



**PUTUSAN**  
**Nomor 690 K/TUN/2015**

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

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO**, berkedudukan di Jalan PB. Sudirman Nomor 22 – A Situbondo;

Selanjutnya memberi kuasa kepada : Arief Surjanto, A.Ptnh., Kepala Subsidi Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Samsu Hartono, Kepala Subsidi Sengketa dan Konflik Pertanahan, keduanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/1107/X/2015, bertanggal 21 Oktober 2015 ;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

**melawan:**

**BASUKI UTOMO EKOPUTRO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengusaha, bertempat tinggal di Jalan Banterang Nomor 41 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi;

Selanjutnya memberi kuasa kepada : Hendra Prastowo, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada kantor Advokat dan Bantuan Hukum "*Hendra Prastowo & Rekan*", berkantor di Jalan Brigjen Katamsa Nomor 4 A Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 21 Januari 2015;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang PTUN) yaitu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kongkrit, Individual, Final, dan menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat;

2. Bahwa, gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara selanjutnya disingkat Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa gugatan sengketa Tata Usaha Negara dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Sedangkan pihak ketiga atau yang bukan dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara mengacu pada Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor : 2 Tahun 1991 yang mengatur bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana di maksud dalam Pasal 55 terhitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;

Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tergugat yakni objek sengketa pada tanggal 27 Nopember 2014 yaitu pada saat sidang pembuktian dalam perkara perdata tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar di Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 33/Pdt.G/2014/PN.Stb, antara Basuki Utomo Eko Putro sebagai Penggugat melawan Ratna Indrawati dkk., sebagai Tergugat sehingga dengan demikian gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991;

3. Bahwa, Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo* karena :
  - Objek sengketa semula tercatat atas nama : Basuki Utomo Eko Putro (Penggugat), yang tanah-tanahnya masih dalam kekuasaan Penggugat sampai dengan saat sekarang ini, namun objek sengketa tersebut beralih hak menjadi tercatat atas nama Ratna Indrawati pada tanggal 17 Desember 2013 ;
  - Peralihan hak atau peralihan nama objek sengketa dari yang semula tercatat atas nama Basuki Utomo Eko Putro (Penggugat) menjadi tercatat atas nama Ratna Indrawati yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Desember 2013 tersebut, ternyata didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Soejono, S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Situbondo antara Ratna Indrawati selaku kuasa penjual dengan Ratna Indrawati selaku pembeli dengan perincian :

- 1) Akta Jual Beli No. 2065/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 326/ Desa Klatakan, luas: 2.340 m<sup>2</sup> ;
  - 2) Akta Jual Beli No. 2064/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 310/Desa Klatakan, luas : 6.260 m<sup>2</sup> ;
  - 3) Akta Jual Beli No. 2066/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 491/Desa Klatakan, luas : 2.835 m<sup>2</sup> ;
  - 4) Akta Jual Beli No. 2067/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 492/Desa Klatakan, luas : 4.145 m<sup>2</sup> ;
  - 5) Akta Jual Beli No. 2068/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 493/Desa Klatakan, luas : 2.640 m<sup>2</sup> ;
  - 6) Akta Jual Beli No. 2069/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 495/Desa Klatakan, luas : 2.060 m<sup>2</sup> ;
  - 7) Akta Jual Beli No. 2070/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 496/Desa Klatakan, luas : 2.735 m<sup>2</sup> ;
  - 8) Akta Jual Beli No. 2071/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 498/Desa Klatakan, luas : 2.280 m<sup>2</sup> ;
  - 9) Akta Jual Beli No. 2072/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 499/Desa Klatakan, luas : 1.485 m<sup>2</sup> ;
  - 10) Akta Jual Beli No. 2073/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 500/Desa Klatakan, luas : 1.310 m<sup>2</sup> ;
  - 11) Akta Jual Beli No. 2074/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 501/Desa Klatakan, luas : 1.270 m<sup>2</sup> ;
  - 12) Akta Jual Beli No. 2075/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 502/Desa Klatakan, luas : 5.030 m<sup>2</sup> ;
  - 13) Akta Jual Beli No. 2076/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 503/Desa Klatakan, luas : 3.255 m<sup>2</sup> ;
  - 14) Akta Jual Beli No. 2077/2013, tanggal 15 Nopember 2013 atas tanah SHM. No. 504/Desa Klatakan, luas : 3.995 m<sup>2</sup> ;
- Akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Soejono, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Situbondo pada tanggal 15 Nopember 2013 tersebut diatas didasarkan pada Akta No. 31 tentang Surat Kuasa tanggal 06 April 2002 yang dibuat oleh Veronika Ratna Handayani, SH,

Halaman 3 dari 29 halaman. Putusan Nomor 690 K/TUN/2015



Notaris di Banyuwangi antara Penggugat selaku pemberi kuasa dengan Ratna Indrawati selaku penerima kuasa untuk mengurus penjualan 14 (empat belas) bidang tanah di Desa Klatakan milik Penggugat dimana Akta No. 31 tanggal 06 April 2002 tentang Surat Kuasa tersebut didasarkan pada Akta No. 30 tanggal 06 April 2002 tentang Pernyataan Mengenai Hal Yang Sebenarnya ;

- Akta No. 30 tentang Pernyataan Mengenai Hal Yang Sebenarnya tanggal 06 April 2002 dan Akta No. 31 tentang Surat Kuasa tanggal 06 April 2002 tersebut diatas telah dicabut oleh Penggugat berdasarkan Surat Pencabutan Pernyataan dan Pencabutan Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Imron Azis Kadir, S.H., Notaris di Banyuwangi pada tanggal 06 Agustus 2013 ;
  - Atas pencabutan Akta No. 30 tentang Pernyataan Mengenai Hal Yang Sebenarnya dan pencabutan Akta No. 31 tentang Surat Kuasa tersebut telah Penggugat beritahukan secara tegas kepada Ratna Indrawati melalui surat tanggal 26 Agustus 2013 dan telah memberitahukan juga kepada Tergugat melalui surat tanggal 31 Agustus 2013 yang selanjutnya disusul dengan surat permohonan pemblokiran kepada Tergugat pada tanggal 23 Desember 2013 ;
  - Akan tetapi pemberitahuan tentang pencabutan Akta No. 30 dan pencabutan Akta No. 31 yang telah Penggugat kirimkan kepada Tergugat ternyata tidak mampu menghalangi sikap Tergugat untuk tetap menerbitkan objek sengketa sehingga dalam konteks ini Penggugat yang telah dirugikan oleh adanya objek sengketa memiliki kapasitas hukum mengajukan gugatan terhadap Tergugat tersebut ;
4. Bahwa gugatan *a quo* diajukan dengan alasan sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.a :

- Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1 ayat (10) menyebutkan : "kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak" ;
- Faktanya Akta No. 30 tanggal 06 April 2002 tentang Pernyataan Mengenai Hal Yang Sebenarnya dan Akta No. 31 tanggal 06 April 2002 tentang Surat Kuasa, telah Penggugat cabut tanggal 06 Agustus 2013 dan tentang pencabutan kedua akta tersebut telah pula Penggugat sampaikan secara tertulis kepada Ratna Indrawati pada tanggal 26 Agustus 2013 dan kepada Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2013 yang disusul dengan surat pemblokiran kepada Tergugat pada tanggal 23 Desember 2013 ;
- Dengan telah dicabutnya Akta Pernyataan No. 30 dan Akta Kuasa Nomor : 31 pada tanggal 06 Agustus 2013 semestinya tidak diterbitkan Akta jual beli tanggal 15 Nopember 2013 antara Ratna Indrawati selaku kuasa penjual dengan Ratna Indrawati selaku pembeli, sehingga tidak terdapat dasar yang sah bagi Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa dan karenanya tindakan Tergugat bertentangan dengan peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (10) tersebut ;
- Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, juga bertentangan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Proses penerbitan objek sengketa atas dasar akta jual beli yang menggunakan Akta Kuasa No. 31 yang telah dicabut serta melanggar larangan penggunaan kuasa mutlak sesuai uraian diatas, adalah merupakan proses yang cacat hukum sehingga mengakibatkan objek sengketa tersebut tidak sah ;

Ad.b :

- Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Azas

Halaman 5 dari 29 halaman. Putusan Nomor 690 K/TUN/2015





Kecermatan, Azas Kepastian Hukum dan Azas Akuntabilitas sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme. Tergugat dalam hal ini telah tidak cermat karena tidak melakukan penelitian secara cermat terhadap semua surat-surat yang berhubungan dengan permohonan Ratna Indrawati untuk sertifikasi tanah hak milik Penggugat, terutama sekali tidak memperhatikan surat pemberitahuan pencabutan Akta No. 30 dan Akta No. 31 yang dikirim Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2013 tersebut ;

- Dalam menerbitkan objek sengketa Tergugat juga telah mengabaikan azas kepastian hukum dan azas akuntabilitas karena selain mengesampingkan ketentuan tentang larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, tanggal 06 Maret 1982 dan melanggar Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 Tahun 1997 pasal 1 ayat (10), Tergugat juga mengabaikan surat Penggugat tentang pemberitahuan pencabutan Akta No. 30 dan Akta No. 31 sesuai uraian diatas, maka dengan demikian Keputusan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah tidak akuntabel ;
5. Bahwa, oleh karena penerbitan objek sengketa tersebut atas dasar Akta Jual Beli yang cacat hukum karena bersumber atau berlandaskan pada Akta Kuasa No. 31 tanggal 06 April 2002 yang telah dicabut oleh Penggugat pada tanggal 06 Agustus 2013 dan tentang pencabutan tersebut Penggugat telah memberitahukan secara tertulis kepada Tergugat melalui surat pada tanggal 31 Agustus 2013 serta adanya larangan penggunaan kuasa mutlak dan pengabaian Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana uraian diatas, maka objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tidak sah atau batal yang karenanya haruslah dicabut untuk kemudian dikembalikan kepada posisi semula yang tercatat atas nama : Basuki Utomo Ekopotro, yakni Penggugat ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan batal atau tidak sah pencatatan 14 (empat belas) Sertipikat Hak Milik yakni :
  - 1). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 326/Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo yang terbit pada tanggal 28 Desember 1999 gambar situasi 14 Oktober 1988 Nomor : 1947, Luas : 2340 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10756 ;
  - 2). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 310, yang terbit pada tanggal 18 September 1989 gambar situasi tanggal 10 Januari 1989 Nomor : 17 Luas : 6260 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10776 ;
  - 3). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 491, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 652, Luas 2.835 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10777 ;
  - 4). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 492, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 653, Luas 4.145 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10778 ;
  - 5). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 493, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 647, Luas 2.640 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10769 ;
  - 6). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 495, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 650, Luas 2.060 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10767 ;
  - 7). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 496, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 659, Luas 2.735 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10775 ;
  - 8). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 498, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 660, Luas 2.280 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10771 ;



- 9). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 499, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 663, Luas 1.485 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10774 ;
  - 10).Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 500, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 662, Luas 1.310 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10770 ;
  - 11).Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 501, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 667, Luas 1.270 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10773 ;
  - 12).Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 502, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 656, Luas 5.030 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10772 ;
  - 13).Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 503, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 655, Luas 3.255 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10768 ;
  - 14).Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 504, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 654, Luas 3.995 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10746 ;  
yang kesemuanya terletak di Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut pencacatan terhadap 14 (empat belas) Sertipikat Hak Milik yakni :
- 1). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 326/Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo yang terbit pada tanggal 28 Desember 1999 gambar situasi 14 Oktober 1988 Nomor : 1947, Luas : 2340 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10756 ;
  - 2). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 310, yang terbit pada tanggal 18 September 1989 gambar situasi tanggal 10 Januari 1989 Nomor : 17 Luas : 6.260 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10776 ;

- 3). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 491, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 652, Luas 2.835 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10777 ;
- 4). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 492, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 653, Luas 4.145 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10778 ;
- 5). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 493, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 647, Luas 2.640 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10769 ;
- 6). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 495, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 650, Luas 2.060 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10767 ;
- 7). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 496, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 659, Luas 2.735 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10775 ;
- 8). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 498, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 660, Luas 2.280 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10771 ;
- 9). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 499, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 663, Luas 1.485 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10774 ;
- 10). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 500, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 662, Luas 1.310 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10770 ;
- 11). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 501, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 667,

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Luas 1.270 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10773 ;
- 12). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 502, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 656, Luas 5.030 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10772 ;
- 13). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 503, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 655, Luas 3.255 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10768 ;
- 14). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 504, yang terbit pada tanggal 06 November 1993 gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 654, Luas 3.995 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013 Nomor : 10746 ; yang kesemuanya terletak di Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat 14 (empat belas sertipikat hak milik yakni :
- 1). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 326 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 28 Desember 1989, gambar situasi 14 Oktober 1988 Nomor : 1947, luas : 2.340 M<sup>2</sup> dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 2). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 310 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 18 September 1988, gambar situasi 10 Januari 1989 Nomor : 17 luas : 6.260 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 3). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 491 yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 652, tanggal 14 April 1993, luas : 2.835 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 4). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 492, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 653, luas : 4.145 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;



- 5). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 493, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 647, luas : 2.640 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 6). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 495, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 650, luas : 2.060 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 7). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 496, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 659, luas : 2.735 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 8). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 498, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 660, tanggal 14 April 1993, luas : 2.280 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 9). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 499, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 663, luas : 1.485 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 10). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 500, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 662, luas : 1.310 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 11). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 501, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 667, luas : 1.270 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 12). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 502, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 656, luas : 5.030 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
- 13). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 503, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 655, luas : 3.255 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;



14). Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 504, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi 14 April 1993 Nomor : 654, luas : 3.995 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;  
yang kesemuanya terletak di Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

1. Bahwa yang dipermasalahkan dalam Gugatan ini sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah Proses Tata Usaha Negara yang berupa pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo pada tanggal 17 Desember 2013 dari atas nama Basuki Utomo Eko Putro menjadi atas nama Ratna Indrawati atas 14 ( empat belas ) Sertipikat masing- masing yaitu :

- Sertipikat Hak Milik No. 326 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 310 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 491 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 492 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 493 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 495 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 496 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 498 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 499 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 500 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 501 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 502 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 503 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 504 / Desa Klatakan ;

Yang kesemuanya terletak di Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Propinsi Jawa Timur ;

2. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan proses Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat sebagaimana tersebut diatas dari atas nama Basuki Utomo Eko Putro menjadi atas nama Ratna Indrawati bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Pemerintahan Yang Baik sebagaimana tersebut dalam Pasal 3



ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga tindakan pencatatan Peralihan Hak yang dilakukan menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat ;

3. Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatannya, kami pihak Tergugat dapat menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa berkaitan dengan Posita (2) gugatannya, kami pihak Tergugat berpendapat jika gugatan tersebut sudah kedaluwarsa karena telah melebihi batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagaimana diketahui pencatatan peralihan hak dari Basuki Utomo Eko Putro menjadi Ratna Indrawati telah dilakukan pada tanggal 17 Desember 2013, dengan demikian menurut Tergugat gugatan telah kedaluwarsa karena telah melebihi batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

b. Bahwa mengenai dalil Penggugat sebagaimana Posita (3) yang menyatakan Penggugat sampai dengan saat ini masih menguasai objek gugatan, kami pihak Tergugat berpendapat telah ada gugatan di Pengadilan Negeri Situbondo tercatat dalam register Perkara No. 33/Pdt.G/2014/PN.STB yang amar putusannya menyatakan menolak Gugatan Penggugat dan sampai dengan saat ini masih dalam proses Banding, dengan demikian kami pihak Tergugat berpendapat dalil tersebut merupakan ranah Hukum Perdata ;

c. Bahwa berkaitan dengan prosedur sebagaimana dalil Posita (3) gugatan Penggugat, dengan ini kami pihak Tergugat berpendapat jika Proses Permohonan Peralihan Hak dari atas nama Basuki Utomo Eko Putro menjadi atas nama Ratna Indrawati telah dilakukan sesuai dengan prosedur, ketentuan dan syarat sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;

d. Bahwa terkait dengan dalil Posita gugatan Penggugat yang menyatakan landasan atau dasar dari proses peralihan haknya adalah cacad hukum karena berlandaskan pada Akta yang telah dicabut oleh Penggugat, sehingga proses Pencatatan Peralihan Haknya yang didasarkan atas akte yang telah dicabut tersebut telah bertentangan dengan peraturan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada, menurut kami adalah menjadi kewenangan dari Majelis Hakim untuk menilai dan menguji kebenaran materiil dari bukti-bukti administrasi yang ada sebagaimana dalil Penggugat, tetapi menurut kami secara administrasi tidak ada yang salah dari proses pencatatan peralihan haknya ;

4. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan sebagaimana point (3) tersebut diatas, kami pihak Tergugat menyatakan proses Pencatatan Peralihan Hak dari Basuki Utomo Eko Putro menjadi atas nama Ratna Idrawati atas masing – masing :

- Sertipikat Hak Milik No. 326 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 310 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 491 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 492 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 493 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 495 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 496 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 498 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 499 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 500 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 501 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 502 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 503 / Desa Klatakan ;
- Sertipikat Hak Milik No. 504 / Desa Klatakan ;

Yang kesemuanya terletak di Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Propinsi Jawa Timur, adalah sudah benar dan sesuai prosedur ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 15/G/2015/PTUN.SBY, Tanggal 27 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat ;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan batal pencatatan 14 (empat belas) Sertipikat Hak Milik yakni :
  1. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 326 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 28 Desember 1989, gambar situasi Nomor : 1947, tanggal 14 Oktober 1988, luas : 2.340 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10756 ;
2. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 310 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 18 September 1988, gambar situasi Nomor : 17, tanggal 10 Januari 1989, luas : 6.260 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10776 ;
  3. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 491 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 652, tanggal 14 April 1993, luas : 2.835 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10777 ;
  4. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 492 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 653, tanggal 14 April 1993, luas : 4.145 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10778 ;
  5. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 493 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 647, tanggal 14 April 1993, luas : 2.640 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10769 ;
  6. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 495 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 650, tanggal 14 April 1993, luas : 2.060 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10767 ;
  7. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 496 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 659, tanggal 14 April 1993, luas : 2.735 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10775 ;
  8. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 660, tanggal 14 April

Halaman 15 dari 29 halaman. Putusan Nomor 690 K/TUN/2015



- 1993, luas : 2.280 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10771 ;
9. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 499 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 663, tanggal 14 April 1993, luas : 1.485 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10774 ;
10. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 500 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 662, tanggal 14 April 1993, luas : 1.310 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10770 ;
11. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 501 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 667, tanggal 14 April 1993, luas : 1.270 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10773 ;
12. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 502 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 656, tanggal 14 April 1993, luas : 5.030 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10772;
13. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 503 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 655, tanggal 14 April 1993, luas : 3.255 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10768;
14. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 504 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 654, tanggal 14 April 1993, luas : 3.995 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10746;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut pencatatan terhadap 14 (empat belas) Sertipikat Hak Milik, yakni :
1. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 326 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada



- tanggal 28 Desember 1989, gambar situasi Nomor : 1947, tanggal 14 Oktober 1988, luas : 2.340 M<sup>2</sup> dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10756 ;
2. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 310 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 18 September 1988, gambar situasi Nomor : 17, tanggal 10 Januari 1989, luas : 6.260 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10776 ;
  3. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 491 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 652, tanggal 14 April 1993, luas : 2.835 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10777 ;
  4. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 492 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 653, tanggal 14 April 1993, luas : 4.145 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10778 ;
  5. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 493 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 647, tanggal 14 April 1993, luas : 2.640 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10769 ;
  6. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 495 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 650, tanggal 14 April 1993, luas : 2.060 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10767 ;
  7. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 496 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 659, tanggal 14 April 1993, luas : 2.735 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10775 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 660, tanggal 14 April 1993, luas : 2.280 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10771 ;
9. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 499 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 663, tanggal 14 April 1993, luas : 1.485 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10774 ;
10. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 500 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 662, tanggal 14 April 1993, luas : 1.310 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10770 ;
11. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 501 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 667, tanggal 14 April 1993, luas : 1.270 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10773 ;
12. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 502 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 656, tanggal 14 April 1993, luas : 5.030 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10772 ;
13. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 503 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 655, tanggal 14 April 1993, luas : 3.255 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10768 ;
14. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 504 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 654, tanggal 14 April 1993, luas : 3.995 M<sup>2</sup>, dari atas nama Basuki Utomo Ekoputro ke atas nama Ratna Indrawati, pada tanggal 17 Desember 2013, Nomor : 10746 ;

Halaman 18 dari 29 halaman. Putusan Nomor 690 K/TUN/2015





5. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat 14 (empat belas) sertipikat hak milik yakni :
1. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 326 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 28 Desember 1989, gambar situasi Nomor : 1947, tanggal 14 Oktober 1988, luas : 2.340 M<sup>2</sup> dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  2. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 310 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 18 September 1988, gambar situasi Nomor : 17, tanggal 10 Januari 1989, luas : 6.260 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  3. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 491 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 652, tanggal 14 April 1993, luas : 2.835 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  4. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 492 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 653, tanggal 14 April 1993, luas : 4.145 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  5. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 493 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 647, tanggal 14 April 1993, luas : 2.640 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  6. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 495 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 650, tanggal 14 April 1993, luas : 2.060 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
  7. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 496 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 659, tanggal 14 April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1993, luas : 2.735 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
8. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 660, tanggal 14 April 1993, luas : 2.280 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
9. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 499 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 663, tanggal 14 April 1993, luas : 1.485 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
10. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 500 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 662, tanggal 14 April 1993, luas : 1.310 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
11. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 501 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 667, tanggal 14 April 1993, luas : 1.270 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
12. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 502 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 656, tanggal 14 April 1993, luas : 5.030 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
13. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 503 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 655, tanggal 14 April 1993, luas : 3.255 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;
14. Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 504 / Desa Klatakan, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, yang terbit pada tanggal 06 November 1993, gambar situasi Nomor : 654, tanggal 14 April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1993, luas : 3.995 M<sup>2</sup>, dari atas nama Ratna Indrawati ke atas nama Basuki Utomo Ekoputro ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.162.500,- (Seratus Enam Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 149/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 6 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 2 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/1107/X/2015 tanggal 21 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 November 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/G/2015/PTUN.SBY., jo. 149/B/2015/ PT.TUN.SBY., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 12 November 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 13 November 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 23 November 2015;

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

## ALASAN KASASI

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

### A. KEBERATAN PERTAMA :

Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya termaksud atas Objek Sengketa yang sama, amar putusannya telah berlawanan atau bertentangan dengan putusan perkara perbuatan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata yang telah diputus sebelumnya oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah melanggar Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa : “ Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata .”

Sehingga perkara *a quo* adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Adapun putusan perbuatan hukum perdata yang telah diputus sebelumnya oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Surabaya atas Objek Sengketa yang sama tersebut, adalah :

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 126/PDT/2015/PT.SBY., Tanggal 20 Mei 2015, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 24 Desember 2014 , Nomor. 33 / Pdt.G / 2014 / PN.Sit., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Adapun Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No. 33/ Pdt.G / 2014 / PN.Sit., Tanggal 24 Desember 2014, yang dikuatkan amar putusannya adalah sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Akta Nomor 30 dan Akta Nomor 31 tanggal 6 april 2002 yang dibuat dihadapan Notaris VERONICA RATNA HANDAYANI,S.H., adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan Surat Pencabutan Pernyataan dan Pencabutan Surat Kuasa yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang dibuat dihadapan Notaris IMRON AZIZ KADIR,S.H. tanggal 6 Agustus 2013, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan 14 (empat belas) Akta Jual Beli Nomor 2064 sampai dengan Nomor 2077, kesemuanya tertanggal 15 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi berdasarkan Akta Nomor 30 dan 31 tanggal 6 April 2002 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan 14 (empat belas) sertipikat hak milik atas tanah yakni :
  - Sertifikat Hak Milik No. 326 Luas 2.340 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 310 Luas 6.260 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 491 Luas 2.835 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 492 Luas 4.145 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 493 Luas 2.640 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 495 Luas 2.060 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 496 Luas 2.735 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 498 Luas 2.280 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 499 Luas 1.485 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 500 Luas 1.310 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 501 Luas 1.270 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 502 Luas 5.030 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No.503 Luas 3.253 M<sup>2</sup>
  - Sertifikat Hak Milik No. 504 Luas 3.995 M<sup>2</sup>

yang oleh Tergugat III telah dilakukan pendaftaran peralihan hak milik menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah sah dan berkekuatan hukum ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.019.940,00 (satu juta sembilan belas ribu sembilan ratus empat puluh rupiah) ;

Dimana atas putusan banding Pengadilan Tinggi Surabaya No. 126/PDT/2015/PT.SBY.,Tanggal 20 Mei 2015. tersebut, yang baru turun





dan diberitahukan kepada para pihak pada saat proses banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya berlangsung, pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2015, sedianya oleh Pemohon Kasasi yang telah datang ke kantor Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya untuk diajukan sebagai tambahan bukti surat atas perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor. 15/G/2015/PTUN.SBY. Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor. 149/B/2015/PT.TUN.SBY. tersebut, akan tetapi sudah terlambat sehingga tidak bisa diajukan sebagai tambahan bukti surat sebab perkara tersebut telah diputus bandingnya pada tanggal 6 Oktober 2015, oleh karena Pemohon Kasasi sendiri sampai pada tanggal 19 Oktober 2015 tersebut, juga masih belum menerima pemberitahuan secara resmi atas putusan bandingnya ;

Bahwa Perkara *a quo* merupakan perkara yang telah mendapat keputusan yang merupakan murni perbuatan hukum perdata, dimana substansi atau materi pokoknya adalah adanya Surat Pernyataan dan Pencabutan Surat Kuasa tertanggal 6 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi di hadapan Notaris Banyuwangi : IMRON AZIS KADIR, S.H., terhadap Objek Sengketa, sedangkan atas posisi dan kedudukan serta kekuatan hukum dari Surat Pernyataan dan Pencabutan Surat Kuasa termaksud yang telah dibuat atas kehendak dan untuk kepentingan perseorangan *in casu* Termohon Kasasi, telah diatur secara khusus di dalam KUH Perdata (BW) yaitu di dalam Buku Ketiga : Tentang Perikatan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara bukanlah pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ;

Bahwa dengan demikian, maka putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara termaksud haruslah dibatalkan, karena perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri ;

## B. KEBERATAN KEDUA

Bahwa atas perkara *a quo* juga terbukti daluwarsa atau lewat waktu dari tenggang waktu 90 hari dari sejak Termohon Kasasi mengetahui kepentingannya atas Objek Sengketa dirugikan sampai mengajukan gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sehingga sudah seharusnya gugatan Termohon Kasasi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Termohon Kasasi mengajukan gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 02 Pebruari 2015 dengan register perkara No. 15/G/2015/PTUN.SBY. tersebut, maka atas Objek Sengketa yang sama, Termohon Kasasi telah terlebih dahulu dengan surat gugatannya pada tanggal 14 Juli 2014 mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Situbondo dengan register perkara No. 33/Pdt.G/2014/PN.Sit., dan telah diputus pada tanggal 24 Desember 2014 dan Termohon Kasasi dinyatakan kalah dalam amar putusannya ;

Dimana sebelum Termohon Kasasi mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Situbondo tersebut, di dalam isi dalil gugatannya yang tercantum serta diakui sendiri bahwa pada tanggal 20 Juni 2014 pada saat Pemohon Kasasi menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap Objek Sengketa atas permohonan dari Termohon Kasasi, maka pada tanggal 20 Juni 2014 tersebut, Termohon Kasasi sudah mengetahui jika kepentingannya atas Objek Sengketa telah dirugikan, sehingga sekitar 1 bulan kemudian dengan surat gugatannya tertanggal 14 Juli 2014, Termohon Kasasi mengajukan gugatan perdatanya ke Pengadilan Negeri Situbondo. Sehingga terbukti bahwa dari sejak Termohon Kasasi mengetahui kepentingannya atas Objek Sengketa dirugikan pada tanggal 20 Juni 2014 tersebut, sampai diajukannya gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 02 Pebruari 2015, adalah sudah dalam tenggang waktu 192 (seratus sembilan puluh dua) hari ;

Dengan demikian Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan dalil pertimbangan dari *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang terkesan dicari-cari waktunya untuk menguntungkan pihak Termohon Kasasi saja yang berlainan waktunya dengan yang telah didalilkan oleh pihak Termohon Kasasi sendiri dalam surat gugatan perdatanya, sebab dinyatakan bahwa Termohon Kasasi baru mengetahui kepentingannya dirugikan atas Objek Sengketa, dalam tenggang waktu 78 (tujuh puluh delapan) hari, yang dihitung dari sejak acara sidang pembuktian perkara perdata No. 33/Pdt.G/2014/PN.Sit. di Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 27 Nopember 2014 sampai diajukannya gugatan pada tanggal 02 Pebruari 2015 ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ;

Bahwa dengan demikian, maka putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan, karena terbukti jika Termohon Kasasi sudah daluwarsa dari tenggang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 90 (sembilan puluh) hari, pada saat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ;

## C. KEBERATAN KETIGA

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas isi putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang mengambil alih begitu saja pertimbangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan tidak memberikan dan mencantumkan dasar aturannya secara cermat, jelas dan benar ;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah keliru dalam menerapkan hukum karena dengan begitu saja mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tanggal 27 April 2015 Nomor : 15/G/2015/PTUN.SBY. tersebut, yang mengabulkan dan menguatkan gugatan Termohon Kasasi tanpa memberikan pertimbangan yang memadai sehingga terkesan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut asal comot saja tanpa mempertimbangkan materi yang menjadi masalah dalam perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam memori banding yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi ;

Bahwa pengambilalihan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut adalah jelas membuktikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak mempertimbangkan segala sesuatunya dengan fair, benar dan baik berdasarkan hukum, juga tidak memberikan pertimbangan secara cukup dan seksama, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak mempertimbangkan sama sekali atas memori banding yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi ;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya, oleh karena undang-undang maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. mengharuskan setiap putusan memberikan pertimbangan, alasan dan dasar hukum yang cukup. Dalam perkara *a quo* *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak memberikan alasan dan dasar pertimbangan yang cukup, sehingga bertentangan dengan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juni 1970 No.638 K/Sip/1969, sebagai berikut : “ Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). “ ;

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan asas yang terkandung di dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg dan Pasal 50 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;

Bahwa menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insuffisien judgement)*. Alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan :

- Pasal – pasal tertentu peraturan perundang-undangan,
- Hukum kebiasaan,
- Yurisprudensi, atau
- Doktrin hukum.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa “ Putusan Pengadilan selain memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat dasar tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili .” Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang dikemukakan para pihak yang berperkara ;

Bahwa untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat ;

Bahwa bertitik tolak dari pasal-pasal yang dikemukakan diatas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis, akibatnya putusan yang demikian dapat dibatalkan pada tingkat Banding atau Kasasi. Hal itu ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung R.I. No.2461 K/Pdt/1984 : “ *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seksama dan tidak rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam persidangan. “ ;

Bahwa dengan demikian maka putusan *Judex Facti* atas perkara *a quo* haruslah dibatalkan, oleh karena tidak cukup memberikan pertimbangan atau kurang pertimbangan dalam putusannya ;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat/Pemohon Kasasi telah diberitahu secara resmi tentang peristiwa hukum yang menjadi penghalang peralihan hak, tetapi tetap melakukan pencatatan peralihan hak seperti dalam Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa;

Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

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

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 18 Februari 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. HM. Hary Djatmiko S.H.,M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Joko Agus Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. HM. Hary Djatmiko S.H.,M.S.,

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Joko Agus Sugianto, S.H.,

### Biaya – biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

(ASHADI, SH.)

NIP. 220000754.