N a m a : 1. I Ketut Dharma Susila, SH.;-----
2. I Putu Bagus Uta, Dharma Susila, SH, M.Kn.;

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Advokat;-----

A l a m a t : Jl. Beton Mas Utara Nomor 208 Semarang;--

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**; -----



M E L A W A N :

I. Nama Jabatan	:	KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG ;-----
Tempat Kedudukan	:	Jl. Ki----- Mangusarkoro No.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 September 2012,
Tergugat memberikan Kuasa kepada :-----

1.	Nama	:	EKO JAUHARI, S.H.,M.Kn.;----- -----
	N I P	:	19650118 199403 1001;----- -----
	Pangkat/Gol.	:	Pembina / IVa ;----- -----
	Jabatan	:	Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang ;----- -----
	Kewarganegaraa n	:	Indonesia ; ----- -----
2.	Nama	:	NANANG SUWASONO, S.E.;-----
	N I P	:	197011227 199503 1003;----- -----
	Pangkat/Gol.	:	Penata Tingkat

Hal. 2 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



			I / IIIId ;----- -----
	Jabatan	:	Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----
	Kewarganegaraan	:	Indonesia ; ----- -----

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;-----

II II.	Nama	:	THADEUS LIMPO ;----- -----
	Kewarganegaraan	:	Indonesia ;----- ----- -----
	Pekerjaan	:	Wiraswasta ;----- ----- -----
	Tempat Tinggal	:	Jalan Banda Nomor 54 A, RT.009/001, Kelurahan Melayu Baru, Kecamatan Wajo, Kota Makasar, Sulawesi Selatan;----- -----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2012,
memberikan Kuasa kepada :-----

N a m a : Muhammad Ridwan, SH.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Advokat; -----

Alamat : Jl. MT. Haryono Nomor 518 Semarang ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 41/Pen.Dis/2012/PTUN.Smg. tanggal 19 Juli 2012 tentang Lolos Dismissal;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 41/Pen.MH/2012/PTUN.Smg. tertanggal 19 Juli 2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 41/Pen.PP/2012/PTUN.Smg. tertanggal 20 Juli 2012 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 23 Agustus 2012 Nomor : 41/Pen.HS/2012/PTUN.Smg. tentang Hari Sidang;-----

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 41/G/2012/PTUN.SMG. tanggal 27 September 2012 tentang dikabulkannya permohonan THADEUS LIMPO sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini ; -----

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara;-----

Telah membaca surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak di persidangan;-----

Hal. 4 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

-----TENTANG

DUDUKNYA

PERKARA :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Juli 2012 yang terdaftar dalam Register Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 16 Juli 2012 dan telah dilakukan perbaikan surat gugatan pada tanggal 23 Agustus 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

OBJEK **GUGATAN** **:**

Obyek gugatan dalam perkara ini adalah :-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, seluas 65 M2 diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2010 atas nama THADEUS LIMPO ;-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, seluas 14 M2 diterbitkan pada tanggal 13 Maret 2012 atas nama THADEUS LIMPO ;-----

TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN: -----

Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 08 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjelaskan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dan sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang setempat dikenal dengan jalan Sultan Agung No.104 Kav.4 tercatat atas nama THADEUS LIMPO, dan gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha

Hal. 5 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Semarang tanggal 16 Juli 2012 sehingga masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh pasal 55 Undang Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Mengenai hal hal yang duduk perkaranya adalah sebagai berikut: --

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 65 M2 dan 14 M2 di jalan Sultan Agung No.104 Kav 4, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, setempat dikenal dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : HGB 501 ;-----

Sebelah Timur : HGB 483 sisa ;-----

Sebelah Selatan : Bekas E 1192 sisa. dan ;-----

Sebelah Barat : HGB 483 sisa ;

Dan Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, dengan batas-batas: -----

Sebelah Utara : HGB 487 sisa ;-----

Sebelah Timur : HGB 104 kav.3 ;-----

Sebelah Selatan : HGB

491 ;-----

Sebelah Barat : No. 104 Kav.5 ;

2. Bahwa semula tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav 4 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari Kota Semarang setempat dikenal dengan: -----

Hal. 6 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal,
Penggugat peroleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli
Nomor:7/CDS/VII/1997 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh
Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH.MH. PPAT di
Semarang ;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal
Penggugat peroleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli
Nomor:8/CDS/VII/1997 tanggal 28 Juli 1997, yang dibuat oleh
Dr. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH.MH. PPAT di Semarang;

3. Bahwa semula :-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2;
dan ;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14
M2;-----

Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama PIETER LIMPO
(mantan suami Penggugat);-----

4. Bahwa dalam perkawinan antara Penggugat dengan Pieter Limpo
tidak ada perjanjian kawin, dan kini perkawinan tersebut telah putus
karena perceraian, dalam perkara perdata No.61/Pdt./G/2011/
PN.Smg, yang diputus pada tanggal 28 Juni 2011 jo No.324/
Pdt/2011/PT.Smg, yang telah diputus pada tanggal 29 Nopember
2011 dengan akta perceraian No.3374-CR-14032012- 0001 tanggal
14 Maret 2012;-----

Hal. 7 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



5. Bahwa tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav. 4 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang setempat dikenal dengan: -----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2; dan ;-----

b. Sertipikat Hak Guna. Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2;-----

Kedua sertipikat tersebut merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Pieter Limpo yang belum terpecahkan;-----

6. Bahwa semula dan hingga kini tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav. 4 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang setempat dikenal dengan: -----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2; dan;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2;-----

Kedua sertipikat tersebut dikontrakkan pada orang lain;-----

7. Bahwa pada waktu tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav. 4 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang dikontrakan pada orang lain Penggugat sama sekali tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu dan tidak pernah menanda tangani Surat perjanjian kontrak;-----

8. Bahwa kemudian Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2010 mengajukan pemblokiran ke Kantor Pertanahan Kota Semarang atas:-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari Kota Semarang, luas 65 M2; dan;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2;-----

9. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav. 4 Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang setempat dikenal dengan:-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2; dan;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2;-----

Kedua sertipikat tersebut dibalik atas nama THADEUS LIMPO oleh Tergugat;-----

10. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari Kota Semarang, luas 65 M2 dan Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan

Hal. 9 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 atas nama THADEUS LIMPO yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 tahun 2009, karena keputusan tersebut :

- bersifat konkret; -----
- bersifat individual ; -----
- bersifat final, dan ; -----
- menimbulkan akibat hukum; -----

11. Bahwa akibat dialihkannya hak atas: -----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2; dan ;-----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 dari nama PfETER LIMPO ke nama THADEUS LIMPO tanpa sepengetahuan/seijin Penggugat, Penggugat mengalami kerugian berupa Penggugat tidak bisa menjual **belikan** tanah dan bangunan di jalan Sultan Agung No.104 Kav.4 sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2 dan Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 tersebut;-----

12. Bahwa terbitnya: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65
M2; dan ;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 ke atas
nama THADEUS LIMPO baru Penggugat ketahui berdasarkan
surat keterangan pendaftaran tanah nomor:1015/2012 tanggal
08/05/2012 dan Nomor:1016/2012 tanggal 08/05/2012;

13 Bahwa dengan telah dilakukan pengalihan hak atas:-----

a.Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2,
dan ;-----

b.Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal,
Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 dari nama
PFETER LIMPO ke nama THADEUS LIMPO oleh Tergugat,
yang mana perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar azas-
azas umum pemerintahan yang baik, yaitu **azas**
profesionalitas; -----

14. Bahwa Azas Profesionalitas yaitu kurang cermatnya Tergugat
sebagai landasan keahlian yang harus dimiliki Tergugat dalam
memeriksa/meneliti secara cermat bukti-bukti sebagai syarat yang
ditentukan oleh Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 bagian
kedua tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak, untuk
melakukan pengalihan hak atas sertipikat, karena Penggugat tidak
pernah menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa, dan

Hal. 11 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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. 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

juga Penggugat sudah melakukan pemblokiran atas obyek sengketa pada tanggal 30 Agustus 2010_oleh karenanya Tergugat sudah seharusnya lebih hati hati dan lebih cermat dalam memeriksa/meneliti surat-surat/akta-akta yang berhubungan dengan pengalihan hak atas tanah sengketa baik mengenai tanda tangan para pihak, hal yang demikian ini telah bersesuaian dengan ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf b dari Undang Undang No.9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka pengalihan hak atas obyek sengketa harus dinyatakan **batal atau tidak sah** ;-----

Berdasarkan semua uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada KETUA PENGADILAN TATA USA14A NEGARA SEMARANG di Semarang sudilah kiranya menerima dan memeriksa gugatan Penggugat ini di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Semarang di Semarang dan selanjutnya menjatuhkan keputusan yang seadil adilnya sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan **batal** atau **tidak sah** keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa: -----
 - a.Sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, seluas 65 M2, diterbitkan pada tanggal 26 Agustus 2010, sepanjang pengalihan hak dari nama PIETER LIMPO ke atas nama THADEUS LIMPO; dan;-----

Hal. 12 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

b.Sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, seluas 14 M2, diterbitkan pada tanggal 13 Maret 2012, sepanjang pengalihan hak dari nama PIETER LIMPO ke atas nama THADEUS LIMPO;-----

3. Mewajibkan kepada Kepala Kantor Pertanahaan Kota Semarang untuk: -----

a.Mencoret nama THADEUS LIMPO dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No.491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 65 M2 menjadi atas nama PIETER LIMPO;-----

b.Mencoret nama THADEUS LIMPO dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No.501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, luas 14 M2 menjadi atas nama PIETER LIMPO ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 11 September 2012 yang diterima pada persidangan tanggal 11 September 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Kompetensi Absolut Peradilan Umum : -----

Bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan peralihan objek sengketa cacat hukum dan jual beli antara Pieter Limpo kepada Thaedeus Limpo adalah tidak sah dan batal demi hukum karena sebagai harta gono gini adalah tidak memenuhi pasal 1 angka 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, karena jual beli terhadap objek sengketa aquo tidak berdiri sendiri atau diterbitkan oleh Tergugat begitu saja akan tetap terbit berdasarkan Akta PPAT yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum yakni PPAT ;-----

Bahwa Tergugat dalam melakukan balik nama berdasarkan Akta Jual Beli (sebagai Akta Otentik) dari PPAT dan tanpa adanya Akta Jual Beli tersebut hal mustahil Tergugat akan bisa melakukan balik nama sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga adanya suatu keterikatan dan ketergantungan serta tidaklah sendiri Tergugat dalam melakukan balik nama atas objek sengketa aquo sebagai bentuk peralihan haknya;-----

Bahwa sebagaimana Undang undang No. 5 Tahun 1986 yang telah berubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Pasal 1 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 adalah bersifat Konkret, Individual, Final dan menimbulkan akibat hukum. Bahwa terhadap *gugatan* Penggugat sebagaimana ketentuan tersebut diatas jelas *tidak terpenuhi unsur Individual* karena tanpa adanya pembatalan Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT selaku Pejabat Umum) maka hak keperdataan dari Pemegang Hak tetap melekat, sehingga dalam hal ini sangat jelas tanpa melibatkan PPAT sebagai salah satu pihak jelas akan menjadi kurang pihak;-----

Bahwa terhadap Akta Otentik berupa Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Pejabat Umum (ic PPAT Semarang) jelas tidak bisa dibatalkan oleh Peradilan Tata Usaha negara, sehingga adalah

Hal. 14 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (ic. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) untuk memeriksa dan memutus terhadap perkara ini yang jelas-jelas nyata berkaitan dengan Akta Jual Beli;-----

Dengan demikian sangat jelas bahwa pembatalan sertipikat objek sengketa aquo tidak masih akan melekat hak keperdataan yang berdasarkan Akta Jual Beli sehingga terhadap gugatan penggugat tidak bersifat individual oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum;-----

2. Gugatan Kurang Pihak (error in persona) : -----

Bahwa gugatan penggugat kurang pihak Kabur karena terhadap proses penerbitan sertipikat objek sengketa aquo Tergugat mendasarkan pada Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Bahwa penerbitan objek sengketa aquo dengan berdasarkan Akta Otentik dan tanpa menjadikan PPAT sebagai salah satu pihak jelas akan menjadi kurang pihak, mengingat Akta Jual Beli yang telah diterbitkan tidak akan serta merta bisa dinyatakan batal dan bisa dilakukan pencoretan oleh Tergugat yang bukan kewenangan dari Tergugat selaku Pejabat TUN dan merupakan kewenangan PPAT itu sendiri atau adanya Putusan Peradilan Umum;-----

Hal. 15 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Dengan demikian karena proses penerbitan sertipikat objek sengketa aquo adalah PPAT selaku Pejabat Umum, maka perlu ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, akan tetapi mengingat PPAT adalah sebagai pejabat Umum maka kewenangan ada pada Peradilan Umum. Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;-----

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak gugatan Penggugat karena merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum (IC. Pengadilan Negeri Semarang) dan Peradilan Tata Usaha Negara (IC. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) tidak berhak memeriksa, dan memutuskan perkara ini dan gugatan Kurang Pihak (Error in persona);--

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa, apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dalam jawaban pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui Tergugat ;-----
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita 4, 5, 6, 7, dan 9 adalah tidak benar karena terhadap objek sengketa aquo telah beralih kepada Theudeus Limpo berdasarkan Akta Jual

Hal. 16 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli masing masing No. 18/2010 Tanggal 19-08-2010 dan No. 19/2010 dan dalam penerbitan Akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sehingga hak keperdataan telah beralih kepada Theudeus Limpo;-----

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita 10 adalah tidak benar karena dalam menerbitkan objek sengketa aquo Tergugat tidak dengan sendirinya melakukan perbuatan pendaftaran balik nama dengan seenaknya sendiri tanpa ada dasar dalam perbuatan hukum yang konkrit;-----

Bahwa Tergugat dalam melakukan balik nama atas objek sengketa aquo berdasarkan pada Akta Jual Beli sebagaimana pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat ;-----

Bahwa dengan dasar penerbitan objek sengketa aquo adalah Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Umum, maka sifat dari keputusan Pejabat TUN itu sendiri adalah tidak individual akan tetapi perlu adanya pihak lain yang harus dan wajib ditarik sebagai pihak yakni PPAT. Oleh karena keputusan pejabat TUN tersebut tidak bersifat individual, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ;-----

Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Hal. 17 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



5. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita 13 dan 14 adalah tidak benar karena Tergugat sangat menjunjung nilai profesionalitas dalam menerbitkan Keputusan selaku Pejabat TUN, dan syarat yang wajib dilengkapi sebagaimana pasal 45 ayat (1) huruf b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah terpenuhi sehingga tidak ada alasan bagi Kepala Kantor Pertanahan (selaku Tergugat) untuk menolak permohonan balik nama dari Pieter Limpo menjadi Theudeus Limpo, justru apabila Tergugat menolak melakukan balik nama secara prosedur pendaftaran hak tidak benar;-----

Bahwa keahlian dan profesionalitas Tergugat telah ditegaskan dengan tidak melakukan penolakan permohonan balik nama yang telah dilampiri dengan Akta Jual Beli sehingga sertifikat objek sengketa aquo adalah sah karena terbit berdasarkan Akta Jual Beli;-

Bahwa tanpa menarik PPAT menjadi salah satu pihak akan menjadi kurang pihak dan karena PPAT adalah Pejabat Umum, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara (Ic. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini karena merupakan kewenangan Absolut dari Peradilan Umum (Ic. Pengadilan Negeri Semarang). Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena kompetensi absolut Peradilan Umum;-----

6. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi bukan berarti Tergugat mengakui akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut, kami Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus, sebagai berikut:-----

DALAM **EKSEPSI** :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah penerbitan sertipikat HM No. 491 Kelurahan Wonotingal an. Theudeus Limpo dan sertipikat HM No. 501/Wonotingal an. Theudeus Limpo;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;-----

Hal. 19 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 September 2012, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Kuasa Hukum THADEUS LIMPO tertanggal 26 September 2012, Pengadilan telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 41/G/2012/PTUN.SMG. tanggal 27 September 2012 tentang dikabulkannya permohonan THADEUS LIMPO sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini, dan kepadanya telah diserahkan Surat Gugatan dan Replik dari Penggugat untuk ditanggapi secara tertulis dalam persidangan ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 4 Oktober 2012 yang diterima pada persidangan tanggal 4 Oktober 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI :-----

1. Gugatan Bersifat Prematur;-----

Bahwa yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Tanggal 08 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat, dalam hal ini SKPT itu sifat materil dan formilnya belum merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain (Pasal 2 huruf (c)) UU RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);-----

Hal. 20 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Demikian pula gugatan Penggugat termasuk dalam kategori Prematur In Object karena SKPT itu masih merupakan pengaturan yang bersifat umum (Psl 2 huruf (b) UU RI No. 5 Tahun 1986);-----

Oleh karena gugatan Penggugat belum memenuhi syarat formil sebagaimana menurut ketentuan Pasal 2 huruf (c) UU RI No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, maka gugatan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);-----

2. Gugatan Error In Object :-----

1. Bahwa gugatan Penggugat salah obyek sengketa, oleh karena keberatannya adalah masalah Perjanjian Kontrak dan Peralihan atau Balik Nama Objek Sengketa dari Pieter Limpo kepada Thadeus Limpo (Tergugat II Intervensi). Hal ini dapat dicermati dari uraian gugatannya pada point 7 s/d 10.;-----

2. Dalam uraian keberatannya menyebutkan bahwa Kedua SHGB No. 491/Kelurahan Wonotingal dan SHGB No. 501/ Kelurahan Wonotingal dikontrakkan kepada orang lain, yaitu kepada Thadeus Limpo (Tergugat II Intervensi) sedangkan Theresia Yuliawati Yakin (Penggugat) merasa tidak tahu dan tidak pernah menandatangani surat perjanjian kontrak ;-----



3. Selanjutnya menurut Penggugat, bahwa akibat dari perbuatan peralihan kontrak, maka SHGB No. 491/Kelurahan Wonotingal dan SHGB No. 501/Kelurahan Wonotingal atas nama Thadeus Limpo yang diterbitkan oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Semarang) adalah Keputusan Tata Usaha Negara;-----

4. Berdasar tuntutan mengenai SHGB No. 491 dan SHGB No. 501 yang sudah terbit kemudian dikontrakkan dan atau dialihkan, menunjukkan bahwa yang digugat itu bukan SHGB aquo, melainkan PERALIHANNYA;-----

5. Dengan demikian cukup jelas dan terang, bahwa tuntutan gugatan Penggugat bukan mengenai PEMBATALAN dan atau KETIDAKABSAHAN SHGB No. 491 dan SHGB No. 501;-----

6. Bahwa peralihan kontrak kepada pihak lain dalam bentuk apapun adalah merupakan perbuatan hukum perdata (Pasal 2 huruf (a) UU RI No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN), dan oleh karena itu Objek Sengketa an sich bukan Pembatalan SHGB, melainkan peralihan kontrak yang merupakan ranah hukum perdata yang ketentuannya harus digugat di Peradilan Umum (Kompetensi Absolut);-----

7. Selanjutnya dalam gugatan juga diuraikan lagi akibat hukum PENGALIHAN, sekali lagi PENGALIHAN adalah bukan KEPUTUSAN PEJABAT TATA USAHA NEGARA;-----

Hal. 22 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Selanjutnya dalam surat gugatan point 12 diterangkan, bahwa terbitnya SHGB No. 491/Kelurahan Wonotingal dan SHGB No. 501/Kelurahan Wonotingal Baru Diketahui Penggugat berdasarkan SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH Nomor : 1015/2012 tanggal 08/05/2012 dan Nomor : 1016/2012 tanggal 08/05/2012;-----

9. Dari dalil-dalil tersebut pada point 12 surat gugatan a quo, jelas dan terang bahwa yang turut digugat adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Dus Hemat Penggugat dengan mengambil dasar pada Pasal 2 UU RI No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, maka SKPT tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;-----

DENGAN DEMIKIAN : -----

Gugatan Penggugat mengenai Pembatalan SHGB No. 491/ Kelurahan Wonotingal dan SHGB No. 501/Kelurahan bertentangan positanya antara pembatalan SHGB a quo dengan baru diketahuinya SHGB atas nama Thadeus Limpo melalui SKPT, sebab SKPT bukan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, bersifat individual, bersifat final dan belum menimbulkan akibat hukum. Dengan kata lain, SKPT masih memerlukan persetujuan lebih lanjut, yaitu Keputusan yang untuk dapat berlaku masih memerlukan persetujuan Instansi atasan atau Instansi lain (Penjelasan Pasal 2 huruf (c) UU RI No. 5 Tahun 1986), sebaliknya SHGB yang sudah terbit tidak memerlukan lagi persetujuan karena SHGB

Hal. 23 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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. 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)



itu sudah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha
Negara;-----

3. TENTANG MELAMPAUI TENGGANG WAKTU : -----

1. Bahwa pada prinsipnya Penggugat sudah tahu tentang SHGB No. 501/Kelurahan Wonotingal yang dikeluarkan pada Tanggal 13 Maret 2012 sebagaimana dalam diktum Gugatannya menyatakan bahwa :-----

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, seluas 14 M2, DITERBITKAN PADA TANGGAL 13 MARET 2012, SEPANJANG PENGALIHAN HAK DARI NAMA PIETER LIMPO KE ATAS NAMA THADEUS LIMPO”;-----

2. Berdasarkan tanggal penerbitan SHGB No. 501 yang sudah diketahui oleh Penggugat yaitu tanggal 13 Maret 2012 merupakan hitungan tenggang waktu berjalan yang sudah mencapai kurang lebih 8 (delapan) bulan lamanya, sehingga tenggang waktu 8 (delapan) bulan itu sudah memenuhi syarat hukum bahwa gugatan Penggugat yang didaftarkan pada Tanggal 16 Juli 2012 TELAH MELAMPAUI TENGGANG WAKTU 90 HARI (Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986);-----

3. Dengan melampaui tenggang waktu didaftarkannya gugatan sebagaimana uraian Penggugat tentang SHGB No. 501/ Kelurahan Wonotingal, maka hendaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk

Hal. 24 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Verklaard), berikut secara mutatis mutandis, SHGB No. 491/
Kelurahan Wonotingal yang diterbitkan pada Tanggal 26
Agustus 2010 harus diberlakukan dengan alasan hukum
yang sama pula;-----

4. Dalam uraian Replik tentang Eksepsi Penggugat khususnya
pada point 3 (tiga) jelas ditegaskan bahwa “Yang digugat
dalam perkara a quo adalah terbitnya SHGB No. 491/
Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang
seluas 65 M2 atas nama Thadeus Limpo yang semula atas
nama Pieter Limpo dan Hak Guna Bangunan No. 501/
Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang
seluas 14 M2 atas nama Thadeus Limpo yang semula atas
nama Pieter Limpo”;-----

5. Sangat jelas pengakuan Penggugat bahwa yang digugat
adalah SHGB No. 491 dan SHGB No. 501. Sejalan dengan
dalilnya itu dan jika merujuk pada dalil gugatan pada point
12 bahwa :-----

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 491/Kelurahan
Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang,
luas 65 M2, dan;-----
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 502/Kelurahan
Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang,
luas 14 M2 ke atas nama Thadues Limpo BARU
PENGGUGAT KETAHUI BERDASARKAN SURAT
KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH Nomor :

Hal. 25 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

1015/2012 tanggal 08/05/2012 dan Nomor :

1016/2012 tanggal 08/05/2012;-----

6. Bahwa sekalipun Penggugat mendalilkan bahwa “Baru Diketahui Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah” a quo, maka pengetahuannya itupun sudah LEWAT WAKTU, hal mana jelas Tanggal diketahuinya adalah Tanggal 08 / 05 / 2012 (idem tanggal yang sama) untuk kedua SHGB a quo, sementara itu pendaftaran gugatan ini masuk pada Tanggal 16 Juli 2012;-----

7. Bahwa begitu jelas dan terang, betapa tenggang waktu ini tidak dapat dibantah oleh karena itu;-----

8. Bahwa SHGB No. 491 dikeluarkan tanggal 26 Agustus 2010 dan SHGB No. 501 dikeluarkan pada Tanggal 13 Maret 2012, jelas melewati/melampaui batas saat terdaptarnya gugatan ini, demikian pula jika SHGB a quo baru diketahui terbitnya melalui SKPT pada Tanggal 08 Mei 2012/08 Mei 2012, maka alasan apapun yang didalilkan Penggugat tidak akan menghindari dari LEWATNYA TENGGANG WAKTU 90 HARI sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 termasuk penjelasannya ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terdapat dalil-dalil lain yang diakui kebenarannya;-----

Hal. 26 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

2. Bahwa segala hal-hal yang diuraikan dalam bagian eksepsi mohon dipandang bersifat mutatis mutandis dengan bagaian yang diuraikan/didalilkan dalam bagian pokok perkara;-----
3. Bahwa Gugatan Penggugat termasuk kategori prematur oleh karena jika yang didalilkan adalah SKPT yang baru diketahui pada Tanggal 08 Mei 2012, maka SKPT tidak layak digugat karena bukan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dan SKPT a quo juga masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain, dan sebagai Surat Keterangan, maka bentuknya merupakan pengaturan yang bersifat umum;-----
4. Bahwa sesungguhnya dalil gugatan Penggugat adalah PERALIHAN KONTRAK SHGB, tepatnya peralihan kontrak kedua SHGB (vide, point 6 dan 7 halaman 3 surat gugatan) dimana dalil-dalil kontrak itu berkaitan dengan peralihan SHGB (namun dalam hal ini SHGB sudah terbit terlebih dahulu), kemudian meminta diblokir, dalam hal blokir ini bukan merupakan bagian dari Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang harus digugat, mengapa demikian ?;---
 - a. Oleh karena yang hendak diblokir adalah SHGB dengan peralihannya, maka kedua aspek formil itu bukan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan ranah tuntutananya seharusnya dalam yurisdiksi Pengadilan Umum;-----
 - b. Sedangkan yang menjadi Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah SHGB No. 491 dan SHGB

Hal. 27 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

No. 501 yang sudah memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 UU RI No. 5 Tahun 1986, sehingga seharusnya gugatan murni ditujukan kepada terbitnya SHGB a quo yang yurisdiksinya termasuk dalam Pengadilan Tata Usaha Negara.;-----

Oleh karena SHGB ini sudah terbit dan melewati batas tenggang waktu atas pengajuan gugatan Penggugat sebagaimana Tergugat II Intervensi tersebut di atas, maka sekali lagi GUGATAN PENGGUGAT MELAWATI BATAS TENGGANG WAKTU;-----

5. Bahwa dalil penggugat mengatakan bahwa yang digugat adalah SHGB No. 491 dan SHGB No. 501, tetapi di lain sisi Penggugat juga mempersoalkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka kedua aspek itu tidak saling mengikat secara formil maupun materil, mengapa demikian ? ;-----

a. Oleh karena SHGB adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah konkret, individual, final dan menimbulkan akibat hukum, maka prinsipnya gugatan harus ditujukan kepada SHGB No. 491 dan SHGB No. 501;-----

b. Sebaliknya oleh karena peralihan SHGB baru diketahui melalui SKPT, dimana SKPT ini bukan / belum merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha

Hal. 28 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, maka antara SHGB dan SKPT terpisah dan berdiri sendiri secara formil dan materil, sehingga keduanya tidak saling mengikat;-----

6. Oleh karena gugatan Penggugat salah obyek gugat (error in object), Prematur dan melawati tenggang/batas waktu, maka GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;-----

Bahwa berdasarkan dalil Jawaban dan Ekspesi Tergugat II Intervensi tersebut di atas, dan dihubungkan dengan dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya yang memohon pembatalan atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berkenaan atas terbitnya SHGB No. 491 dan No. 501 atas nama THADEUS LIMPO adalah tidak benar, maka oleh karena itu HARUSLAH DITOLAK SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas, dengan ini memohon agar kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :-----

A. Dalam Ekspesi :

- Menerima Ekspesi Tergugat II Intervensi seluruhnya;-----

Hal. 29 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

B. Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 Oktober 2012, dan atas Replik Penggugat Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2012 dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2012 yang diterima pada persidangan tanggal 18 Oktober 2012;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang ditandai P-1 sampai dengan P-10 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut :-----

1. P – 1 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor ; 1015/2012 tanggal 8 Mei 2012 (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2. P – 2 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor ; 1016/2012 tanggal 8 Mei 2012 (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3. P – 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomo ; 491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang atas nama PIETER LIMPO (fotokopi sesuai dengan aslinya);----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. P – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomo ; 501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang atas nama PIETER LIMPO (fotokopi sesuai dengan aslinya);---
5. P – 5 : Surat Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomo ; 491/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan candisari, Kota Semarang atas nama PIETER LIMPO (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6. P – 6 : Surat Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomo ; 501/Kelurahan Wonotingal, Kecamatan candisari, Kota Semarang atas nama PIETER LIMPO (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
7. P – 7 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor : 61/Pdt.G/2011/PN.Smg (fotokopi sesuai dengan aslinya);-
8. P – 8 : Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Tingkat Banding Nomor : 324/Pdt/2011/PT.Smg (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
9. P – 9 : Kutipan Akta Perceraian No, AC,6840002300 (fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
10. P-10: Instruksi Menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai pemindahan Hak Atas Tanah (fotokopi sesuai dengan fotokopynya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan bukti – bukti surat berupa fotokopi surat – surat yang ditandai T-1 sampai dengan T-5 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut;-----

Hal. 31 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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. 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

1. T – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 491/Kelurahan Wonotingal luas 65 m2, tanggal 13 Maret 2012 atas nama Thadeus Limpo (fotokopi sesuai aslinya);-----
2. T – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 501/Kelurahan Wonotingal luas 14 m2, tanggal 26 Agustus 2010 atas nama Thadeus Limpo (fotokopi sesuai aslinya);-----
3. T – 3 : Akta Jual Beli Nomor : 18/2010 tanggal 19 Agustus 2010 dari Thaedaus Limpo Kuasa Pieter Limpo dan Theresia Yuliawati Yakin kepada Thaedaus Limpo dengan obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 491/Kelurahan Wonotingal luas 65 m2, tertanggal 26 Agustus 2010 dihadapan BIP Suhendro, SH.CN. Notaris di Semarang (fotokopi sesuai aslinya);-----
4. T – 4 : Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 2 tertanggal 8 September 2007 dihadapan BIP Suhendro, SH.CN. Notaris di Semarang atas obyek jual beli HGB Nomor 491 dan HGB 501 masing-masing Kelurahan Wonotingal (fotokopi sesuai aslinya);-----
5. T – 5 : Akta Jual Beli Nomor : 19/2010 tanggal 19 Agustus 2010 dari Thaedaus Limpo Kuasa Pieter Limpo dan Theresiana Yuliawati Yakin kepada Thaedaus Limpo dengan obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 501/Kelurahan Wonotingal luas 14 m2, tertanggal 26 Agustus 2010 dihadapan BIP Suhendro, SH.CN. Notaris di Semarang (fotokopi sesuai aslinya);-----

Hal. 32 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan bukti – bukti surat berupa fotokopi surat – surat yang ditandai T.II. Int-1 sampai dengan T.II. Int -2 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan/atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut;-----

1. T.II.Int – 1 : Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 2 tertanggal 8 September 2007(fotokopi sesuai aslinya);-----
2. T.II.Int – 2 : Perjanjian Akan Jual Beli , Akta Nomor 3, tertanggal 8 September 2007 (fotokopi sesuai aslinya);-----

Menimbang, bahwa didalam persidangan pihak Penggugat dan pihak Tergugat menyatakan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini ;-

Menimbang, bahwa didalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang bernama BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO SUHENDRO SH.CN. yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dimuka persidangan yang isi selengkapnya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara perkara ini, dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:--

- Bahwa saksi adalah selaku Notaris yang membuatkan Akte Jual Beli atas obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 491/ Kelurahan Wonotingal luas 65 m2 dan obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 501/Kelurahan Wonotingal luas 14 m2, masing-masing tertanggal tertanggal 26 Agustus 2010, atas nama Thaedeus Limpo atas nama diri sendiri dan atas nama

Hal. 33 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pieter Limpo dan Theresiana Yuliatwati Yakin atas dasar Surat Kuasa Menjual (Akte Nomor 3) ;-----

- Bahwa sebelum dibuat akte jual beli tersebut sebelumnya pada hari Rabu 8 September 2007 telah menghadap kepada saya seseorang bernama Pieter Limpo untuk dirinya sendiri dan juga memberi bantuan kepada istrinya Theresiana Yuliatwati Yakin dan Theresiana Yuliatwati Yakin sebagai pemilik dari obyek gugatan tersebut serta Thaedeus Limpo selaku pembeli, selanjutnya saya buat Akte Perjanjian Akan Jual Beli (Akte Nomor 2) dan menurut keterangan mereka karena sudah dibayar maka dibuat Akte Kuasa untuk menjual (Akte nomor 3) masing-masing akte tertanggal 8 September 2007 ;-----

- Bahwa atas permintaan Pengugat Saksi bersama-sama asisten saksi yang juga ikut tanda tangan dalam Akta datang kerumah Pengugat, dan hal tersebut diperbolehkan karena akta dibuat masih dalam wilayah hukum saksi sebagai Notaris bertugas;-----
- Bahwa sesuai Permendagri Nomor 14/1982 melarang Kuasa Mutlak, tetapi hal tersebut untuk Akte yang dibuat oleh Notaris yang belum diangkat oleh Mendagri, tetapi untuk Akta Outentik (Ps. 1848 KUHPer) diperbolehkan;-----

Hal. 34 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



- Bahwa dibuatnya Surat Kuasa Mutlak dasarnya adalah azas kebebasan berkontrak Pasal 1813 KUHP, karena sebelum ada Akta Jual Beli yang resmi lebih dulu telah dibuat Perjanjian Akan Jual Beli untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan sesuai Pasal 1778 (2) seperti Kuasa memasang Hipotik, sehingga bila akan balik nama tidak perlu lagi ada persetujuan dari penjual sehingga bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dapat langsung dilakukan balik nama ;-----

- Bahwa saksi membuat Akta Jual Beli tersebut karena semua syarat-syarat telah terpenuhi, sehingga Jual Beli tersebut sah, sehingga balik nama atas obyek sengketa tersebut juga sah;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyerahkan pendapat akhirnya berupa kesimpulan yang diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 22 Nopember 2012, yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada pendiriannya dan selanjutnya mohon Putusan;--

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dalam Putusan ini dianggap telah termasuk dalam pertimbangan perkara ini;-----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas ;-----



Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara yang digugat oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah:-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal, tanggal 26 Agustus 2010, atas nama THADEUS LIMPO, luas 65 m² (bukti P-3=T-1);

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal, tanggal 13 Maret 2012, atas nama THADEUS LIMPO, luas 14 m² (bukti P-4=T-2);-----

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, di dalam jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi-eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dimaksud dengan sistematisa pertimbangan hukum yang secara berturut-turut terurai di bawah ini;-----

DALAM EKSEPSI:-----

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagaimana termuat dalam Jawaban tertanggal 11 September 2012, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-----

- a. *Eksepsi Kompetensi Absolut;*

Bahwa peralihan pemegang hak (balik nama) objek sengketa dari pemegang semula PIETER LIMPO menjadi THAEDEUS LIMPO tidak memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun

Hal. 36 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, oleh karena berasal dari jual beli dan penerbitan pendaftaran peralihannya didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga sengketa *a quo* adalah merupakan kewenangan Peradilan Umum ;-----

b. *Eksepsi* *Gugatan* *Kurang*
Pihak;-----

Bahwa penerbitan pendaftaran peralihan hak *in litis* didasarkan pada akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu tidak dimasukkannya PPAT sebagai pihak dalam sengketa ini menjadikan gugatan kurang pihak ;-----

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagaimana termuat dalam Jawaban tertanggal 4 Oktober 2012, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:-----

a. *Eksepsi* *Gugatan* *Prematur*;

Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dituntut oleh Penggugat secara materiil maupun formil belum merupakan keputusan tata usaha negara, oleh karena masih memerlukan persetujuan dan merupakan pengaturan yang bersifat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf b dan huruf c Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat bersifat prematur;-----

Hal. 37 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



b. Eksepsi Gugatan Error in

Objecto;-----

Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Penggugat adalah masalah perjanjian dan balik nama atau peralihan pemegang Sertipikat hak guna bangunan dan bukan masalah pembatalan Sertipikat hak guna bangunan, sedangkan peralihan sendiri bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

c. Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu;

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat tanggung waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 501 Kelurahan Wonotingal terbit pada tanggal 13 Maret 2012 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 491 Kelurahan Wonotingal terbit pada tanggal 26 Agustus 2010, sementara gugatan Penggugat baru didaftarkan pada tanggal 16 Juli 2012, hal mana juga termasuk jika perhitungan yang digunakan Penggugat adalah pengetahuan Penggugat yang didasarkan pada SKPT tertanggal 8 Mei 2012 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut telah dibantah Penggugat sebagaimana termuat dalam Replik tertanggal 11 Oktober 2012 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi menanggapi kembali Replik tersebut dalam Duplik Tergugat

Hal. 38 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



dan Duplik Tergugat II Intervensi masing-masing tertanggal 18 Oktober
2012 ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi yang
diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis
Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut termasuk dalam
kategori eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi lain-lain sebagaimana
diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun
1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap
eksepsi-eksepsi tersebut dapat diputus bersama dengan pokok
sengketa;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan
mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dimaksud sebagai berikut;-----

Ad.1. Terhadap eksepsi kompetensi absolut pengadilan: -----

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur tentang
kompetensi absolut atau kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha
Negara diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986,
yang berbunyi sebagai berikut: "*Pengadilan Tata Usaha Negara
bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan
sengketa tata usaha negara di tingkat pertama*";-----

Menimbang, bahwa sengketa tata usaha negara adalah
sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang
atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha
negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya
keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian

Hal. 39 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51 Tahun 2009);-----

Menimbang, bahwa tolok ukur untuk menentukan suatu keputusan adalah Keputusan Tata Usaha Negara sehingga dapat mengakibatkan timbulnya sengketa tata usaha negara dapat dilihat dari, apakah keputusan tersebut memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut: *"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 bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;-----

Menimbang, bahwa jika ketentuan di atas dikaitkan dengan dua objek sengketa dalam sengketa ini, Majelis Hakim berpendapat, bahwa pendaftaran peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal, dari pemegang hak lama atas nama PIETER LIMPO menjadi atas nama THADEUS LIMPO merupakan keputusan tata usaha negara, dengan pertimbangan:-----

- Objek sengketa *a quo* adalah merupakan penetapan tertulis;-----

Hal. 40 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



- Objek sengketa *a quo* dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;----
- Tindakan Tergugat dalam menerbitkan pendaftaran peralihan hak atas objek sengketa merupakan tindakan hukum tata usaha negara, yakni tindakan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
- Objek sengketa *a quo* tidak abstrak, tetapi berisi tindakan hukum yang berwujud berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dapat ditentukan bentuknya;-----
- Objek sengketa *a quo* bersifat individual, yang dalam hal ini pemegang haknya adalah THADEUS LIMPO;-----
- Pendaftaran peralihan hak dalam objek sengketa telah bersifat final, karena telah menimbulkan akibat hukum yakni timbulnya suatu hak atau kewajiban pada Penggugat, dan tidak memerlukan persetujuan dari atasan atau instansi lainnya;-----

Menimbang, bahwa di samping itu, dua objek sengketa juga tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan

Hal. 41 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut pengadilan tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak ;-----

Ad.2. Terhadap eksepsi gugatan kurang pihak:-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa saja pihak yang dapat didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa tata usaha negara adalah didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut: *"Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata"*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat ditafsirkan bahwa pihak yang dapat didudukkan sebagai Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan, baik kewenangan tersebut diperoleh secara atributif maupun delegatif, sedangkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan mandat, tanggung jawab hukum atau tanggung gugatnya masih berada pada pemberi mandat (*mandans*), dan bukan pada penerima mandat (*mandataris*) ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati kedua objek sengketa, *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan

Hal. 42 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



Wonotingal, keduanya dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, oleh karena itu sudah tepat jika Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;-----

Ad.3. Terhadap eksepsi gugatan prematur:-----

Menimbang, bahwa suatu gugatan dinyatakan prematur apabila gugatan tersebut langsung diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, padahal sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan dasarnya seharusnya masih terdapat upaya administratif yang dapat ditempuh untuk penyelesaian sengketanya (*vide* Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986) ;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan sengketa ini, yakni setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama pasal-pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diperoleh fakta hukum, bahwa tidak terdapat satupun ketentuan pasal yang mengatur adanya upaya administratif yang harus ditempuh terlebih dahulu, terkait dengan sengketa tata usaha negara di bidang pendaftaran tanah. Oleh karena itu, ditempuh atau tidaknya upaya administratif oleh Penggugat sebelum mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan merupakan suatu kewajiban yang harus dilalui sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;----

Hal. 43 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat prematur terbukti tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;-----

Ad.4. Terhadap eksepsi gugatan *error in objecto*;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, yakni setelah Majelis Hakim mencermati objek gugatan, posita gugatan, dan petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang menjadi objek dalam sengketa ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal, khususnya berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak dari pemegang lama atas nama PIETER LIMPO kepada THAEDEUS LIMPO, oleh karenanya dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan *err[or] in objecto*, terbukti tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;-----

Ad.4. Terhadap eksepsi gugatan telah lewat waktu;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan tenggang waktu pengajuan gugatan, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan bahwa: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, parameter penghitungan tenggang waktu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak saat diterimanya KTUN atau sejak saat diumumkannya KTUN
dijelaskan sebagai berikut :-----

- *bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;-----*
- *dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut;-----*

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan objek sengketa bukanlah merupakan KTUN yang ditujukan kepada Penggugat, dengan pengertian lain Penggugat bukanlah pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, dan keputusan *a quo* juga bukan merupakan keputusan yang oleh peraturan dasarnya ditentukan dalam bentuk pengumuman, maka secara yuridis, penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tidak dapat diterapkan secara ketat;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut, Majelis Hakim sependapat dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor: 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, pada pokoknya menyatakan: "bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu

Hal. 45 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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. 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

Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yakni Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1015/2012, tanggal 8 Mei 2012, diperoleh fakta hukum, bahwa Penggugat mengetahui informasi resmi perihal pendaftaran peralihan hak dari PIETER LIMPO menjadi THAEDEUS LIMPO dalam kedua objek sengketa adalah pertanggal 8 Mei 2012. Oleh karena itu, sesuai dengan kaidah yurisprudensi di atas, maka perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan sampai dengan didaftarkannya gugatan ini pada tanggal 16 Juli 2012 sesungguhnya baru berjalan selama 70 hari kalender ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu terbukti tidak beralasan hukum, sehingga harus pula ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terbukti tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

Hal. 46 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai asas *dominus litis* yang merujuk pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat dan keterangan saksi di persidangan, terungkap fakta-fakta hukum yang relevan dengan sengketa ini, sebagai berikut:-----

1. Bahwa pada tanggal 22 Desember 1995 telah terjadi perkawinan di Semarang antara Penggugat dengan PIETER LIMPO, di mana dari perkawinan tersebut telah lahir seorang anak bernama LIEM PATRICIA MELLINA LIMPO, selanjutnya pada tanggal 28 Juni 2011 pasangan suami-isteri tersebut telah diputus cerai oleh Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan melalui putusan Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 29 November 2011 (bukti P-7, P-8, dan P-9);-----
2. Bahwa pada tanggal 28 Juli 1997, PIETER LIMPO telah membeli dua bidang tanah dengan tanda bukti hak masing-masing Sertipikat HGB Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat HGB Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal, dan telah didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang masing-masing pada tanggal 15 Agustus 1997 (bukti P-3 dan P-4, serta T-1 dan T-2);-----
3. Bahwa semula Penggugat dan PIETER LIMPO adalah para pihak yang secara bersama-sama sebagai pemilik untuk bagian yang tidak terpisahkan dari dua bidang tanah Hak

Hal. 47 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



Guna Bangunan, yaitu Sertipikat HGB Nomor: 491/
Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat HGB Nomor: 501/
Kelurahan Wonotingal dengan statusnya sebagai harta
bersama (bukti T-4 = T.II.Int -
1);-----

4. Bahwa pada tanggal 8 September 2007 telah terjadi peristiwa hukum berupa pemberian kuasa khusus untuk menjual yang dilakukan antara PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI YAKIN (Penggugat) selaku pihak pertama/pemberi kuasa dengan THADEUS LIMPO (Tergugat II Intervensi) selaku pihak kedua/penerima kuasa di hadapan Notaris Semarang BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO, yang pada pokoknya berisi pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual dua bidang tanah (masing-masing terdaftar sebagai Sertipikat HGB Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat HGB Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal), baik kepada pihak ketiga ataupun kepada penerima kuasa sendiri (bukti T-4 = T.II.Int-1 dan keterangan Saksi BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO);--
5. Bahwa pada tanggal 8 September 2007 juga telah terjadi perjanjian akan jual beli antara PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI YAKIN (Penggugat) selaku pihak penjual dengan THADEUS LIMPO (Tergugat II Intervensi) selaku pihak pembeli di hadapan Notaris Semarang

Hal. 48 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO yang pada pokoknya berisi perjanjian akan jual beli atas dua bidang tanah Sertipikat HGB Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat HGB Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal (bukti T.II.Int-2 dan keterangan Saksi BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO);-----

6. Bahwa sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Akan Jual Beli Nomor: 2 tanggal 8 September 2007, PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI YAKIN (Penggugat) telah mengakui menerima pembayaran sejumlah uang yang diperjanjikan, dan pembayaran mana dilakukan dengan cara kompensasi oleh karena Sertipikat saat itu dibebani hak tanggungan sebagai agunan hutang di bank (keterangan Saksi BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO);-----

7. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2010 telah dibuat Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Semarang, BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO oleh Tergugat II Intervensi selaku pihak penjual berdasarkan Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 8 September 2007 dan sekaligus selaku pembeli, yang atas kuasa yang diberikan kepada PPAT kemudian

Hal. 49 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 26 Agustus 2010 (bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T.Int.II-2);-----

Menimbang, bahwa dari proses jawab-menjawab para pihak, bukti-bukti surat dan keterangan saksi, serta kesimpulan para pihak dalam persidangan, yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah: *apakah benar penerbitan pendaftaran peralihan pemegang hak dari PIETER LIMPO kepada THADEUS LIMPO oleh Tergugat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal (objek sengketa) telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas Profesionalitas?*;-----

Menimbang, bahwa terhadap inti permasalahan di atas, maka suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah apabila keputusan tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, substansial/material, atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Majelis Hakim berpendapat, hal yang paling relevan untuk dipilih sebagai dasar pengujian (*toetsingsgronden*) adalah penilaian dari aspek "*prosedur*" dan "*substansi*" penerbitan keputusan-keputusan *a quo*, yang selanjutnya dipertimbangkan secara berturut-turut sebagai berikut:----

Hal. 50 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



1. **Prosedur penerbitan pendaftaran peralihan pemegang hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal (objek sengketa);-----**

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai prosedur pendaftaran peralihan pada Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

Ayat (1): Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar;-----

Ayat (2): PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan sengketa ini, maka dengan mendasarkan pada bukti T-3 dan bukti T-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 18/2010 dan Nomor 19/2010, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum, bahwa penandatanganan akta jual beli tersebut dilaksanakan pada tanggal 19 Agustus 2010, selanjutnya berdasarkan bukti T-1 dan bukti T-2 berupa Buku Tanah Nomor 491 dan Nomor 501 Kelurahan Wonotingal, diperoleh fakta hukum, bahwa pendaftaran peralihan telah dilakukan pada tanggal 26 Agustus 2010.

Hal. 51 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Oleh karena itu, berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa pendaftaran peralihan pemegang hak dalam objek sengketa *a quo* masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara prosedural tidak terdapat cacat yuridis dalam penerbitan pendaftaran peralihan hak pada dua objek sengketa *a quo*;-----

2. Substansi penerbitan pendaftaran peralihan pemegang hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 501/Kelurahan Wonotingal (objek sengketa);-----

Menimbang, bahwa menyangkut substansi penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 491/Kelurahan Wonotingal dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 501/Kelurahan Wonotingal, yang dalam hal ini terkait dengan pendaftaran peralihan haknya adalah tindakan Tergugat yang bersifat deklaratif yakni berupa pendaftaran pemegang hak guna bangunan dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru, yang masuk dalam kategori pemeliharaan data pendaftaran tanah;-----

Menimbang, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan *pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*. Adapun *pemeliharaan data pendaftaran tanah* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan

Hal. 52 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (*vide* Pasal 1 angka 12 PP Nomor 24 Tahun 1997). Selanjutnya kegiatan *pemeliharaan data pendaftaran tanah* meliputi *pendaftaran peralihan dan pembebanan hak*, dan *pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya* (*vide* Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);-----

Menimbang, bahwa *pemeliharaan data pendaftaran tanah* merupakan kewajiban bagi pemegang hak, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: (1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar*, (2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan*;-----

Menimbang, bahwa salah satu bentuk peralihan hak yang mewajibkan bagi pemegang hak untuk melakukan *pendaftaran pemeliharaan pendaftaran tanah* salah satunya karena telah terjadi peristiwa hukum jual beli tanah, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa: *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*

Hal. 53 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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. 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

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya memiliki kewenangan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, jika ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi, yakni sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997, seperti:--

- a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;-----
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);-----
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;-----
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----
- e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;--
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh

Hal. 54 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



kekuatan hukum tetap;

atau ;-----

- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;

Menimbang bahwa apabila ketentuan-ketentuan tersebut dikaitkan dengan fakta hukum pada poin 4, 5, 6, dan 7 di atas, maka terhadap dalil Penggugat yang mempersoalkan bahwa kedua Akta Jual Beli yang menjadi dasar penerbitan pendaftaran balik nama adalah cacat hukum dan tidak sah dikarenakan: **1)** dibuat tanpa ditandatangani oleh Penggugat yang secara bersama-sama adalah pemilik atas kedua bidang tanah *a quo*, **2)** Penggugat telah melakukan pemblokiran atas objek sengketa pada tanggal 30 Agustus 2010, dan **3)** Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa mutlak secara hukum telah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982, tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (bukti P-10), Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa benar Akta Jual Beli Nomor: 18/2010 dan Nomor: 19/2010 keduanya ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi dalam kapasitasnya sebagai penjual dan pembeli, hal tersebut dikarenakan PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI YAKIN (Penggugat) selaku pemilik kedua bidang tanah *a quo* telah memberikan kuasa kepada Tergugat II Intervensi untuk dan atas nama serta sah mewakili PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI YAKIN

Hal. 55 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) melakukan jual beli, memindahkan, mengalihkan, serta mengoperkan persil (dua bidang tanah) tersebut kepada pihak ketiga (pihak lain) atau kepada diri penerima kuasa sendiri (Tergugat II Intervensi) dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh pihak kesatu (*vide* bukti T-4, berupa Kuasa Untuk Menjual Nomor: 4 tanggal 8 September 2007);-----

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-5, P-6, T-1, dan T-2, masing-masing adalah Tanda Terima Pembayaran Pencatatan Blokir dan Buku Tanah objek sengketa, diperoleh fakta hukum, bahwa pada tanggal 27 Agustus 2010 pihak Penggugat telah mengajukan permohonan blokir kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang atas kedua sertifikat objek sengketa, di mana pembayaran biaya pencatatan blokir serta pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2010, akan tetapi dalam subtansi pemblokiran tersebut tidak dapat dibuktikan bahwa pemblokiran dikarenakan tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan. Terlebih lagi, setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-1, T-2, diperoleh pula fakta hukum bahwa permohonan blokir tersebut dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2010, sementara penerbitan pendaftaran peralihan kedua objek sengketa tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2010;---

Menimbang, bahwa menyangkut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (bukti P-10), sesuai "butir kedua" instruksi dimaksud disebutkan sebagai berikut:-----

Hal. 56 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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)



a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi

kuasa;-----

b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T-4, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat sama sekali klausul kuasa mutlak yang di dalamnya terdapat unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, substansi pemberian kuasa yang sama juga dilarang dalam pembuatan akta jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.Int-2, berupa Perjanjian Akan Jual Beli Nomor: 2, tanggal 8 September 2007 dan dihubungkan dengan keterangan Saksi BONAVENTURA IDI PANGESTU SUHENDRO, diperoleh fakta hukum, bahwa di dalam Pasal 8 Perjanjian Akan Jual Beli Nomor 2 terdapat klausul kuasa mutlak, akan tetapi kuasa tersebut bersifat khusus dan hanya berlaku untuk dan atas nama pemberi kuasa (PIETER LIMPO dan THERESIA YULIAWATI selaku pihak pertama/penjual) untuk melaksanakan jual beli yang resmi dari persil (kedua bidang tanah) tersebut dihadapan PPAT

Hal. 57 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang, serta untuk membalik nama persil tersebut menjadi atas nama pihak kedua (Tergugat II Intervensi);-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati klausula tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa kuasa tersebut sebagai penunjang terhadap perjanjian pokok jual beli tanah dalam rangka pengurusan balik nama pemegang hak yang oleh peraturan perundang-undangan jual beli tersebut harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat PPAT, sementara Perjanjian Jual Beli Nomor: 2 tersebut masih dalam bentuk akta notarial yang dibuat oleh Notaris selaku pejabat pembuat akta umum;-----

Menimbang, bahwa tidak adanya unsur kuasa mutlak sebagaimana ditegaskan pada diktum kedua huruf b Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, oleh karena keberadaan pemberian kuasa dalam sengketa ini bukanlah dalam rangka pemindahan hak atas tanah, melainkan hanya ditujukan untuk pengurusan balik nama, dan pemindahan hak tersebut sesungguhnya telah terjadi sejak dilunasinya pembayaran tanah berdasarkan perjanjian jual beli tanah (*vide* Pasal 1 Perjanjian Jual Beli Nomor: 2);-----

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dengan hak-hak keperdataan Penggugat terhadap pemenuhan hak-hak material (prestasi) atas penjualan tanah tersebut dari Tergugat II Intervensi ataupun dari PIETER LIMPO, Majelis Hakim menegaskan bahwa hal tersebut bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk

Hal. 58 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

menyelesaikannya, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri dalam perkara perdata;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas, dengan mendasarkan pada bukti P-3 dan P-4 berupa sertifikat-sertifikat objek sengketa, dihubungkan dengan bukti T-1 dan T-2 berupa buku-buku tanah objek sengketa yang merupakan dokumen pendaftaran yang ada pada pihak Tergugat, ternyata tidak terdapat perbedaan substansi data diantara kedua dokumen tersebut. Selanjutnya sesuai dengan bukti T-3 dan T-5 berupa Akta Jual Beli Nomor: 18/2010 dan Akta Jual Beli Nomor: 19/2010, ternyata kedua akta tersebut adalah dasar bagi Tergugat untuk melakukan pendaftaran peralihan pemegang hak dari PIETER LIMPO menjadi THADEUS LIMPO. Dengan perkataan lain, bahwa tidak terdapat alasan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menolak pendaftaran peralihan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, karena kelengkapan dokumen tersebut telah memenuhi persyaratan yang berlaku bagi pendaftaran peralihan hak;---

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara substansi tidak terdapat cacat yuridis dalam penerbitan kedua objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalam pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan, tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa secara prosedural maupun substansial terbukti tidak bertentangan dengan

Hal. 59 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* telah terbukti tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap dalil Penggugat mengenai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang merupakan dalil alternatif, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya lagi;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir telah diubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 24

Hal. 60 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

Tahun 1997 serta perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini; -----

----- **MENGADILI:** -----

Dalam Eksepsi:-----

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi; -----

Dalam Pokok Sengketa:-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 263.500,- (dua ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Selasa, tanggal 27 Nopember 2012, oleh kami Hj. EVITA MAWULAN AKYATI S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANNA LEONORA TEWERNUSSA, S.H., M.H., dan HENI HENDRARTA WIDYA SUKMANA KURNIAWAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 4 Desember 2012, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan didampingi oleh H. DWI RIYADI, S.H., M.Kn., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Hal. 61 dari 62 hal. Putusan No. 41/G/2012/PTUN.Smg.

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.

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

T.T.D.

T.T.D.

1. ANNA L.TEWERNUSSA, S.H,M.H.
M.H.

Hj. EVITA M. AKYATI, S.H.

T.T.D.

2. H. HENDRARTA W.S.K., S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

T.T.D.

H. DWI RIYADI, S.H., M.Kn

Perincian Biaya : -----

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp.	125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp.	86.500,-
4. Materai Putusan Sela	Rp.	6.000,-
5. Redaksi putusan Sela	Rp.	5.000,-
6. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
J u m l a h	Rp.	263.500,-

(Dua ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah).