

# TESIS

## KEWENANGAN MENGADILI ATAS PEMBATALAN AKTA PPAT SEBAGAI AKTA PEJABAT PUBLIK

KKB KK-2  
TKK 37-1-1

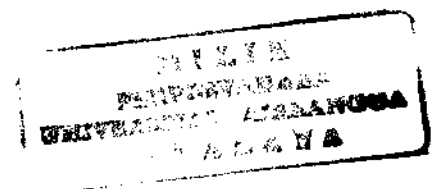
Dayu  
K



Oleh :

**DAYU DAMAYANTI, SH**  
**NIM. 030310351-N**

**MAGISTER HUKUM KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2007**



**KEWENANGAN MENGADILI ATAS PEMBATALAN  
AKTA PPAT SEBAGAI AKTA PEJABAT PUBLIK**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Studi Magister Hukum Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



Oleh :

**DAYU DAMAYANTI, SH  
NIM. 030310351-N**

**MAGISTER HUKUM KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**

## LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disahkan**

**Pada tanggal 3 Januari 2007**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing**

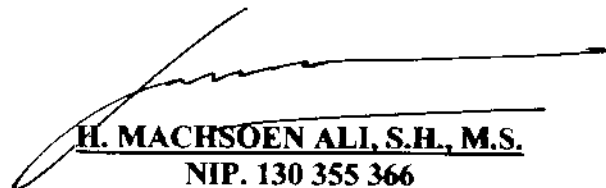


**Dr. EMAN RAMELAN, S.H., M.S.**

**NIP : 131 286 715**

**Mengetahui :**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



**H. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.**

**NIP. 130 355 366**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Pada tanggal 3 Januari 2007**

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua : Prof. Dr. Hj. SRI HAJATI, S.H., M.S.**

**Anggota : 1. Dr. EMAN RAMELAN, S.H., M.S.**

**2. URIP SANTOSO, S.H., M.H.**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan ke-Hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini dengan lancar.

Tesis dengan judul : “Kewenangan Mengadili Atas Pembatalan Akta PPAT Sebagai Akta Pejabat Publik”, merupakan prasyarat akhir dalam menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Harapan saya Tesis ini dapat memberikan sumbangan yang berharga bagi dunia akademis ataupun masukan berharga bagi masyarakat pada umumnya.

Pembuatan Tesis ini merupakan suatu karya ilmiah, tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak dan dalam kesempatan ini secara khusus saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
2. Bapak Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S., selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini;
3. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S., dan Bapak Urip Santoso, S.H., M.Hum., selaku Penguji Tesis sekaligus membantu penyempurnaan penulisan Tesis ini;
4. Orang tua saya tercinta Bapak Moch. Nursyam Arafat dan Ibu Suwatin, Mertua saya Bapak dr. H. Nurhuda Asjarief dan Ibu Hj. Susiati serta segenap keluarga lainnya yang ikut memberikan doa dan restunya;
5. Suamiku Mas Arfan atas dukungan dan motivasi tersendiri bagi penulis untuk senantiasa menyelesaikan Tesis ini;

6. Para Senior di EKA Law Firm yang saya hormati : Bapak H. S. Eka Iskandar, S.H., M.H., Bapak H. Sudjono, S.H., Bapak Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum, Bapak H. Slamet Hariyanto, S.Pd, S.H. Terima kasih atas segala dukungan, bantuan dan perdebatan ilmiah yang memperluas cakrawala penulis. Sahabat dan saudara seperjuangan di EKA Law Firm : Yano Andi Novanda, S.H., Sdr. Abdul Isnin, S.H., yang tidak bosan-bosannya membantu dan menyemangati penulis untuk mengerjakan Tesis ini;
7. Bapak Nursyam B. Sudharsono, S.H., selaku Panitera Kepala pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, atas bantuan materi penulisan ini dan masukan-masukan yang sangat berarti bagi penulis;
8. Sahabat-sahabat di kampus yang selalu kompak dan penuh keakraban. Terima kasih atas dorongannya untuk memulai dan mengakhiri penulisan Tesis ini.
9. Rekan-rekan, kolega dan siapa saja yang secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya tesis ini.

Akhirnya, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya kepada kita semua. Amin.

Surabaya, 3 Januari 2007

**Penulis**

**DAFTAR ISI**

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	7
3. Manfaat Penelitian .....	8
4. Kajian Pustaka .....	8
5. Metode Penelitian .....	17
5.1. Pendekatan Masalah .....	17
5.2. Sumber Bahan Hukum .....	18
5.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	18
5.4. Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum .....	18
6. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II : KEDUDUKAN PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM     PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL .....</b>	<b>21</b>
1. Pendaftaran Tanah .....	21
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	30
3. Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Nasional .....	34
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum .....	40

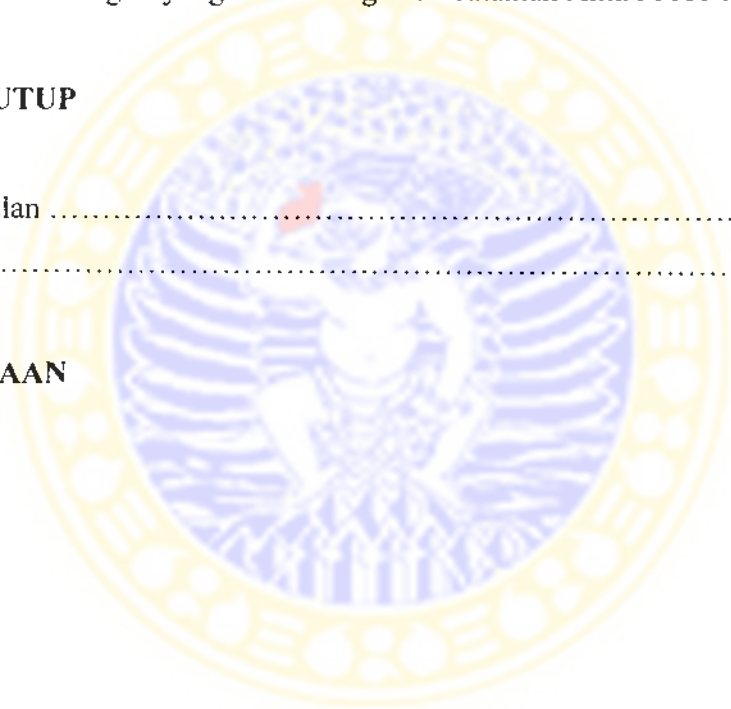
<

<b>BAB III : PENGADILAN YANG BERWENANG UNTUK MEMBATALKAN AKTA PPAT .....</b>	<b>49</b>
1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	49
a. Dijadikan Dasar Guna Pendaftaran Tanah .....	50
b. Digunakan Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik .....	53
2. Pengadilan yang Berwenang Untuk Membatalkan Akta PPAT .....	56
a. Akta PPAT bukan obyek Peradilan Tata Usaha Negara .....	57
b. Pengadilan Negeri yang Berwenang Membatalkan Akta PPAT .....	73

**BAB IV : PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	80
2. Saran .....	81

**DAFTAR BACAAN  
LAMPIRAN**





## BAB I PENDAHULUAN

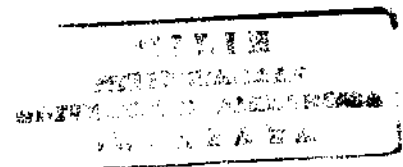
### 1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tanggal 24 September 1960, terdapat dualisme (bahkan pluralisme) hukum dan hak atas tanah yaitu :

1. Hukum barat dan hukum adat;
2. Tanah hak barat dan tanah hak adat.

Dengan adanya dualisme hukum dan hak atas tanah, maka hukum yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan pelaksanaan pendaftaran tanah juga dibedakan, yaitu : peralihan tanah hak Barat yang tunduk pada Burgerlijk Wetboek (BW) dan pendaftaran balik nama dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama Stbl. 1843 Nomor 27. Peralihan tanah hak adat berlaku hukum adat dan untuk daerah-daerah tertentu didaftar berdasarkan *fiscal kadaster*.

Dualisme hukum dan hak atas tanah dalam Hukum Agraria baru dihapus pada tahun 1960, yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960. Lahirnya UUPA mengakhiri dualisme Hukum Agraria yang berlaku pada masa kolonial serta mengubah pola hubungan antara negara dengan tanah, dari pola "pemilikan" menjadi pola "penguasaan", serta menempatkan Hukum Adat sebagai dasar Hukum Agraria Nasional.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Eman Ramelan, *Hukum Agraria dan Reforma Pertanahan di Indonesia*, Yuridika, Vol. 18 No. 4, Juli-Agustus 2003, h. 308

Lebih jauh lagi, pembentukan UUPA diarahkan pada tujuan :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>2</sup>

Politik Agraria yang terkandung dalam UUPA adalah populisme, yang mengakui hak individu atas tanah, tetapi hak atas tanah tersebut memiliki fungsi sosial.<sup>3</sup> Dengan berlakunya UUPA maka tidak dikenal lagi istilah hak-hak atas tanah menurut hukum barat sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata Indonesia, seperti hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan sebagainya.<sup>4</sup> Hukum tanah yang berlaku adalah Hukum Tanah Nasional yang didasarkan pada hukum adat, sedangkan hak-hak atas tanah adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak mengelola hasil hutan, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyebutkan :

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

---

<sup>2</sup> Ibid, h. 298-299

<sup>3</sup> Sri Hajati, *Kewenangan Negara Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No. 2, Maret-April 2003, h. 158

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-2, 2006, h. 70

Dengan berlakunya UUPA tersebut, maka :

1. Dualisme atas hak-hak atas tanah dihapuskan, sehingga pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA meliputi semua hak atas tanah yang terletak di wilayah Republik Indonesia;
2. Dengan ditetapkannya dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa pendaftaran tanah harus diatur dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka Peraturan Pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah memperoleh landasan yang kuat;
3. Dengan adanya pasal-pasal yang mengatur pemberian surat tanda bukti hak dan arti pendaftaran bagi peralihan hak, maka hal-hal yang menyangkut tindakan hukum hak-hak atas tanah mendapat landasan hukum yang kuat pula.<sup>5</sup>

Pasal 19 UUPA ini menginstruksikan kepada Pemerintah agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan atas instruksi ini, maka oleh Pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyempurnaan Peraturan Pemerintah ini untuk meningkatkan dan mendukung pembangunan nasional yang lebih baik dan memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Dalam rangka pendaftaran tanah seperti diamanatkan kepada Pemerintah, maka diadakan kegiatan-kegiatan oleh Pejabat yang pada pokoknya meliputi segi yuridis dan segi kadasteral.

---

<sup>5</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 83

§

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah disebut : (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Dari ketentuan ini, maka oleh Menteri Agraria dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Serta Hak Dan Kewajibannya.

Selanjutnya dengan adanya penyempurnaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Pejabat yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, ikut diadakan perubahan yang didasarkan pada Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan : “Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.” Berdasarkan aturan tersebut, maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jadi Pejabat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya bersumber dari aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Memperhatikan sistem hukum di Indonesia, maka kehadiran Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 perlu dipermasalahkan, baik kehadirannya yang hanya didasarkan pada Peraturan Pemerintah, demikian pula mengenai maksud dari Pejabat Umum dan Akta Otentik.

Menurut sistem hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia, tugas negara dalam menjalankan fungsinya, mutlak diperlukan adanya Organ Negara. Organ Negara untuk melayani masyarakat umum dibedakan yaitu :

1. Organ Negara yang melayani masyarakat umum dalam bidang hukum publik, disebut Pemerintah atau Eksekutif atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN).
2. Organ Negara yang melayani masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, disebut Pejabat Umum .

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) sesuai dengan bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebut sebagai Pejabat Umum untuk melayani masyarakat, diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dalam rangka membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten untuk melakukan pendaftaran tanah di wilayah kerjanya. Akta PPAT memiliki arti penting, sebab pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Mengingat betapa beratnya tugas yang harus diemban oleh seorang PPAT dalam upaya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah, mewajibkan kepada seluruh PPAT untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan sebaik-baiknya sesuai dengan apa yang diharapkan oleh masyarakat.

Berkaitan dengan kewenangan PPAT selaku Pejabat Umum untuk membuat akta otentik dalam pelaksanaannya bilamana dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, timbul berbagai pendapat dan penafsiran. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang kemudian disempurnakan menjadi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut dibuat sebagai konsekuensi Negara Republik Indonesia adalah Negara berdasarkan Hukum (*rechtstaat*), maka sangat ideal bilamana segala perbuatan Pemerintah harus didasarkan pada aturan hukum yang berlaku.

Dalam praktek timbul perbedaan pendapat tentang Badan atau Pejabat TUN itu. Ada yang berpendapat, bahwa yang menjadi ukuran untuk dapat disebut sebagai Badan atau Pejabat TUN adalah mereka yang melaksanakan fungsi urusan Pemerintahan, sedangkan ada pendapat lain dengan memakai ukuran formal struktural yaitu mereka yang secara struktural masuk dalam jajaran pemerintahan atau dalam badan Eksekutif. Hal ini diperumit lagi dengan adanya Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, tanggal 13 Maret 1997 dan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Surabaya Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY tanggal 10 Maret 1998 yang menyamakan PPAT adalah Badan atau Pejabat TUN yang mengeluarkan keputusan berdasarkan kewenangan yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau Badan hukum Perdata. Selanjutnya dalam amar putusan PTUN tersebut, menyatakan membatalkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh PPAT. Akta PPAT hasil produk PPAT disamakan atau dianggap sebagai KEPUTUSAN yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN.

Dengan adanya putusan tersebut, maka PPAT dan Akta PPAT dalam praktek telah bergeser dari hubungan hukum perdata menjadi dalam hubungan hukum publik.

Sehubungan dengan perdebatan apakah Akta PPAT yang dibuat oleh PPAT selaku Pejabat Umum merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) maka dengan sendirinya masalah kompetensi Peradilan TUN membatalkan Akta PPAT dipertanyakan juga, karena jika ternyata Akta PPAT bukanlah termasuk KTUN maka PTUN tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut apalagi sampai membatalkan Akta PPAT. Dengan demikian Akta PPAT termasuk masalah perdata yang menjadi wewenang Peradilan Umum sehingga Pengadilan Negeri yang berwenang untuk membatalkan Akta PPAT. Hal inilah yang menarik dan penting untuk dikaji karena masalah kewenangan Pengadilan untuk mengadili sengketa pertanahan khususnya dalam pembatalan Akta PPAT masih memunculkan bahasan ilmiah di kalangan peradilan, praktisi maupun akademisi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dalam perspektif Hukum Nasional?
2. Pengadilan manakah yang berwenang untuk membatalkan Akta PPAT ?

## **2. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengadakan penelitian dan menjelaskan kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum menurut perspektif hukum yang berlaku di Indonesia sekarang ini.

2. Untuk memahami dan menjelaskan kedudukan Akta PPAT dalam kaitannya dengan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara serta Pengadilan manakah yang berwenang membatalkan Akta PPAT.

### 3. Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti, dapat meningkatkan pemahaman mengenai kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dalam konteks Hukum Nasional serta masalah kompetensi antara Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri dalam membatalkan Akta PPAT.
2. Bagi institusi, yaitu Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran dan sumbangan pemikiran dalam pembatalan Akta PPAT.

### 4. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka ini mengkaji dan memahami tentang kedudukan PPAT selaku Pejabat Umum dan kompetensi Peradilan TUN dalam membatalkan Akta PPAT. Sebelumnya perlu diketahui bahwa dasar hukum yang berhubungan dengan kedudukan PPAT selaku Pejabat Umum adalah meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Burgerlijk Wetboek (BW), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang *Rumah Susun*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)*, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 40



Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang *Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Serta Hak Dan Kewajibannya*, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Sedangkan masalah kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan pembatalan Akta PPAT tentunya tidak bisa lepas dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang *Kekuasaan Kehakiman* dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang *Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.

Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Serta Hak Dan Kewajibannya, pada Bab II mengenai Pengangkatan Dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 9 ayat (1) dinyatakan :

(1) Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas pejabat;

- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pengaturan PPAT sebagai Pejabat Umum dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Lebih lanjut dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Pasal 1 angka 1 menyebutkan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Perlu diketahui bahwa sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, lebih dulu menyebutkan bahwa PPAT itu merupakan Pejabat Umum. Hal itu dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1 angka 4 :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari definisi yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah diatas

terdapat persamaan dan perbedaan, dari kedua pengertian itu sama-sama menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum, perbedaannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan akta otentik, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 secara tegas menyebutkan bahwa kewenangan PPAT adalah membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Bertalian dengan ini, Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan : “ Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”

Senada dengan fungsi PPAT tersebut, ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menyebutkan :

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Kehadiran Pejabat Umum merupakan reaksi atas kebutuhan yang ada dalam masyarakat sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang, yang fungsi utamanya adalah untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu keberadaan dan kedudukan PPAT sebagai “Pejabat Umum” sangatlah menarik untuk dikaji. Pengertian Pejabat Umum adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik.

Tugas dan kewenangan PPAT sebagai Pejabat Umum diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturannya dapat dilihat pada Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” Sedangkan Akta-akta tanah yang dibuat oleh PPAT dijelaskan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

1. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :
  - a. Akta Jual Beli;
  - b. Akta Tukar Menukar;
  - c. Akta Hibah;
  - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
  - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
  - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
2. Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Mencermati uraian mengenai dasar-dasar hukum diatas yang memaparkan keberadaan PPAT sebagai Pejabat Umum beserta akta-akta yang dibuatnya, maka kita tahu betapa pentingnya akta PPAT sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah, tanpa akta PPAT maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan.

5

Hal ini dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berkaitan dengan kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum, Sri Winarsi mengatakan bahwa <sup>6</sup>pengaturan hukum PPAT sebagai Pejabat Umum dapat ditelaah dari sisi pengangkatan dan pemberhentiannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengatur tentang PPAT sebagai Pejabat Umum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, yaitu Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dilihat dari produk PPAT yang berupa akta PPAT maka PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk mengkonstatir suatu perbuatan hukum atas tanah antara para pihak kedalam akta.

Dalam perkembangannya sesuai keadaan masyarakat yang semakin kritis dan paham akan hak-hak hukumnya, tidak jarang keberadaan akta PPAT dipermasalahkan oleh pihak yang menginginkan akta PPAT dibatalkan karena menurutnya akta PPAT tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Maksudnya ada ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam akta PPAT dengan kenyataan di lapangan. Kemudian pihak yang tidak puas tersebut mengajukan gugatan pembatalan Akta PPAT ke Pengadilan TUN dan dikabulkan.

---

<sup>6</sup> Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Yuridika, Vol. 17, No. 2 Maret-April 2002, h. 187

Suatu gugatan atau perkara dapat timbul karena adanya suatu sengketa atau suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang bersengketa, sehingga hal tersebut harus diperiksa dan diputus oleh Pengadilan. Selanjutnya suatu gugatan dapat terjadi, apabila satu pihak atau lebih yang merasa bahwa haknya dilanggar, akan tetapi pihak yang melanggar haknya tidak bersedia secara sukarela melakukan penyelesaian secara damai, sehingga untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan Hakim. Apalagi permasalahan tanah yang sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.

Sengketa pertanahan ditinjau dari segi permasalahannya ada beberapa macam, yakni :

- a. Persoalan atau sengketa yang menyangkut prioritas (siapa yang lebih berhak) untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata);
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar;
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).<sup>7</sup>

Berkaitan dengan sengketa agraria, Sri Winarsi mengatakan bahwa dalam rangka penyelesaian sengketa, ada tiga hal penting yang perlu dikaji yakni : penyebab

---

<sup>7</sup> Rusmadi Murad sebagaimana dikutip oleh Sri Winarsi, *Restrukturisasi Penyelesaian Sengketa Agraria*, Yuridika, Vol. 19 No. 6, November-Desember 2004, h. 471

timbulnya sengketa, lembaga yang berkompeten untuk menangani sengketa, serta solusi atau putusan yang tepat serta berkeadilan dan berkepastian hukum. Antara penyebab terjadinya sengketa pertanahan dengan substansi sengketa dan lembaga penyelesaian sengketa (pengadilan) terdapat korelasi yang bersifat "saling melilit." Sengketa agraria atau perkara agraria dapat dipandang dalam tiga perspektif, yakni keperdataan, kepidanaan, dan administratif. Dalam perspektif keperdataan dan kepidanaan, sengketa agraria atau perkara agraria merupakan kompetensi peradilan umum. Dalam perspektif administrasi, sengketa agraria atau perkara agraria termasuk dalam kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Apabila substansi sengketa agraria itu termasuk ke dalam sengketa tata usaha negara, maka PTUN yang berwenang mengadilinya.<sup>8</sup>

Kenyataan bahwa Akta PPAT menjadi obyek Peradilan TUN ini bagai bola panas yang terus menggelinding karena sampai dengan sekarang masih menjadi perdebatan di kalangan ahli pertanahan maupun ahli hukum tata usaha negara apakah akta PPAT tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Dengan sendirinya hal ini menyangkut kompetensi pengadilan yang berwenang membatalkan akta PPAT. Suatu keputusan administratif merupakan suatu pengertian yang sangat umum dan abstrak, yang dalam praktek tampak dalam pelbagai bentuk keputusan-keputusan yang satu dengan yang lain sangat berbeda. Namun keputusan-keputusan administratif tersebut juga mengandung ciri-ciri yang sama, dan akhirnya dapat disimpulkan bahwa dalam teori hanya ada satu pengertian "Keputusan Administratif".<sup>9</sup> Adapun kompetensi Peradilan Administratif menurut Buys seperti dikutip oleh E.

---

<sup>8</sup> Ibid, h. 471

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip oleh Irawan Soerodjo, *op.cit*, h. 46

Utrecht adalah : ukuran yang harus dipakai dalam menentukan berkuasa tidaknya hakim administrasi negara ialah pokok dalam perselisihan (pokok dalam sengketa *voorwerp in geschil, objectum litis*). Bilamana yang bersangkutan dirugikan dalam hak privatnya (*geschaad in zijn subjectief burgerlijk recht*), dan oleh karena itu meminta kegantirugian (*schadeloosstelling*), jadi *objectum litis*nya adalah suatu hak privat, maka perkara yang bersangkutan harus diselesaikan oleh hakim biasa.<sup>10</sup> Sebagai peradilan khusus, kompetensi Badan Peradilan TUN dibatasi hanya memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa TUN. Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :

“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 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sedangkan KTUN objek gugatan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan :

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

Berkaitan dengan sengketa TUN, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa tanah yang dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sengketa tanah yang timbul dari keputusan tata usaha negara, baik KTUN dalam arti Pasal 1. 3. maupun Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986.

---

<sup>10</sup> Ibid, h.47



Apa saja Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) di bidang pertanahan yang dapat menjadi obyek sengketa Tata Usaha negara (TUN) dapat ditelusuri dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya.<sup>11</sup>

## 5. METODE PENELITIAN

### 5.1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini adalah penelitian hukum dalam ruang lingkup Hukum Agraria, Hukum Perdata dan Hukum Tata Usaha Negara serta hukum lain yang terkait. Sebagai suatu penelitian hukum, maka pendekatan yang dilakukan dalam penelitian mengenai kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dan kewenangan Peradilan TUN membatalkan Akta PPAT melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*)<sup>12</sup> dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai perundang-undangan yang mengatur kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dan kewenangan mengadili antara Peradilan TUN dengan Peradilan Umum. Pendekatan konsep dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai konsep dan pengertian tentang PPAT sebagai Pejabat Umum dan Akta-akta yang dibuatnya dikaitkan dengan Keputusan TUN serta kewenangan antara lembaga

<sup>11</sup> Philipus M. Hadjon, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 6, Tahun VI, November-Desember 1991, h. 1

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lemlit dan FH Unair, Surabaya, 11-12 Juni 1997, h. 4

Peradilan TUN dan Peradilan Umum dalam Pembatalan Akta PPAT. Pendekatan kasus atas pembatalan Akta PPAT oleh Pengadilan TUN.

## 5.2. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum baik primer maupun sekunder. Bahan hukum primer berupa Undang-Undang dan peraturan yang setara, Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setara, Keputusan Menteri dan peraturan yang setara, serta dokumen-dokumen resmi lainnya. Sedangkan bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa :

1. Hasil-hasil penelitian, literatur;
2. Pandangan para ahli hukum atau doktrin berupa makalah, artikel dalam majalah ilmiah atau jurnal yang terkait erat dengan pokok permasalahan yang dibahas.

## 5.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang ada baik primer maupun sekunder diinventarisasi kemudian diidentifikasi guna menganalisis permasalahan yang dikaji. Untuk mengidentifikasi maupun menginventarisasi bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan, baik terhadap perundang-undangan maupun literatur-literatur yang ada kaitannya dengan obyek penelitian. Sehingga dapat membantu mempercepat mencari pemecahan atas permasalahan yang dihadapi.

#### **5.4. Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum**

Bahan hukum yang telah dikumpulkan diinventarisasi, dan dari bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut dilihat apakah tetap ada konsistensi logisnya atau tidak, setelah itu barulah dianalisis secara yuridis normatif, dimana dengan analisis yang demikian langkah-langkah berpikir yang ditempuh didasarkan atas langkah berpikir yang logis sistematis guna memperoleh jawaban atas pokok permasalahan yang diketengahkan dalam penelitian ini. Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dikaitkan dengan sistem Hukum Tata Usaha Negara dan Akta PPAT yang dijadikan obyek Peradilan TUN adalah merupakan kelompok bahan hukum permasalahan yang perlu dibahas.

#### **6. Sistematika Penulisan**

Penulisan ini didahului dengan Pendahuluan yang memuat latar belakang penulisan yang memberikan gambaran tentang permasalahan secara umum dan kemudian disimpulkan menjadi pokok permasalahan. Selain itu juga memuat tujuan dan manfaat penelitian serta kajian pustaka yang menjadi acuan dalam penulisan ini. Selanjutnya metode penelitian yang terdiri dari pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, pengolahan dan analisa bahan hukum untuk menganalisis dalam bab-bab berikutnya. Berdasarkan komposisi Bab I seperti itu, diharapkan pembaca pada awalnya segera dapat mengerti arah substansi pembahasan pada bab-bab berikutnya.

Selanjutnya Bab II membahas tentang Kedudukan PPAT dalam Perspektif Hukum Nasional yang terbagi atas sub-sub bab yaitu Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Nasional dan PPAT

sebagai Pejabat Umum. Bab II hakikatnya merupakan kerangka teoritis yang menjadi dasar rujukan atau sandaran teori dalam pembahasan atas permasalahan yang diketengahkan.

Kemudian Bab III membahas tentang Pengadilan Yang Berwenang Membatalkan Akta PPAT yang didalamnya terdiri dari dua sub bab. Sub Bab pertama menguraikan tentang Akta PPAT yang mempunyai 2 fungsi pokok yaitu untuk dijadikan dasar guna pendaftaran tanah dan untuk dijadikan alat bukti tertulis yang otentik. Sub Bab kedua : Pengadilan Yang Berwenang Untuk Membatalkan Akta PPAT meliputi dua bahasan penting yaitu Akta PPAT bukan obyek Peradilan TUN dan Pengadilan Negeri Yang Berwenang Membatalkan Akta PPAT. Bab III mengandung substansi pembahasan, sekaligus mendeskripsikan hasil penelitian dalam kerangka penulisan tesis ini. Pembahasan yang tertuang dalam Bab III ini merupakan "jawaban" atas permasalahan yang telah diketengahkan dalam Bab Pendahuluan berdasarkan teori-teori atau kajian-kajian pustaka sebagaimana telah diuraikan pada Bab II.

Adapun Bab IV sebagai Bab Penutup dituangkan Kesimpulan dan Saran. Untuk melengkapi dan membantu pemahaman terhadap tema dari tulisan ini, maka pada bagian akhir tulisan ini akan dicantumkan daftar peraturan perundang-undangan, daftar bacaan, daftar artikel yang digunakan penulis sebagai referensi (acuan) dari tulisan ini dan lampiran putusan Peradilan TUN.

## BAB II

### KEDUDUKAN PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL

#### 1. Pendaftaran Tanah

Ordonansi Balik Nama (Stbl. 1834 Nomor 27, kadaster yang bertujuan menjamin kepastian hukum) yang berlaku sejak tahun 1934 sampai tahun 1961, membedakan antara tanah hak milik barat dan tanah hak milik adat. Memperhatikan adanya perbedaan tersebut, maka secara garis besar terdapat dualisme hukum dan hak atas tanah, yaitu :

1. Hukum barat dan hukum adat;
2. Tanah hak barat dan tanah hak adat.

Adanya dualisme hukum dan hak atas tanah, maka hukum yang mengatur peralihan hak dan pelaksanaan pendaftaran tanah juga dibedakan, sebagai berikut :

1. Peralihan tanah hak barat.

Proses peralihan, misalnya hal jual beli tanah hak barat, proses dilakukan dalam dua tahapan yaitu : Perjanjian jual beli yang dibuat dengan akta Notaris atau akta di bawah tangan, yang merupakan dasar hukum untuk penyerahan hak atas tanah secara nyata (*fitelijk levering*). Peralihan haknya itu sendiri yang merupakan penyerahan hak secara hukum (*juridische levering*), dilakukan dengan pembuatan akta balik nama dihadapan Pejabat Balik Nama, dan ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah. Pada saat pembuatan akta balik nama ini penjual dan pembeli harus hadir dan bila berhalangan, maka penjual dapat dikuasakan, sedangkan pembeli harus hadir sendiri untuk menerima penyerahan.

## 2. Peralihan tanah hak adat.

Sebagaimana dikenal dalam asas hukum adat, maka peralihan hak tanah adat dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil). Artinya pembayaran dan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dilakukan secara bersamaan, yaitu : pada saat penandatanganan akta jual beli di hadapan Kepala Desa atau Ketua Adat.

Tanggal 24 September 1960, tercatat sebagai tanggal yang sangat penting di dalam sejarah Hukum Agraria di Indonesia. Pada tanggal itu telah lahir Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Berlakunya UUPA sejak saat diundangkan, tetapi pelaksanaan peralihan hak atas tanah tetap dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama sampai dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan pada masa ini disebut sebagai masa peralihan. Dengan berlakunya UUPA, maka tidak terdapat lagi dualisme hukum dan hak atas tanah, hukum tanah yang berlaku adalah Hukum Tanah Nasional yang berasaskan Hukum Adat. Pendaftaran tanah bersumber dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (1) UUPA ini mengamanatkan kepada Pemerintah untuk diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan selanjutnya Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan dan dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, dan untuk itu Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Akselerasi dalam pembangunan nasional sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Dengan menimbang hal-hal tersebut, Pemerintah memandang perlu membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk adanya jaminan kepastian hukum dan akhirnya pada tanggal 8 Juli 1997, Pemerintah telah mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696) sebagai hukum positif dan ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan oleh Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 merupakan peraturan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA dan menggantikan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang selama ini menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Diberlakukannya Peraturan Pemerintah tersebut merupakan usaha Pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat sehingga senantiasa sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan dan pemberian kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya. Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah ini.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyempurnakan aturan-aturan tentang pendaftaran tanah yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan kegiatan yang meliputi :

1. Pengertian pendaftaran tanah;
2. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yakni memberikan kepastian hukum dan menghimpun serta menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah;
3. Penegasan, penyederhanaan, serta penyingkatan tata cara pendaftaran tanah;
4. Penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan;
5. Pembukuan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan;
6. Kekuatan pembuktian sertifikat;
7. Peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah.



Landasan bagi pelaksanaan tugas dan fungsi pendaftaran tanah sesungguhnya telah diletakkan jauh sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sangat diperlukan untuk segera melaksanakan UUPA. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tujuan dan stelsel Pendaftaran Tanah tetap dipertahankan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa stelsel yang dianut adalah stelsel negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Prinsip yang dianut dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan

ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtskadaster* atau *legal cadastre*). Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan jika mengadakan perbuatan hukum

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam rangka tercapainya penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dan tujuan dari pendaftaran hak atas tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi suatu keharusan atau kewajiban bagi Pemerintah agar terwujud tertib administrasi di bidang pertanahan di Indonesia. Instansi Pemerintah yang diberi tugas menyelenggarakan pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Badan Pertanahan Nasional.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 6 menyatakan :

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan **dibantu** oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penjelasan Umum Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menguraikan :

“Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) tersebut, maka kedudukan PPAT di dalam peraturan pendaftaran hak atas tanah berada dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, yaitu mempunyai kewajiban untuk membantu dalam proses pendaftaran hak atas tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu. Pengertian “membantu” Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dapat diartikan bahwa PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan berkedudukan sebagai pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan karena pelaksanaan tugasnya masing-masing sudah jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya tidak berwenang memberi perintah atau melarang PPAT melakukan sesuatu yang menurut peraturan perundang-undangan dilarang atau wajib melakukannya.

Kedudukan mandiri PPAT berkaitan dengan tugas dan fungsi PPAT itu sendiri yaitu membuat akta-akta misalnya akta pemindahan hak, akta pembebanan hak dan sebagainya. Tugas-tugas PPAT inilah yang dijadikan sumber data atau sumber informasi dalam proses pendaftaran tanah/registrasi. Pada pendaftaran pertama kali (*initial registration*) PPAT tidak ada karena yang berperan adalah pemohon. Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : “Pendaftaran tanah

untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Sedangkan Pasal 1 angka 12 menyebutkan : "Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian."

PPAT diperlukan partisipasinya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemuktahiran (*up-dating*) data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 untuk menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang telah dibuat dan di hadapan PPAT tersebut pada Kantor Pertanahan yang berwenang, dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut. Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Kegiatan PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 tentang pemindahan hak, Pasal 44 tentang pembebanan hak, Pasal 51 tentang pembagian hak bersama dan Pasal 62 tentang sanksi administratif jika PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Sehubungan dengan jabatan PPAT, jabatan

tersebut telah mendapat pengaturan sendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )

Khusus dalam membicarakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT dinyatakan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.<sup>13</sup> Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah baru muncul secara tegas sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta, yang dalam Pasal 1 dinyatakan : Akta-Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang contoh-contohnya terlampir dalam peraturan yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah

---

<sup>13</sup> Sri Winarsi, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No.4, Juli-Agustus 2003, h. 370

<sup>14</sup> Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, op.cit. , h. 174-175

dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran hak atas tanah.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan mendorong untuk peningkatan pembangunan nasional maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52). Hal ini sesuai dengan amanat yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Jabatan PPAT akan diatur sendiri dalam Peraturan Pemerintah. Didalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hal tersebut dipertegas kembali bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT mempunyai fungsi membantu dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke kantor kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk kepala desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Pengaturan Camat sebagai PPAT untuk pertama kalinya ada dalam Pasal 5

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 menerangkan bahwa :

1. Selama untuk suatu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana/Kepala Kecamatan) karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.
2. Ketentuan pada ayat (1) pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.
3. Jika untuk kecamatan yang dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi Kepala dari kecamatan itu.

Ketentuan ini dipertegas kembali oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam Bab III tentang Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT yaitu Pasal 5 ayat (3) huruf a yang menyatakan :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus : a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.”

Melengkapi ketentuan tersebut maka Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Pasal 7 ayat (1) menyebutkan : “Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.” Sedangkan Pasal 7 ayat (4) menyebutkan : “Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.”

Jabatan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data



pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftar perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan PPAT dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi PPAT untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Ditinjau dari struktur organisasi, PPAT tidak mempunyai atasan maupun bawahan akan tetapi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT merupakan pembantu dari Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun kewenangannya, diperoleh dari pemerintah (eksekutif), jabatan Pejabat PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu :

1. Mempunyai fungsi sebagai Pejabat Umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik. Hal ini menyebabkan PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan akta yang dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta untuk diproses perubahan data yuridis, yaitu antara lain balik nama atas akta tersebut, sehingga jabatan PPAT mempunyai fungsi dan sekaligus berperan sebagai salah satu piranti hukum dalam satu sistem proses pendaftaran tanah. PPAT juga berfungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai

- kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi pihak-pihak yang memerlukan.
2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
  3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi :
    - a. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
    - b. Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta. Hal tersebut adalah dengan tujuan untuk memenuhi otensitas atas akta yang dibuatnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan memberikan jaminan kepastian hukum. Meskipun peran PPAT dalam setiap transaksi adalah pasif karena yang seharusnya aktif adalah pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum, akan tetapi jabatan tersebut harus dan wajib dijalankan dengan baik dan profesional dalam arti diperlukan kecermatan dan ketelitian yang tinggi sehingga dapat dihindari kesalahan-kesalahan yang sifatnya *human error*.<sup>15</sup>

### 3. Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Nasional

Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, ditegaskan bahwa : “Segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.” Salah satu peraturan perundangan, yang pada saat Republik Indonesia berdiri, sudah ada dan berlaku sebagai Undang-Undang adalah *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan

---

<sup>15</sup> Irawan Soerodjo, op. cit., h. 149-150

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Berdasarkan sistem hukum nasional dan bersumberkan pada Undang-Undang Dasar 1945 teristimewa menurut Aturan Peralihan Pasal II, maka BW dan KUH Dagang, berlaku sebagai hukum positif kita.

Berbicara tentang Pejabat Umum erat hubungannya dengan kewenangan atau tugas kewajibannya yang utama yaitu untuk membuat akta otentik. Untuk dapat memahami hubungan antara Pejabat Umum dan akta otentik, terlebih dahulu perlu dipahami apa yang dimaksud dengan akta otentik itu. Pengertian akta otentik terletak dalam hukum pembuktian, yang diatur dalam Buku IV BW. Di dalam Pasal 1868 BW, sebagai dasar dan dijadikan landasan hukum, ditegaskan : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan **pejabat umum** yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”<sup>16</sup>

Mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW, yang merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum, mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsir resmi tentang akta otentik, mengandung 3 unsur utama terwujudnya suatu akta otentik yaitu :

1. Bentuk akta otentik, harus ditentukan oleh Undang-Undang; artinya, tidak boleh ditentukan oleh peringkat peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang, misalnya Peraturan Pemerintah, apalagi Peraturan Menteri atau Surat Keputusan Menteri, lebih-lebih menurut hukum administrasi negara dan hukum tata negara kita, jika Menteri non-deparmental;
2. Dibuat oleh atau dihadapan “Pejabat Umum”; dan

---

<sup>16</sup> Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah oleh Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996, h. 7

3. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dalam wilayah jabatan kewenangannya.<sup>17</sup>

Dari unsur-unsur tersebut dapat dilihat bahwa akta yang dibuat harus didasarkan pada Undang-Undang, tidak boleh berada pada peringkat di bawah Undang-Undang, dan baru dapat disebut sebagai akta otentik bilamana ketiga unsur tersebut diatas telah dipenuhi. Lahirnya akta otentik antara lain dibuat dihadapan Pejabat Umum dan apabila dipersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan, hanya dapat dibantah dengan pembuktian bahwa akta dibuat dihadapan Pejabat Umum atau bukan dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum. Dari rumusan ini jelas bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “ Pejabat Umum ”.

Lebih lanjut Pasal 1870 BW menyatakan : “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”<sup>18</sup> Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa akta otentik itu mempunyai pembuktian yang mutlak artinya bilamana timbul sengketa di antara para pihak yang membuat suatu perjanjian, maka apa yang disebut dalam akta ini merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat bukti yang lain. Lain halnya dengan akta di bawah tangan, yang dalam hukum pembuktian disebut sebagai alat permulaan bukti tertulis, dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui kedua belah pihak, atau perlu dikuatkan lagi dengan alat bukti lain.

Menurut Pasal 1869 BW, apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau di hadapan Pejabat Umum, atau pejabat yang tidak berwenang menurut Undang-Undang untuk itu, maka akta itu bukan akta otentik. Jadi sumber lahirnya akta otentik, adalah (jika

---

<sup>17</sup> Ibid, h. 11

<sup>18</sup> R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita*, 2004, Jakarta, h. 475

akta itu dibuat oleh atau dihadapan) Pejabat Umum. Sumber lahirnya akta otentik, bukan Undang-Undang, akan tetapi adalah Pejabat Umum. Kewenangan Pejabat Umum langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi, yaitu Negara. Bukan dari Pemerintah atau Eksekutif atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dapat dengan mudah dipahami dan dimengerti, kenapa Pejabat Umum, menurut sistem hukum kita, tidak mungkin dibawah pengaruh kekuasaan Judikatif bahkan tidak dibawah Legislatif. Oleh karena, Pejabat Umum itu adalah "Organ Negara" demikian pula Eksekutif adalah organ negara. hanya berbeda bidangnya, yang satu dalam hal ini Pejabat Umum khusus bidang hukum perdata, sedangkan yang lainnya yang dalam hal ini Eksekutif dalam bidang hukum publik.<sup>19</sup>

Sehubungan dengan Pejabat Umum, lebih lanjut Wawan Setiawan menyatakan bahwa hal yang sangat prinsip didalam sistem hukum nasional, khususnya didalam hukum ketatanegaraan dan administrasi negara adalah : Apabila seorang pejabat atau penguasa akan mengangkat, yang menurut sistem hukum kita, mengandung arti juga termasuk melimpahkan (sebagian) kekuasaan dan kewenangannya kepada pejabat/pegawai lain yang diangkatnya, yang ditunjuk olehnya maka prinsip yang harus dipegang teguh adalah, apabila pejabat yang mengangkat itu memang "memiliki/mempunyai" kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum seperti kewenangan dan kekuasaan yang (akan) dimiliki oleh pejabat/pegawai yang menerima pelimpahan kewenangan/kekuasaan tadi, misalkan seorang Menteri sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, hanya mungkin baginya melimpahkan atau mendelegasikan kepada pejabat/pegawai yang diangkat olehnya (sebagian) dari kekuasaan atau kewenangannya jika ia memang memiliki kewenangan atau kekuasaan yang (akan) dilimpahkan/didelegasikannya itu. Sedangkan Penguasa yang berwenang

---

<sup>19</sup> Wawan Setiawan, *op. cit.*, h. 7-8

mengangkat seorang Pejabat Umum haruslah Penguasa itu mempunyai/memiliki kewenangan yang meliputi kewenangan dari seorang Pejabat Umum. Maksudnya adalah, bahwa salah satu kewenangan utama yang akan dimiliki/dipunyai oleh Pejabat Umum itu, membuat akta otentik, maka Pejabat atau Penguasa tadi (yang mengangkat pejabat umum) harus yang memiliki (juga) kewenangan atau kekuasaan membuat akta otentik. Apabila ternyata seorang Menteri tidak berwenang untuk membuat akta otentik, maka baginya tidak berwenang untuk mengangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Otentik. Melimpahkan “sesuatu” yang dia sendiri tidak memilikinya, suatu hal yang mustahil. Hal tersebut sesuai dengan sistem hukum nasional kita dan berlandaskan sumber hukum yang pasti. Logikanya adalah, mana mungkin seseorang memberikan sesuatu yang dia sendiri tidak pernah memiliki/mempunyai apa yang akan diberikan itu. Menyerahkan “sesuatu” yang bukan miliknya tanpa suatu alas hak yang sah menurut hukum, adalah perbuatan melawan hukum. Dengan kata lain, secara singkat Eksekutif yang (hanya) berwenang memberikan pelayanan dalam bidang hukum publik – tidak berwenang dalam bidang hukum perdata – tidak mungkin baginya mengangkat organ negara (Pejabat Umum), yang menurut sistem hukum, sejak semula telah memperoleh kekuasaan langsung dari negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata (saja).<sup>20</sup>

Undang-Undang memang belum atau tidak secara rinci membuat definisi tentang “Pejabat Umum.” Wawan Setiawan mendefinisikan Pejabat Umum sebagai berikut : “Pejabat Umum adalah organ negara, yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum (*met openbaar gezag bekleed*), berwenang menjalankan (sebagian dari) kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.” Oleh karena “Pejabat Umum” itu adalah organ negara, maka yang

---

<sup>20</sup> Ibid, h. 9

berwenang mengangkatnya tidak bisa lain haruslah (Kepala) Negara dan tidak mungkin diangkat oleh sesama organ negara. Artinya, Pemerintah sebagai organ negara yang berwenang memberikan pelayanan umum dalam bidang hukum publik (*publicrechterlijk*) saja, menurut sistem hukum negara Indonesia, tidak mungkin atau tidak berwenang mengangkat organ negara lainnya yaitu Pejabat Umum, yang berwenang memberikan pelayanan kepada publik/umum, akan tetapi dalam bidang hukum perdata (*privatrechterlijk*) saja itu. Dikatakan berwenang menjalankan “sebagian” dari kekuasaan negara, oleh karena tidak seluruh kekuasaan negara dilimpahkan kepada Pejabat Umum, dalam hal itu kewenangan yang dilimpahkan oleh negara kepada Pejabat Umum hanya dalam bidang hukum perdata saja, tidak misalnya dalam bidang hukum publik. Selain daripada itu, Pejabat Umum hanya salah satu dari organ negara, bukan satu-satunya. Masih ada organ negara yang lain, dengan kewenangan dan kekuasaan yang lain pula, yaitu kekuasaan negara dalam bidang hukum publik. Yang memperoleh kewenangan dan kekuasaan dari negara dalam bidang hukum publik, adalah organ negara yang disebut Pemerintah atau Eksekutif, atau Pejabat Tata Usaha Negara.<sup>21</sup>

Kehadiran “Pejabat Umum” karena dikehendaki oleh masyarakat umum sebagaimana Undang-Undang mengisyaratkannya demikian. Oleh karena itu, keberadaan “Pejabat Umum” dan diangkat oleh Penguasa yang berwenang untuk itu berdasarkan Undang-Undang, bukan untuk kepentingan pribadi dari orang yang diangkat sebagai Pejabat Umum tadi, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang harus dilayani olehnya. Salah satu tugas utamanya ialah membuat alat bukti tertulis dan otentik, yang diminta oleh masyarakat sebagai perwujudan adanya perbuatan hukum dari yang berkepentingan.

---

<sup>21</sup> Ibid, h. 10

Diatas telah disebutkan bahwa salah satu tugas utama Pejabat Umum adalah untuk membuat bukti tertulis yang otentik. Keberadaan akta otentik, baik atas perintah Undang-Undang yang mengharuskan alat bukti itu diwujudkan dalam bentuk akta otentik, (misalnya : akta pendirian dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas, menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas) atau atas kehendak para pihak yang berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dituangkan dalam bentuk akta otentik, (misalnya : akta perjanjian), dan keberadaan akta tersebut adalah untuk kepentingan pembuktian para pihak dan bukan untuk kepentingan Pejabat Umum.

#### **4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum**

Keberadaan PPAT yaitu semenjak lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan tugas-tugas pembuatan akta tanah sebelumnya adalah dilakukan oleh Notaris atau Kepala Desa. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah merupakan pelaksanaan teknis dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, khusus yang disebut dalam Pasal 19 UUPA. Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukkan Pejabat dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta, keduanya merupakan peraturan petunjuk pelaksanaan teknis dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka muncullah istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam pembangunan nasional, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan untuk menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis di bidang pertanahan bagi yang berkepentingan, maka pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah



Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebut : Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Atas dasar Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka oleh Pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanggal 5 Maret 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, yang terdiri dari IX Bab, 38 Pasal, dan berisikan : Ketentuan Umum, Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT, Daerah Kerja PPAT, Sumpah Jabatan PPAT, Pelaksanaan Jabatan PPAT, Pembinaan dan Pengawasan, Ketentuan Peralihan dan Penutup.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT sebagai Pejabat Umum adalah merupakan organ negara untuk melayani masyarakat dalam bidang hukum perdata, diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan untuk itu pembuatan suatu akta PPAT menerima uang jasa (*honorarium*). Bilamana masa tugasnya berakhir sebagai PPAT, mereka tidak menerima dana pensiun sebagaimana pegawai negeri, tetapi cukup dengan sebutan *Emeritus*. Maksud dari perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu berupa kewenangan PPAT untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah yang meliputi : jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Berbicara tentang Pejabat Umum

tidak lepas dalam hubungannya dengan akta otentik, dan menurut sistem hukum nasional, pengaturan akta otentik termasuk dalam ruang lingkup Hukum Pembuktian (Buku IV BW), dan tidak termasuk dalam lingkup Hukum Pertanahan.

Seseorang menjadi Pejabat Umum, bilamana ia diangkat dan diberhentikan oleh penguasa yang berwenang, harus didasarkan pada suatu Undang-Undang. Jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) untuk membuat akta tertulis yang otentik, demikian pentingnya, baik untuk kepentingan para pihak untuk dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna, juga peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam perkembangan selanjutnya sudah saatnya PPAT dikembangkan sebagai pejabat tersendiri yang bersifat independen, yang khusus menangani aktifitas pembuatan akta pengalihan hak atas tanah sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang.

Sebagai Pejabat Publik (*public official*) atau Pejabat Umum, PPAT harus dipisahkan dari bayang-bayang jabatan Pemerintahan, dengan cara melarang perangkapan jabatan oleh pejabat publik lainnya. Oleh karena jabatan PPAT itu erat kaitannya dengan jabatan Notaris, maka sudah dapat ditentukan hanya Notaris yang dapat diangkat untuk menjadi PPAT. Walaupun tidak semua Notaris yang dapat diangkat sebagai PPAT, tetapi jabatan Notaris dan PPAT dapat dikembangkan secara bersamaan satu dengan yang lainnya.

Berkaitan dengan pelanggaran yang dilakukan PPAT, karena yang mengangkat adalah Penguasa, maka yang berwenang untuk menjatuhkan hukum administrasi dan demikian pula jika seseorang PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum dan atas dasar keputusan hakim, PPAT yang bersangkutan haruslah

diberhentikan oleh Penguasa menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai Pejabat Umum yang bersifat mandiri dan independen, PPAT dalam tugas pekerjaannya, dituntut profesionalisme dan dapat pula ditentukan kode etik profesinya, sehingga dapat dilihat sebagai satu kesatuan profesional yang memerlukan atau mempunyai kode etik tersendiri. Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang ada, dapat dan perlu dipandang sebagai organisasi profesi yang dikembangkan adanya Kode Etik PPAT di Indonesia, yang apabila dilanggar oleh anggotanya, dapat dijadikan alasan bagi organisasi untuk diberhentikan atau diberhentikan sementara dari keanggotaan organisasi ataupun diusulkan kepada Penguasa untuk dapat diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT.

Kemandirian dan independen yang dinikmati oleh PPAT, perlu diimbangi yang seimbang dengan pertanggungjawaban dan profesionalisme PPAT dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Profesi pada hakekatnya adalah suatu lapangan pekerjaan (okupasi) yang berkualifikasi yang menuntut syarat keahlian tinggi kepada para pengemban dan pelaksananya. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, pada dasarnya ada tiga kriteria utama untuk mengkualifikasi apakah suatu okupasi itu boleh dibidang suatu profesi atautkah tidak, yaitu : *Yang pertama* ialah, bahwa profesi itu berbeda dengan okupasi biasa akan dilaksanakan atas dasar keahlian yang tinggi, dan karena itu hanya dapat dimasuki oleh mereka yang telah menjalani pendidikan dan pelatihan teknis yang amat lanjut : sehubungan dengan hal itu, setiap profesipun selalu mengembangkan pranata dan lembaga untuk menetapkan standar keahlian yang diperlukan untuk mengefektifkan jasa profesi, dan sekaligus juga menilai kemampuan individu-individu yang menjalani profesi itu (untuk menjaga agar standar keahlian tetap terjaga). *Yang Kedua*, ialah mensyaratkan agar keahlian yang dipakainya selalu berkembang secara nalar dan dikembangkan dengan teratur seiring dengan kebutuhan

masyarakat yang minta dilayani oleh profesi yang menguasai keahlian profesional itu, dengan demikian standar keahlian yang dituntut oleh profesi tidaklah akan statis dan konservatif, melainkan selalu dinamik dan progresif, bersejalan dengan perkembangan masyarakat yang harus dilayani oleh profesi tersebut. *Ketiga*, profesi itu selalu mengembangkan pranata dan lembaga untuk mengontrol agar keahlian-keahlian profesional didayagunakan secara bertanggung jawab, bertolak dari itikad pengabdian yang tulus dan tak berpamrih, dan semua itu dipikirkan untuk keselamatan sesama.<sup>22</sup>

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa Profesionalisme adalah suatu kekuatan antitesis yang dianut sejumlah kelompok sosial yang berkeahlian yang mencoba bertahan untuk menegakkan status dan kehormatan dirinya dalam masyarakat dengan menyatakan bahwa keahlian yang mereka kuasai bukanlah komoditas jasa yang hendak diperjualbelikan (demi nafkah) melainkan suatu kebajikan yang hendak diabdikan (demi kesejahteraan sesama dalam masyarakat dan demi kehormatan diri). Jasa yang dibaktikan kaum profesional kepada sesama bukanlah dimaksudkan untuk mencari imbalan upah-upah yang akan mendegradasi mereka menjadi orang-orang upahan yang hina, melainkan untuk menegakkan kehormatan sehubungan dengan tekad dan itikadnya yang ikhlas untuk mengamalkan kemampuan dan kemaslahatan umum.<sup>23</sup>

Dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diterangkan bahwa sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta otentik yang dibuat PPAT dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Umum mempunyai kedudukan yang

---

<sup>22</sup> Soetandyo Wignjoseobroto, *Profesi dan Profesionalisme : Sebuah Tinjauan Sosial Budaya, Dikaitkan Secara Khusus Dengan Masalah Perkembangan Profesi Hukum Di Indonesia*, Yuridika, No. 6 Tahun VI, November-Desember 1991, h. 1-2

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 2-3

mutlak sebagai alat bukti yang sempurna bagi para Hakim di pengadilan. Hakim wajib mengakui kebenaran akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna, artinya keabsahan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT itu dapat membatasi kebebasan Hakim untuk mendapatkan alat bukti lain dalam memutuskan perkara.

Berkaitan dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka sebagai negara hukum tentunya hal ini tidak bisa lepas dari Ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan : “Presiden menetapkan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan Undang-Undang.” Berdasarkan aturan ini, maka keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menarik untuk ditelusuri sejarah pembuatannya, maksudnya Undang-Undang mana yang memerintahkan untuk mengatur ketentuan jabatan PPAT ini dalam suatu Peraturan Pemerintah. A. Hamid S. Attamimi menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah adalah “wadah” yang disediakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 5 ayat (2) untuk menjalankan atau mengatur lebih lanjut suatu atau beberapa ketentuan-ketentuan Undang-Undang. “Garis Besar” ketentuan-ketentuan tersebut oleh Presiden dengan persetujuan DPR, namun perinciannya, “garis kecilnya”, ditentukan oleh Presiden tanpa memerlukan persetujuan DPR lagi. Ketentuan UUD 1945 ini dapat dikatakan pendelegasian oleh Undang-Undang kepada Peraturan Pemerintah. Pendelegasian tersebut dapat berlangsung meski Undang-Undang yang bersangkutan tidak menyatakannya dengan tegas-tegas. Suatu kebutuhan pengaturan lebih lanjut yang “dirasakan perlu” oleh suatu Undang-Undang sudah cukup memberi alasan untuk pembentukan Peraturan Pemerintah. Materi muatan Peraturan Pemerintah dapat berupa seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang yang bersangkutan, baik Undang-Undang yang bersangkutan ini berupa satu ataupun lebih dari satu Undang-Undang. Dengan kata lain materi muatan Peraturan Pemerintah ialah seluruh materi yang ada dalam

Undang-Undang yang mendelegasikan. Pertimbangan atau konsiderans pembentukan Peraturan Pemerintah akan menyatakan Undang-Undang ataupun berbagai Undang-Undang mana yang “meminta dijalankan” oleh Peraturan Pemerintah tersebut. Dengan demikian satu Undang-Undang dapat mendelegasikan perincian pengaturan ketentuan-ketentuan kepada satu atau beberapa Peraturan Pemerintah. Dan sebaliknya, satu Peraturan Pemerintah dapat merupakan wadah pengaturan lebih lanjut ketentuan-ketentuan dari satu atau beberapa Undang-Undang.<sup>24</sup>

Berpijak pada apa yang telah dikemukakan oleh A. Hamid S. Attamimi mengenai filosofi timbulnya Peraturan Pemerintah maka Penulis berpendapat bahwa lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 karena pendelegasian oleh UUPA walaupun tidak dicantumkan secara tegas tapi hal ini bisa ditelusuri dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengamanatkan pengadaan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dimana PPAT sebagai salah satu piranti hukum dalam pendaftaran tanah yakni PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Keberadaan PPAT hakekatnya muncul karena instruksi Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Kemudian diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA. Fungsi PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah membantu dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang penting bagi masyarakat yang membutuhkan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia.

---

<sup>24</sup> A. Hamid S. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden RI Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I-Pelita IV*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum pada Universitas Indonesia, 1990, h. 222-224

Salah satu bukti tertulis mengenai fungsi PPAT menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Fungsi PPAT yang demikian pentingnya ini juga tertulis secara tegas dalam

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menjelaskan :

“Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.”

Dari berbagai aturan tertulis yang telah diuraikan tersebut, jelaslah dapat ditarik kesimpulan bahwa lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 sesungguhnya karena amanat UUPA, khususnya Pasal 19 ayat (1) yang diperkuat dengan ketentuan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, dimana ketiga pasal ini pada dasarnya ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ayat (1) ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

Selengkapnya Pasal 23 UUPA menyebutkan :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

2. Pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Sedangkan Pasal 32 menyatakan :

1. Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 38 menegaskan :

1. Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Hal terpenting yang perlu dipahami bahwa pada dasarnya apa yang diatur dalam UUPA masih merupakan peraturan-peraturan pokok yang masih perlu diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian kelahiran Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan peraturan pelaksana dari UUPA. Masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat kompleks dan mencakup semua aspek kehidupan dalam masyarakat, maka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut Pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur kebijaksanaan pertanahan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, salah satu diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



### BAB III

## PENGADILAN YANG BERWENANG UNTUK MEMBATALKAN AKTA PPAT

### 1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta Tanah adalah akta yang sengaja dibuat untuk membuktikan perbuatan hukum yang menciptakan hak atas tanah atau yang menimbulkan perubahan pada hak tersebut, yaitu pembebanannya dengan hak lain, pemindahan haknya kepada pihak lain dan yang mengakibatkan hapusnya hak yang bersangkutan. Sedangkan Akta PPAT adalah akta tanah yang membuktikan perbuatan hukum oleh dua pihak atau lebih, yang menimbulkan perubahan pada hak yang sudah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang pembuatannya ditugaskan secara khusus kepada PPAT, para pihak mana salah satu atau semuanya adalah pemegang hak yang mengalami perubahan.<sup>25</sup>

Menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 : "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." Hakekatnya Akta PPAT yang dibuat oleh PPAT merupakan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang bersumber dari Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana kedua Peraturan Pemerintah ini bermuara pada UUPA khususnya Pasal 19 ayat (1).

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *PPAT, Akta PPAT dan Permasalahannya*, Yuridika, No. 2 Tahun V, Maret-April 1990, h. 80

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan :

1. "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Lebih lanjut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan :

"Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya."

Secara garis besar Akta-akta PPAT yang dibuat oleh PPAT penting digunakan dalam kebutuhan sebagai berikut :

#### **a. Dijadikan Dasar Guna Pendaftaran Tanah.**

Sampai saat ini sementara orang masih mempermasalahkan apakah akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah merupakan keharusan atau murni hanya untuk kepentingan

pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak ditemui aturan-aturan yang mengatur secara tegas sanksi batalnya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah bilamana tidak dibuat di hadapan PPAT. Namun demikian ada sanksi secara tersirat khususnya ketentuan-ketentuan yang mengatur peralihan hak atas tanah, yaitu dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Jadi jika tidak bisa dibuktikan oleh Akta PPAT maka Badan Pertanahan Nasional wajib menolak pendaftaran tanah. Menurut Pasal 23 UUPA, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, pendaftaran tersebut merupakan alat bukti sahnya peralihan hak. Kewajiban pendaftaran dalam Pasal 23 UUPA ini termasuk norma imperatif/memaksa yaitu suatu norma yang didalamnya mengandung suatu perintah (*aanbodend/keharusan*), tetapi yang menjadi ganjalan adalah meskipun Pasal 23 memuat kewajiban tetapi tidak ada sanksi jika ada pelanggaran dalam hal tidak dilakukannya pendaftaran tanah. Selengkapya Pasal 23 UUPA menyebutkan :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran dimaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dari rumusan ini ada yang ditafsir bahwa sahnya peralihan hak setelah diadakan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Rumusan Pasal 23 ayat (2) UUPA, seharusnya ditafsir bahwa pendaftaran itu bukan syarat sahnya peralihan hak, tetapi pendaftaran itu dimaksud untuk memperoleh alat bukti yang kuat, dan telah

memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas, sehingga lingkup berlakunya mengikat umum dan untuk itu pendaftaran mutlak harus dilakukan. Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran itu hanya bersifat administratif, sedangkan proses pengalihan hak atas tanah telah selesai saat ditandatanganinya akta PPAT. Semenjak itu pula tanah telah beralih kepada si pembeli, hal ini adalah sesuai dengan asas hukum adat yang diatur dalam UUPA.

UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan dengan tegas bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan yang akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum yang dimaksud meliputi : kepastian hukum mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum), kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah (letak, batas dan luas tanah), dan kepastian hukum mengenai macam hak atas tanah yang merupakan landasan hubungan hukum antara subyek dengan obyek.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan tendensi positif artinya : Pendaftaran subyek dan obyek hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat, namun masih dapat digugat atau dibantah di muka pengadilan. Selain sistem publikasi negatif dengan tendensi positif tersebut, dikenal juga sistem negatif dan sistem positif. Menurut sistem positif, pendaftaran subyek dan obyek hak atas tanah merupakan kebenaran mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, sedangkan menurut sistem negatif pendaftaran subyek dan obyek hak atas tanah merupakan kebenaran yang relatif atau kebenaran yang mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang tidak ada pihak yang menggugat keabsahan hak atas tanah tersebut.

Proses pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, khusus pengalihan dan pembebanan hak atas tanah. Hal ini kesemuanya diawali dengan akta PPAT. Demikian pentingnya akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT sebab pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **b. Digunakan Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Otentik**

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak ada penjelasan tentang akta otentik. Pengertian akta otentik ditemui dalam ruang lingkup hukum pembuktian, Buku IV, Bab ke-2 tentang Pembuktian Dengan Tulisan, Pasal 1868 BW, yang menyebutkan : “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta dibuatnya.”

Tiga syarat untuk disebut akta otentik yaitu :

*Pertama*, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;

*Kedua*, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum;

*Ketiga*, dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang di tempat dimana akta dibuatnya.

Tidak terpenuhinya ketiga syarat, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta tulisan di bawah tangan, jika ditandatangani oleh para pihak.

Berkaitan dengan akta otentik, Pasal 1870 BW menyatakan : “Suatu akta otentik memberikan para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.” Kehendak dari para pihak untuk menuangkan perbuatan hukum mereka dalam suatu akta tertulis yang otentik, bertujuan berjaga-jaga, bilamana timbul sengketa di kemudian hari, mereka mempunyai pegangan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna, artinya bilamana satu pihak yang berperkara mengajukan akta bukti berupa akta otentik, maka Hakim harus menerima akan kebenaran akta ini dan tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan gugatannya atau jawabannya, karena akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna (*volledig bewjis*). Dengan demikian, barang siapa yang meragukan keotentikan akta maka dia dibebani pembuktian untuk menunjukkan sebaliknya. Pembuatan akta otentik sangat tergantung adanya kemauan para pihak agar perbuatan hukum mereka dituangkan dalam suatu akta otentik (misalnya sewa menyewa) atau Undang-Undang mengharuskan agar perbuatan hukum itu dibuat dalam bentuk akta otentik misalnya akta Pendirian Perseroan Terbatas.

Bukti tulisan dalam perkara perdata memegang peranan yang sangat penting sebagai bukti utama, karena dalam lalu lintas keperdataan orang seringkali membuat suatu bukti dalam bentuk tertulis yang nantinya dapat dipakai jika sampai terjadi perselisihan. Bukti tulisan ini yang dinilai sangat berharga adalah akta, yang dibedakan atas akta otentik dan akta di bawah tangan. Dari kedua macam akta ini, akta otentik merupakan akta yang mempunyai kekuatan istimewa.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sedangkan PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dengan demikian akta PPAT dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang diberi kewenangan khusus untuk itu, maka Akta PPAT merupakan Akta Otentik.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada tanggal 8 Oktober 1997, segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan Akta Otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan menggunakan formulir yang khusus untuk pembuatan akta perbuatan hukum itu. Menurut Irawan Soerodjo, ketentuan ini sifatnya mengikat (*dwingend*) dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>26</sup> Dalam hal ini, Penulis tidak sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, karena transaksi atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan tetap sah dan berlaku diantara para pihak, tetapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian relatif, tidak seperti Akta PPAT sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Perlu ditekankan disini bahwa titik berat perbedaan akta otentik dan akta di bawah tangan adalah pada kekuatan pembuktiannya, bukan pada sah atau tidaknya transaksi atas tanah.

---

<sup>26</sup> Irawan Soerodjo, op. cit., h. 147-148

Akta PPAT dalam kapasitasnya sebagai akta otentik, penting sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak, para ahli waris mereka atau orang yang mendapat hak dari mereka, juga akta otentik ini dianggap penting ditinjau dari segi hukum pidana, khusus dari segi pembedanya. Ancaman pidana bagi mereka yang memalsukan atau menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik, ancaman hukumnya lebih berat dibandingkan dengan ancaman pidana untuk pemalsuan surat di bawah tangan (vide Pasal 264 dan 266 KUH Pidana).

## **2. Pengadilan Yang Berwenang Untuk Membatalkan Akta PPAT**

PPAT akan membuat akta bilamana yang disyaratkan oleh Undang-Undang telah dipenuhi dan apabila ada salah satu pihak berlaku tidak jujur atau Akta PPAT cacat hukum dalam proses pembuatannya atau PPAT dalam melaksanakan tugas kewenangannya melanggar hukum, maka pihak yang merasa dirugikan tidak tertutup kemungkinan untuk mengajukan pembatalan akta ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri. Hal ini disebabkan pemahaman di kalangan masyarakat pencari keadilan dan penegak hukum dalam lingkungan Peradilan TUN bahwa Akta PPAT merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian PTUN yang berhak untuk membatalkan Akta PPAT. Dalam perkembangannya, kemudian dipersoalkan apakah Akta PPAT memang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ataukah merupakan kegiatan keperdataan. Persoalan ini kemudian memunculkan dualisme pemikiran bahwa disatu sisi jabatan PPAT sebagai Pejabat TUN yang melaksanakan sebagian urusan pemerintahan dalam pendaftaran tanah, dengan demikian otomatis jika ada gugatan terhadap produk yang dihasilkannya akan menjadi kewenangan PTUN untuk menanganinya. Sedangkan di sisi lain, produk PPAT berupa Akta PPAT itu merupakan kegiatan keperdataan karena berupa kontrak antara



para pihak didalamnya dan PPAT hanyalah mengkonstatir kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta, sehingga timbul konsekuensi logis jika ada gugatan terhadap pembatalan akta PPAT menjadi kewenangan Pengadilan Negeri karena merupakan masalah perdata. Dualisme pemikiran inilah akhirnya memunculkan adanya putusan PTUN yang membatalkan akta PPAT. Selanjutnya ulasan mengenai Akta PPAT kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara dan kewenangan mengadili atas pembatalan Akta PPAT akan diuraikan dalam sub bab berikut ini :

### **2.1. Akta PPAT bukan obyek Peradilan Tata Usaha Negara**

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang disempurnakan menjadi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

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

Menilik bunyi ketentuan Pasal ini maka untuk dapat digugat di Peradilan TUN harus menunjukkan adanya ciri-ciri karakteristik yang meliputi elemen-elemen sebagai berikut :

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Keenam elemen tersebut harus terpenuhi semuanya secara kumulatif, barulah keputusan Badan atau Pejabat TUN itu dapat dijadikan obyek gugatan di Peradilan TUN dan menjadi kewenangan mengadili dari Hakim TUN. Sekalipun unsur-unsur sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 3 diatas telah dipenuhi untuk dapat digugat di Peradilan TUN, namun ada beberapa syarat yang Keputusan TUN tidak dapat digugat di Peradilan TUN sebagaimana disebut dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat umum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan umum, baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.

Selanjutnya yang dimaksud Pejabat TUN dijelaskan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyebutkan :

“ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Perbedaan pendapat mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN menurut Pasal 1 angka 2 ini, ada yang berpendapat ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan oleh Badan atau Pejabat TUN pada saat

tindakan hukum itu dilakukan, artinya apabila yang dilakukan itu berdasarkan Undang-Undang yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi yang demikian itu, pada saat itu dapat dianggap sebagai Badan atau Pejabat TUN. Selain pendapat yang menggunakan ukuran yang bersifat fungsional, ada pendapat lain yang menggunakan ukuran yang bersifat formal struktural artinya yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN adalah hanya mereka yang secara formal struktural berada dalam jajaran eksekutif atau hanya terbatas pada pegawai-pegawai negeri atau pejabat negara yang berada di lingkungan pemerintahan saja.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 antara lain disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian urusan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah perubahan data (fisik dan yuridis) pendaftaran tanah. Dilihat dari fungsi dan peranan PPAT sebagaimana yang disebut dalam Peraturan Pemerintah tersebut, maka kewenangan PPAT adalah untuk membuat dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran tanah diawali dari akta pengalihan hak atas tanah, jual beli misalnya, yang dibuat di hadapan dan disahkan oleh PPAT, atau dengan kata lain tanpa akta PPAT maka kantor Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Bilamana memakai ukuran fungsi, maka fungsi PPAT yang demikian itu pada saat ini PPAT dapat dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat TUN yang menjalankan kegiatan urusan pemerintahan yakni berupa rangkaian proses pendaftaran tanah.

Nampaknya pendapat yang menggunakan ukuran fungsional ini diterapkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, tanggal 13 Maret 1997 , dalam pertimbangan hukumnya disebutkan antara lain :

*Menimbang*, bahwa mengenai eksepsi ke I, tentang "Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili perkara ini." Menurut Majelis Hakim, eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak. Karena alasan status tanah dimaksud masih dalam sengketa kepemilikan adalah merupakan penilaian materi pokok perkara ini. Sedangkan mengenai berwenang atau tidaknya Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dan mengadili perkara ini, lebih ditujukan kepada objek akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi objek sengketa perkara ini, apakah dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara di muka Peradilan Tata Usaha Negara, atau tidak. Menurut Majelis Hakim, akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara tersebut (bukti P-5, P-6, P-7 dan P-9) dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara di Peradilan Tata Usaha Negara (objek kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara), karena akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II yang disengketakan itu memenuhi persyaratan sebagai keputusan Tata Usaha Negara menurut pengertian Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor :5/1986 Peradilan Tata Usaha Negara, karena kewenangan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta-akta dimaksud, adalah merupakan kewenangan hukum publik, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 10/1961 sebagai Peraturan Dasarnya, kewenangan mana dalam rangka perbuatan administrasi/Tata Usaha Negara di bidang pendaliran hak atas tanah, dan pula kewenangannya itu terikat dengan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tersebut diatas.

Selanjutnya dalam amar putusannya disebutkan:

- Menyatakan batal Akta Pemisahan dan Pembagian yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan, masing-masing : Akta Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;
- Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan.

Pada putusan tingkat banding tanggal 16 September 1997, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997.

Terhadap perkara ini, Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusannya yang secara tersurat menegaskan bahwa Akta PPAT bukanlah obyek Peradilan TUN, sebagaimana tercermin dalam pertimbangan hukum Putusannya Nomor : 62 K/TUN/1998, yang akhirnya dijadikan yurisprudensi sebagaimana terdapat dalam Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Puslitbang Hukum Dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tahun 2005. Yurisprudensi tersebut berisi kaidah hukum yang menyatakan :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT (*in casu* Akte Perusahaan dan Pembagian dan Akta Jual beli adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 sub 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun dalam hal ini pejabat tersebut bertindak sebagai pejabat umum dalam bidang perdata.

Selain di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya juga menerapkan ukuran fungsional sebagaimana terlihat dalam perkara Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY tanggal 10 Maret 1998, hal mana tercermin dalam pertimbangannya antara lain menyebutkan :

*Menimbang*, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menerbitkan Akta didasarkan kekuatan Hukum publik dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan bagian dari pihak yang telah mengadakan kesepakatan karenanya ia dapat menolak atau mengesahkan kesepakatan yang ada dengan didasarkan atas kekuatan hukum publik dengan menerbitkan Akta yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak seseorang kepada orang lain dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Akta Jual Beli Tanah sebagaimana yang dijadikan Obyek dalam perkara tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3;

Selanjutnya dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut disebutkan:

Menyatakan batal keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sampang tanggal 23 Januari 1997 Nomor : 16/AJB/SPG/I/1997. Perihal Akta Jual Beli serta membebaskan kepada Camat Sampang untuk mencabut keputusannya tersebut.

Pada putusan tingkat banding tanggal 30 Juni 1998, Nomor : 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dalam perkara ini oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sudah tepat dan benar, karenanya diambil alih sebagai pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memutuskan sengketa di tingkat banding.

Dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 10 Maret 1998 Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY.

Pada tingkat kasasi terhadap perkara ini, dalam putusannya Nomor : 302 K/TUN/1999, Mahkamah Agung sekali lagi berpendapat bahwa Akta PPAT bukanlah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara karenanya tidak dapat dijadikan obyek Peradilan TUN. Kaidah hukum yang tertuang dalam yurisprudensi berkaitan dengan perkara ini menyatakan :

“ PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961), akan tetapi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), karena bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.”

Untuk lebih jelasnya, hal ini tertuang secara tegas dalam pertimbangan hukumnya yang menyebutkan :

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1.A. Butir 1 dapat dibenarkan, sebab :

*Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena harus dibedakan kedudukan Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan dan Camat sebagai PPAT. Seharusnya gugatan ditujukan kepada Camat selaku PPAT;

B. Butir 2 dapat dibenarkan, sebab :

*Judex Facti* salah menerapkan hukum karena :

- a. PPAT memang Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat 2) Undang-undang No.5 Tahun 1986 jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961;
- b. Namun, Akta Jual Beli yang diterbitkan PPAT adalah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena :
  1. Akta jual beli bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara;
  2. Tidak ada hubungan subordinatif antara PPAT dengan Pejabat TUN "atasannya";
  3. Karena bersifat kontraktual, maka perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara/PPAT tersebut melebur kedalam sifat perbuatan hukum perdata (pasal 2.a. UU No.5 Tahun 1986).

Berkaitan dengan yurisprudensi dalam perkara Nomor : 302/K/TUN/1999 tersebut, Philipus M. Hadjon berpendapat<sup>27</sup> bahwa tindakan hukum tata usaha negara tidaklah sama maknanya dengan tindakan badan tata usaha negara. Tidak setiap tindakan Pejabat adalah tindakan hukum Tata Usaha Negara. Secara *a contrario* hal ini dapat diartikan bahwa ada tindakan Pejabat yang memang berisi tindakan Hukum TUN. Berkaitan dengan Jabatan PPAT, ada tindakan PPAT yang digolongkan tindakan

<sup>27</sup> Philipus M. Hadjon, *Peradilan Tata Usaha Negara, Tantangan Awal Di Awal Penerapan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986*, Yuridika, No. 2-3 Th. VI, Maret-April-Mei-Juni 1991, h. 115

Hukum TUN yaitu dalam hal penolakan PPAT untuk membuat Akta dan penolakan ini disampaikan kepada para pihak secara tertulis dan putusan untuk menolak membuat Akta itu merupakan contoh Keputusan Tata Usaha Negara dari PPAT, selaku Pejabat TUN. Kewenangan PPAT menolak membuat Akta justru merupakan kewajiban PPAT untuk menolak membuat Akta yang dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1). PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
    - (1). surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - (2). Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian ; atau
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2). Penolakan untuk membuat akta tersebut **diberitahukan secara tertulis** kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Sedangkan Penjelasan Pasal 29 antara lain menguraikan :



Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Sehubungan dengan penolakan PPAT untuk membuat akta, Boedi Harsono secara terperinci mengatakan bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan TUN, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagai yang disebut dalam UUHT. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN, yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya menurut rumusan UU Peradilan TUN Pasal 1 angka 2, PPAT adalah Pejabat TUN. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan UU Peradilan TUN. PPAT bertugas melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut diatas. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan. Tetapi akta tersebut bukan Keputusan TUN, yang dimaksudkan oleh UU Pengadilan TUN. Keputusan menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan TUN yang diambil oleh PPAT yang bersangkutan, yang dapat digugat oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan pada Pengadilan TUN.<sup>28</sup> Jadi yang ditekankan disini adalah sikap PPAT bukan aktanya karena hakekatnya dalam pembuatan akta, bukan akta PPAT-nya yang terpenting tetapi kewenangan sikap PPAT untuk menolak atau menerima membuat

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 436

akta. Kewenangan PPAT untuk menolak membuat akta ada dasar hukumnya yaitu Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan inilah ciri Tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Jika para pihak yang menghadap PPAT tersebut merasa keberatan dengan penolakan PPAT dalam membuat akta yang dimintanya dan menginginkan jalur hukum maka gugatan dapat diajukan ke Peradilan TUN bukan Peradilan Umum karena menyangkut kewenangan PPAT selaku Pejabat TUN bukan terkait dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan oleh <sup>29</sup> Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung nomor : 620/K/Pdt/1999 tanggal 29-12-1999, berisi kaidah hukum yang menyatakan :

Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri.

Berbagai macam yurisprudensi yang telah disebutkan diatas setidaknya merupakan jawaban atas perdebatan di kalangan akademisi, praktisi peradilan, masyarakat pencari keadilan dan terutama Hakim Peradilan TUN berkaitan dengan kewenangan pengadilan dalam pembatalan akta PPAT, karena yurisprudensi hakekatnya untuk menghindari disparitas putusan Hakim dalam perkara yang sama. Yurisprudensi merupakan putusan-putusan Hakim terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap dan diikuti oleh para Hakim atau badan Peradilan lain dalam memutus perkara atau kasus yang sama. Sehubungan dengan yurisprudensi, Yahya Harahap menyebutkan beberapa fungsi yurisprudensi diantaranya yakni : <sup>30</sup>

1. Menciptakan standar hukum (*settle law standard*);

---

<sup>29</sup> Z.A. Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h.97

<sup>30</sup> Yahya Harahap sebagaimana dikutip oleh Basuki Rekso Wibowo, *Penemuan, Penafsiran Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Berkaitan Dengan Jurisprudensi Sebagai Pedoman Penerapan Hukum Di Pengadilan*, Yuridika, No. 5 & 6 Tahun XI, September-Desember 1996, h. 20

2. Menciptakan kesatuan landasan hukum yang sama (*unified legal framework*) dan kesatuan persepsi hukum yang sama (*unified legal opinion*);
3. Menciptakan kepastian hukum;
4. Mencegah terjadinya disparitas putusan pengadilan.

Lebih lanjut dikatakan oleh Basuki Rekso Wibowo<sup>31</sup> bahwa suatu yurisprudensi paling tidak memiliki beberapa tolok ukur tertentu diantaranya adalah :

1. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Artinya setelah suatu perkara itu diputuskan oleh hakim, selanjutnya diterima dengan baik oleh para pihak dan tidak diajukan upaya hukum untuk membatalkannya atau digunakannya upaya hukum namun telah melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan. Adapun putusan Mahkamah Agung setelah isi daripada diktumnya diheritahukan secara resmi kepada para pihak yang berperkara, maka seketika itu putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Mengenai kasus tertentu (*judge's decision in a particular case*). Tidak menyangkut kasus-kasus rutin pada umumnya, melainkan suatu kasus tertentu yang memiliki karakteristik yang khas, orisinal, unik dan menarik dari sudut pandang ilmu hukum dan bahkan mungkin belum pernah diajukan ke pengadilan;
3. Putusan mengandung *ratio decidendi* (*bascreason*) sebagai prinsip hukum atas kasus yang bersangkutan. Putusan harus menjelaskan dasar-dasar hukum yang aktual serta memberikan pertimbangan tentang alasan-alasan hukum yang aktual dan relevan sebagai landasan mengapa putusan berbunyi demikian;

---

<sup>31</sup> Ibid, h. 19

4. Putusan yang dijatuhkan merupakan kasus yang berhubungan dengan dinamika perkembangan hukum sehingga pada hakekatnya berkaitan erat dengan dinamika perubahan sosial dan kondisi ekonomi.

Kembali lagi pada pendapat yang menggunakan ukuran fungsional, bahwa PPAT berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan perbuatan pengesahan akta jual beli di hadapan PPAT merupakan suatu produk hukum yang dituangkan dalam bentuk keputusan (*beschiking*), yang demikian itu harus dianggap sebagai perbuatan hukum yang telah melebur dalam Hukum Perdata, sebab jangkauan putusan itu adalah untuk melahirkan terjadinya suatu perbuatan Hukum Perdata yaitu jual beli misalnya (*opplosing* teori). Suatu keputusan lahir didasarkan atas kewenangan dan hanya ditandatangani oleh seorang Pejabat, bersifat sepihak dan memaksa dalam lingkup hukum publik, artinya tidak dalam bentuk persetujuan yang dilakukan oleh dua pihak yang setara. Hal ini selaras dengan <sup>32</sup>Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register : 252 K/TUN/2000, tanggal 13 November 2000, berisi kaidah hukum yang menyatakan :

Bahwa segala Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan dalam rangka menimbulkan perjanjian maupun diterbitkan dalam kaitannya dengan pelaksanaan isi bunyi perjanjian itu sendiri, ataupun menunjuk pada suatu ketentuan dalam perjanjian (kontrak) yang menjadi dasar hubungan hukum antara kedua belah pihak, haruslah dianggap melebur (*opplosing*), ke dalam hukum perdata, dan karenanya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.

Sehubungan dengan permasalahan diatas, Paulus Effendi Lotulung menyatakan :

Jual beli tanah sebagaimana juga merupakan perbuatan hukum yang bersifat bersegi dua kontraktual (perikatan antara dua pihak dalam hukum Perdata). Akta tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu *beschiking* (Keputusan Tata Usaha Negara) yang bersifat sepihak (bersegi satu) dalam hukum publik, sehingga obyek yang digugat bukan merupakan suatu

---

<sup>32</sup> Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kaidah-Kaidah HukumYurisprudensi*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 106-107

*beschiking*, maka sekalipun PPAT berfungsi sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal tersebut ia tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>33</sup>

Suatu keputusan berupa penetapan tertulis ada dan lahir atau tercipta semata-mata didasarkan atas kewenangan seorang Pejabat yang bersifat individu, ditandatangani oleh hanya satu Pejabat dalam bidang hukum publik artinya tidak akan pernah terjadi dan tidak dalam ujud, atau bentuk “persetujuan” dari lebih satu pihak ataupun surat/akta “perjanjian” dua pihak atau lebih, yang di dalam hukum perdata dikenal sebagai akta pihak atau “*partij acte*”. Dari ujudnya, nampak jelas dapat dilihat perbedaannya yaitu Suatu Surat Keputusan, pasti dikeluarkan secara sepihak dan penandatanganan dalam surat, itupun hanya satu pihak atau satu orang, sedangkan dalam suatu akta pihak pasti tidak hanya satu orang/pihak saja, bahkan penandatanganan pertama bukan “Pejabat” yang membuat akta tadi, akan tetapi pihak-pihak yang meminta kepada Pejabat itu agar perjanjian atau pernyataannya itu dituangkan dalam bentuk akta. Hal itu mempunyai arti, bahwa Pejabat yang oleh Undang-Undang diberi kewenangan membuat akta dimaksud tidak lain hanya “*mengkonstatir*” dari kesepakatan pihak-pihak peminta jasa pejabat itu. Kalaupun ada keterlibatan Pejabat itu “turut” menandatangani akta yang bersangkutan, hanyalah dapat digolongkan sebagai saksi dari apa yang terjadi dalam pembuatan alat bukti bagi para pelaku utamanya yang melakukan perbuatan hukum dalam hukum perdata.

Akta PPAT yang di dalam hukum Perdata dikenal sebagai akta Pihak atau “*Partij Acte*” dilakukan oleh para pihak dengan sukarela dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW. PPAT dalam pembuatan Akta PPAT, tidak mempunyai kewenangan atas kekuasaan menurut

---

<sup>33</sup> Paulus Effendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT*, Media Notariat, INI, Nomor : 38-41, 1996, h. 198

hukum untuk memaksa penjual untuk menjual bidang tanahnya atau memaksa pembeli untuk membeli bidang tanah yang ditawarkan oleh penjual kepadanya, tetapi PPAT hanya mencatat/mengkonstatir hasil perbuatan hukum yang bersifat bilateral, atas hasil kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi jual beli yang mereka kehendaki dan bukan yang dikehendaki oleh PPAT. Jual beli terealisasi bilamana ada kesepakatan para pihak mengenai obyek jual beli, harga jual, pembebanan Pajak Penghasilan, dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan, serta lain-lain yang dipersyaratkan, sesudahnya baru PPAT membuat akta PPAT-nya. Selesai akta dibuat, selanjutnya dibacakan di hadapan para pihak, saksi-saksi, dan segera ditandatangani secara berturut-turut para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Keputusan Pejabat TUN bersifat memaksa dan sepihak, sedangkan pada kasus jual beli diatas tidak ada unsur paksaan, tetapi dilakukan para pihak dengan sukarela atas dasar musyawarah untuk mufakat, tanpa paksaan dan mengikat para pihak sebagaimana dalam Pasal 1338 BW (berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya). Justru disini karakter hukum Perdata sangat dominan artinya hukum Perdata yang memayungi kasus jual beli tanah itu, tidak ada unsur paksaan, dilakukan atas kesepakatan para pihak yang setara, tidak dalam hubungan subordinasi atau hirarkhis dan ditandatangani oleh semua yang hadir.

Berkaitan dengan analisis bahwa Akta PPAT bukan Keputusan TUN, maka penulis akan mengemukakan pendapat Philipus M. Hadjon bahwa Akta PPAT bukan Keputusan Tata Usaha Negara, dikaitkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan pada dasarnya ada enam unsur Keputusan TUN, maka :

1. Akta PPAT bukan merupakan penetapan tertulis. "Penetapan" adalah sama dengan "*beslissing*". Suatu *beslissing* mengandung "*wilsvorming*" (pernyataan kehendak dari pejabat yang bersangkutan). Akta PPAT mengandung pengertian sebagai tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum dan sifatnya sebagai akta otentik. Akta dalam pengertian sebagai surat yang digunakan sebagai alat bukti, tidak mengandung suatu *beslissing*. Yang ada ialah "*wilsvorming*" dari para pihak yang mengikatkan diri dan bukan *wilsvorming* dari PPAT yang dituangkan dalam suatu "*beslissing*". Dalam hal PPAT menolak membuat suatu akta PPAT maka tindakan PPAT merupakan suatu *beslissing*, jadi suatu penetapan.
2. PPAT bukanlah Pejabat TUN dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Istilah Badan atau Pejabat TUN adalah istilah khas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dalam menentukan kriteria siapakah yang menjadi tergugat dalam sengketa TUN, khususnya dalam kaitannya dengan Pasal 1 angka 6. Oleh karena istilah Pejabat TUN adalah istilah khas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sebaiknya istilah PPAT tetap dipertahankan tanpa embel-embel TUN.
3. Akta PPAT tidak berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara. Akta merupakan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta tersebut merupakan perbuatan hukum perdata. Di pihak lain KTUN yang berisi suatu tindakan hukum tata usaha negara merupakan suatu norma hukum. Dalam rangkaian norma hukum, KTUN menduduki posisi sebagai norma penutup, yaitu norma individual. Akta PPAT tidak berkedudukan sebagai norma hukum tetapi sebagai alat bukti.
4. Akta PPAT tidak bersifat konkret dan individual karena kedua sifat ini adalah sifat norma hukum sedangkan Akta PPAT bukanlah norma hukum tetapi sebagai alat bukti, sehingga sifat konkret dan individual tidak relevan pada Akta PPAT.
5. Akta PPAT tidak bersifat final. Pengertian final berkaitan dengan pengertian KTUN sebagai norma. Oleh karena itu tidaklah relevan jika sifat final ini dikaitkan dengan Akta PPAT karena Akta PPAT tidak termasuk norma.
6. Akibat hukum lahir dari perbuatan para pihak yang mengikatkan diri. Akta tidak melahirkan akibat hukum. Akta PPAT membenarkan bahwa para pihak telah melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>34</sup>

Dari analisis tersebut disimpulkan bahwa figur hukum Akta PPAT bukan KTUN karena Akta PPAT tidak memenuhi hakekat KTUN sebagai suatu "*besluit*." Suatu

<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon, *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah oleh Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996, h. 4-6

*besluit* pada hakekatnya adalah suatu "*beslissing*." Akta PPAT bukanlah suatu "*beslissing*" dari PPAT.<sup>35</sup>

Berpijak pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 (Pasal Pengecualian), lebih meyakinkan lagi dengan pegasannya :

"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata."

Sekalipun ternyata ada dan terbukti serta dikeluarkan Surat Keputusan oleh Pejabat TUN , akan tetapi keputusan itu merupakan perbuatan hukum perdata, maka yang demikian itu bukanlah atau dengan kata lain tidak termasuk dalam pengertian KTUN. Apalagi kalau Pejabat yang berwenang untuk membuat akta itu memang bukan Pejabat TUN. Lebih-lebih lagi, perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak, dan yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta tadi, murni merupakan perbuatan Hukum Perdata.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dipahami bahwa Akta PPAT bukan merupakan suatu Keputusan TUN karena bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Akta PPAT merupakan produk PPAT sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah. Akta PPAT sepenuhnya merupakan kegiatan keperdataan karena mengkonstatir, membingkai kehendak para pihak dalam akta, tidak mungkin Akta PPAT dibuat tanpa kehendak para pihak dan inilah sepenuhnya merupakan kegiatan-kegiatan keperdataan.

---

<sup>35</sup> Ibid, h. 6-7



## 2.2. Pengadilan Negeri yang Berwenang Membatalkan Akta PPAT

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, ada empat macam Badan Peradilan di Indonesia yaitu :

1. Peradilan Umum;
2. Peradilan Agama;
3. Peradilan Militer;
4. Peradilan Tata Usaha Negara.

Badan-badan peradilan tersebut berpuncak pada Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Negara Tertinggi, hal ini ditegaskan Pasal 11 ayat (1). Badan-badan peradilan dalam empat lingkungan peradilan tersebut memiliki kekuasaan yurisdiksi menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Kekuasaan demikian lazim dikenal dengan sebutan kewenangan mengadili atau kompetensi. Badan Peradilan dalam empat lingkungan peradilan memiliki kompetensi tersendiri yang telah dibagi dan diatur dalam undang-undang. Lingkup kompetensi Peradilan Umum, menurut Z. A. Sangadji,<sup>36</sup> ditetapkan dengan menggunakan teori residu, yaitu bidang yang tidak diserahkan kepada peradilan khusus, dengan sendirinya termasuk lingkup kompetensi peradilan umum.

Berkaitan dengan wewenang mengadili, Basuki Rekso Wibowo mengatakan bahwa wewenang mengadili disebut juga kompetensi dibedakan ke dalam dua macam, yakni wewenang absolut dan wewenang relatif. Wewenang absolut pengadilan-pengadilan dalam lingkungan peradilan umum adalah mengadili perkara-perkara perdata pada umumnya, terkecuali perkara-perkara perdata tertentu yang termasuk dalam wewenang absolut institusi atau lingkungan peradilan yang lain.

---

<sup>36</sup> Z.A. Sangadji, *op. cit.*, h. 2-3

Tiap-tiap lingkungan peradilan memiliki kompetensi absolut memeriksa dan mengadili perkara tertentu yang berbeda satu dengan yang lain sebagaimana ditentukan berdasarkan undang-undangnya masing-masing. Sedangkan wewenang relatif adalah wewenang mengadili suatu perkara yang ditentukan berdasarkan wilayah hukum (*jurisdiksi*) masing-masing pengadilan.<sup>37</sup>

Wewenang diartikan kekuasaan untuk menentukan (memutuskan sesuatu). Wewenang diartikan sebagai kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis diartikan bahwa wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Wewenang perlu didasari pada sebuah undang-undang. Jadi, undang-undanglah yang memberikan legalitas bertindak terhadap seseorang untuk melakukan hubungan hukum. Pemberian wewenang dengan sendirinya berarti mengizinkan penggunaan wewenang, tetapi hal ini bukan berarti untuk bertingkah. Artinya, pejabat hanya boleh bertindak membuat keputusan-keputusan menurut hukum, dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang diperbolehkan oleh hukum dan menurut prosedur hukum. Wewenang atau kompetensi yang diberikan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang, tetapi harus berdasarkan hukum.

Ada dua pembedaan kompetensi Peradilan TUN sebagai berikut :

1. Kompetensi relatif adalah kompetensi Pengadilan ditentukan berdasarkan wilayah hukum yang menjadi wilayah kewenangannya. Suatu Pengadilan berwenang memeriksa suatu sengketa apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak yang bersengketa berkediaman di wilayah hukumnya. Dengan

---

<sup>37</sup> Basuki Rekso Wibowo, *Kompetensi Peradilan Umum Mengadili Perkara Perdata (Tinjauan Asas, Perkecualian dan Perkembangannya Dalam Putusan Mahkamah Agung)*, Yuridika, Vol. 14, No. 3, Mei-Juni 1997, h. 183

demikian, kompetensi relatif Peradilan TUN dan Peradilan Tinggi TUN dibedakan atas tiga daerah atau wilayah hukum, yaitu wilayah kota, kabupaten dan provinsi.

2. Kompetensi absolut adalah berhubungan dengan kompetensi Peradilan TUN untuk mengadili suatu sengketa menurut objek atau materi atau pokok sengketa. Meskipun Badan/Pejabat TUN dapat digugat di Pengadilan TUN, namun tidak semua tindakannya dapat diadili oleh Peradilan TUN.

Disamping itu ada beberapa cara untuk mengetahui kompetensi dari suatu pengadilan yaitu :

1. Kompetensi dapat dilihat dari pokok sengketa (*geschilpun, fundamentum petendi*);
2. Kompetensi dapat dilihat melalui pembedaan atas atribusi (*absolute competentie atau distributie van rechtsmacht*);
3. Dengan melakukan pembedaan atas kompetensi absolut dan kompetensi relatif.

Sedangkan kompetensi mengadili dapat dibagi atas dua yakni :

1. Kompetensi kehakiman atribusi (*atributie van rechtsmacht*) adalah kewenangan mutlak atau kompetensi absolut ialah kompetensi badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu.
2. Kompetensi kehakiman distribusi (*distributie van rechtsmacht*) atau kompetensi relatif atau kompetensi nisbi ialah sesuai asas *actor sequitur forum rei* (yang berwenang adalah pengadilan tempat kedudukan tergugat).

Berkaitan dengan sengketa mengenai pembatalan akta PPAT, dalam uraian sebelumnya telah dikemukakan bahwa akta PPAT bukanlah termasuk obyek Peradilan TUN, hal ini membawa konsekuensi logis bahwa Pengadilan TUN tidak berwenang

untuk membatalkan akta PPAT, dengan sendirinya kewenangan ini ada pada Peradilan Umum sehingga Pengadilan Negeri yang berwenang untuk membatalkan akta PPAT. Fungsi Peradilan TUN adalah menyelesaikan sengketa yang timbul antara warga masyarakat dengan Pemerintah, dalam hal ini Badan atau Pejabat TUN, yang ditimbulkan oleh adanya Keputusan TUN. Hal ini sejirama dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

“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 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam menjalankan fungsinya, Pejabat TUN sebagai *public servant* mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*beschiking*) sedangkan PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*beschiking*) tetapi berwenang mengkonstatir perbuatan hukum para pihak dan menuangkan dalam akta yang berisi perbuatan hukum hak atas tanah di wilayah kerjanya.

Perbuatan hukum menurut hukum publik ada dua yaitu perbuatan hukum publik yang bersegi satu dan perbuatan hukum publik yang bersegi dua. Perbuatan pemerintah bersegi satu adalah perbuatan Badan/Pejabat TUN secara sepihak, tidak perlu mendapat persetujuan dari seseorang atau Badan Hukum Perdata. Oleh karena itu, jika seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa dirugikan karena keputusan/ketetapan (*beschiking*) tersebut, dapat mengajukan ke Peradilan TUN. Perbuatan pemerintah yang bersegi dua merupakan perbuatan hukum publik yang bersegi hukum publik yang bersifat perdata karena terjadi antara Badan/Pejabat TUN dan seseorang atau Badan Hukum Perdata yang secara hukum tunduk pada hukum perdata (sesuai ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang

merupakan Pasal Pengecualian). Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Sehubungan dengan hal tersebut, jika ada pihak yang dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum dan merugikan pihak lain, kompetensinya berada pada Peradilan Umum untuk menyelesaikannya. Apalagi terhadap Akta PPAT yang murni lingkup hukum perdata karena dalam pembuatan Akta PPAT antara PPAT dengan para pihak yang melakukan perbuatan hukum (misalnya jual beli) tidak terdapat hubungan antara yang memerintah (penguasa) dengan yang diperintah (rakyat). Philipus M. Hadjon menyatakan<sup>38</sup> dalam konsep hukum administrasi, pelaksanaan fungsi pemerintahan berada dalam hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah. Sehingga jelas akta PPAT bukan merupakan instrumen pemerintahan, bukan norma pemerintahan. Atau dengan kata lain Akta PPAT bukanlah Keputusan TUN, karenanya selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan TUN tidak berwenang menangani sengketa akta PPAT, dengan sendirinya kewenangan jelas ada pada Pengadilan Negeri.

Berkaitan dengan Keputusan TUN sebagai syarat adanya sengketa TUN ini, Harjono menyatakan<sup>39</sup> bahwa Keputusan TUN merupakan *conditio sine quanon* bagi timbulnya sengketa TUN, atau dengan kata lain ada tidaknya sengketa TUN tergantung pada ada tidaknya Keputusan TUN. Keputusan TUN merupakan persyaratan untuk menentukan dapat tidaknya suatu sengketa masuk kompetensi Peradilan TUN. Kompetensi Peradilan yang dimaksud disini adalah kompetensi

---

<sup>38</sup> Philipus M. Hadjon, *Eksistensi Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Serta Figur Hukum Akta PPAT*, Makalah, Surabaya, 1996, h. 5

<sup>39</sup> Harjono, *Masalah Pembuktian Dalam Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 2, Tahun V, Maret-April 1990, h. 89-90

absolut, bukan kompetensi relatif, oleh karena kompetensi relatif ditentukan oleh daerah hukum yang meliputi tempat kedudukan pegawai/instansi Pemerintah yang digugat. Jadi syarat Keputusan adalah syarat penting karena merupakan *conditio sine quanon* bagi sengketa TUN, dan syarat ini menjadikan Peradilan TUN berwenang secara absolut. Bersesuaian dengan pendapat Harjono, Rochmat Soemitro menyatakan bahwa yang menjadi titik pangkal adanya Peradilan Tata Usaha Negara adalah surat ketetapan atau *beschikking*. Tanpa adanya surat ketetapan berarti tidak ada sengketa yang dapat diputuskan oleh Peradilan TUN.<sup>40</sup>

PPAT dalam tugasnya hanya mengkonstatir kehendak para pihak sebab tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi, namun demikian PPAT mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah. Sehingga substansi dari Akta PPAT adalah sebagai alat bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi, akan tetapi dengan telah selesainya akta tersebut tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi yang antara lain peralihan hak atau balik nama secara keseluruhan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah maka tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik. Akta PPAT bukan merupakan suatu keputusan (*beschikking*) dalam lingkup Hukum TUN

---

<sup>40</sup> Rochmat Soemitro sebagaimana dikutip oleh Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, h. 28

melainkan merupakan akta para pihak karena PPAT tidak mempunyai kewenangan membuat suatu keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga apabila terjadi sengketa tersebut tidak dapat diajukan di Peradilan TUN tetapi diajukan di Peradilan Umum sebab sengketa tersebut adalah merupakan sengketa diantara para pihak (subyek hukum).

Untuk menutup tulisan ini menarik untuk dikutip apa yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon berkenaan dengan kompetensi peradilan, sebagai berikut :

“Dalam KUHP terdapat kemungkinan untuk menggabungkan perkara pidana dan perkara perdata, apakah ada kemungkinan menggabungkan perkara perdata dengan sengketa TUN atau perkara pidana dengan sengketa TUN dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara hendaknya juga menjadi suatu kajian dalam pengembangan hukum administrasi di Indonesia. Mungkin sudah saatnya mulai dipikirkan kemungkinan integrasi badan-badan pengadilan dalam usaha lebih meningkatkan perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia.”<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip oleh Irawan Soerodjo, *op. cit.*, h. 200

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

- a. Pejabat Umum, erat kaitannya dengan kewenangan, tugas dan kewajiban utama untuk membuat Akta Otentik, yang merupakan alat bukti sempurna bersifat membatasi kebebasan Hakim dalam memutuskan suatu perkara yang sedang dihadapinya. PPAT sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang diberi kewenangan khusus untuk itu, maka akta PPAT merupakan Akta Otentik.
- b. Akta PPAT merupakan perbuatan hukum bersifat bersegi dua atau perikatan antara dua pihak dalam Hukum Perdata, akta tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat sepihak dalam Hukum Publik, sehingga obyek yang digugat bukan merupakan suatu keputusan (*beschikking*), sekalipun PPAT merupakan Pejabat TUN, namun dalam hal tersebut PPAT dan Aktanya bukan merupakan subyek dan obyek Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian PPAT dan Akta PPAT tidak dapat digugat di PERATUN. Kewenangan menangani sengketa mengenai pembatalan



Akta PPAT termasuk sengketa perdata ada pada Peradilan Umum sehingga Pengadilan Negeri yang berhak untuk membatalkan Akta PPAT.

## 2. Saran

- a. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang keabsahannya dapat membatasi kebebasan Hakim untuk menemukan kebenaran dalam suatu perkara yang sedang dihadapinya di pengadilan, maka sudah saatnya DPR dan Pemerintah meningkatkan Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi Undang-Undang sebagaimana halnya Undang-Undang Jabatan Notaris.
- b. Pengadilan TUN dalam memeriksa sengketa pembatalan Akta PPAT hendaknya terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela untuk memperjelas posisi hukum apakah sengketa dimaksud termasuk dalam sengketa TUN yang menjadi kewenangan Pengadilan TUN untuk mengadili atau tidak. Hal ini menjadi penting untuk memperoleh kepastian hukum mengingat Yurisprudensi MARI menyatakan bahwa pembatalan Akta PPAT tidak termasuk dalam lingkup kewenangan Peradilan TUN.

## DAFTAR BACAAN

- A. Hamid S. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden RI Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I-Pelita IV*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum pada Universitas Indonesia, 1990
- Ahmad Kamil & M. Fauzan, *Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi*, Kencana, Jakarta, 2004
- Basuki Rekso Wibowo, *Penemuan, Penafsiran Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Berkaitan Dengan Jurisprudensi Sebagai Pedoman Penerapan Hukum Di Pengadilan*, Yuridika, No.5 & 6 Tahun XI, September-Desember 1996
- \_\_\_\_\_, *Kompetensi Peradilan Umum Mengadili Perkara Perdata (Tinjauan Asas, Perkecualian dan Perkembangannya Dalam Putusan Mahkamah Agung)*, Yuridika, Vol. 14 No. 3, Mei-Juni 1999
- Boedi Harsono, *PPAT, Akta PPAT Dan Permasalahannya*, Yuridika, No. 2, Tahun V, Maret-April 1990.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Jilid I, 2003
- Eman Ramelan, *Hukum Agraria Dan Reforma Pertanahan Di Indonesia*, Yuridika, Vol. 18 No. 4, Juli-Agustus 2003
- Harjono, *Masalah Pembuktian Dalam Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 2 Tahun V, Maret-April 1990
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Paulus Effendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT*, Media Notariat, INI, Nomor : 38-41, 1996
- Philippus M. Hadjon, *Peradilan Tata Usaha Negara, Tantangan Awal Di Awal Penerapan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986*, Yuridika, No.2-3 Th.VI, Maret-April-Mei-Juni 1991
- \_\_\_\_\_, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 6, Tahun VI, November-Desember 1991

- \_\_\_\_\_, *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- \_\_\_\_\_, *Eksistensi Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Serta Figur Hukum Akta PPAT*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- \_\_\_\_\_, *Merancang Dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori Dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lemlit dan Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 11 – 12 Juni 1997
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991
- Soetandyo Wignjosuebrototo, *Profesi Dan Profesionalisme : Sebuah Tinjauan Sosial Budaya, Dikaitkan Secara Khusus Dengan Masalah Perkembangan Profesi Hukum Di Indonesia*, Yuridika, No. 6 Tahun VI, November-Desember 1991
- Sri Hajati, *Kewenangan Negara Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No. 2, Maret-April 2003
- Sri Winarsi, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No. 4, Juli-Agustus 2003
- \_\_\_\_\_, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Yuridika, Vol. 17 No. 2, Maret-April 2002
- \_\_\_\_\_, *Restrukturisasi Penyelesaian Sengketa Agraria*, Yuridika, Vol. 19 No. 6, November-Desember 2004
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-2, 2006
- Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Wawan Setiawan, *Kedudukan Dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- Zainal Abidin Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Undang-Undang Dasar 1945

Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Serta Hak Dan Kewajibannya

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## LAMPIRAN

Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 302 K/TUN/1999 tanggal 8 Pebruari 2000 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY tanggal 30 Juni 1998 juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Surabaya Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY tanggal 10 Maret 1998

Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 62 K/TUN/1998 tanggal 18 Juli 2001 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 36/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 tanggal 16 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997



## DAFTAR BACAAN

- A. Hamid S. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden RI Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I-Pelita IV*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum pada Universitas Indonesia, 1990
- Ahmad Kamil & M. Fauzan, *Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi*, Kencana, Jakarta, 2004
- Basuki Rekso Wibowo, *Penemuan, Penafsiran Dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim Berkaitan Dengan Jurisprudensi Sebagai Pedoman Penerapan Hukum Di Pengadilan*, Yuridika, No.5 & 6 Tahun XI, September-Desember 1996
- \_\_\_\_\_, *Kompetensi Peradilan Umum Mengadili Perkara Perdata (Tinjauan Asas, Perkecualian dan Perkembangannya Dalam Putusan Mahkamah Agung)*, Yuridika, Vol. 14 No. 3, Mei-Juni 1999
- Boedi Harsono, *PPAT, Akta PPAT Dan Permasalahannya*, Yuridika, No. 2, Tahun V, Maret-April 1990.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Jilid I, 2003
- Eman Ramelan, *Hukum Agraria Dan Reforma Pertanahan Di Indonesia*, Yuridika, Vol. 18 No. 4, Juli-Agustus 2003
- Harjono, *Masalah Pembuktian Dalam Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 2 Tahun V, Maret-April 1990
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Paulus Effendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT*, Media Notariat, INI, Nomor : 38-41, 1996
- Philipus M. Hadjon, *Peradilan Tata Usaha Negara, Tantangan Awal Di Awal Penerapan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986*, Yuridika, No.2-3 Th.VI, Maret-April-Mei-Juni 1991
- \_\_\_\_\_, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Tata Usaha Negara*, Yuridika, No. 6, Tahun VI, November-Desember 1991

- \_\_\_\_\_, *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- \_\_\_\_\_, *Eksistensi Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Serta Figur Hukum Akta PPAT*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- \_\_\_\_\_, *Merancang Dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori Dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lemlit dan Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 11 – 12 Juni 1997
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991
- Soetandyo Wignjosebroto, *Profesi Dan Profesionalisme : Sebuah Tinjauan Sosial Budaya, Dikaitkan Secara Khusus Dengan Masalah Perkembangan Profesi Hukum Di Indonesia*, Yuridika, No. 6 Tahun VI, November-Desember 1991
- Sri Hajati, *Kewenangan Negara Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No. 2, Maret-April 2003
- Sri Winarsi, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Yuridika, Vol. 18 No. 4, Juli-Agustus 2003
- \_\_\_\_\_, *Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Yuridika, Vol. 17 No. 2, Maret-April 2002
- \_\_\_\_\_, *Restrukturisasi Penyelesaian Sengketa Agraria*, Yuridika, Vol. 19 No. 6, November-Desember 2004
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-2, 2006
- Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Wawan Setiawan, *Kedudukan Dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah Diskusi Ilmiah Fakultas Hukum Unair dan INI Jatim, Surabaya, 1996
- Zainal Abidin Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Undang-Undang Dasar 1945

Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Serta Hak Dan Kewajibannya

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



## LAMPIRAN

Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 302 K/TUN/1999 tanggal 8 Pebruari 2000 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY tanggal 30 Juni 1998 juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Surabaya Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY tanggal 10 Maret 1998

Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 62 K/TUN/1998 tanggal 18 Juli 2001 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 36/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 tanggal 16 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997



---

# **KUMPULAN PUTUSAN YURISPRUDENSI TATA USAHA NEGARA**

*Cetakan Kedua*



PUSLITBANG HUKUM DAN PERADILAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
TAHUN 2005

Reg. No. : 62 K/TUN/1998  
Tgl. Putusan : 27 Juli 2001  
Team Majelis : H. Suwardi Martowirono, SH. - Hakim Ketua  
Arbijoto, SH. - Hakim Anggota  
Tjung Abdul Mutalib, SH. - Hakim Anggota  
Klasifikasi : Pertanahan  
Kaidah Hukum : Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT (*in casu* Akte Perusahaan dan Pembagian dan Akta Jual beli adalah bukan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 sub 3 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun dalam hal ini pejabat tersebut bertindak sebagai pejabat umum dalam bidang perdata.



**PUTUSAN**

**Nomor : 62 K/TUN/1998**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUJILANAN YANG MAHA ESA"**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. SEMAUN AMAN JUNAIDI bin SELAMAT, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II Aceh Tengah di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh;
2. IBRAHIM AMAN ALI HASAN bin SELAMAT, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II Aceh Tengah di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YUSHRA, SH., Pengacara/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Garu VII No.39 A, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 1997; Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat I, II/Terbanding I, II;

Melawan :

1. CAMAT KECAMATAN BEBESAN, selaku Pejabat Akta Tanah (PPAT) pada Kecamatan Bebesan beralamat di kantor Camat Bebesan Kabupaten Aceh Tengah di Takangan;
2. KEPALA DESA TAN SARIL, beralamat di Kantor Kepala Tan Saril, Kecamatan Bebesan, Kabupaten Aceh Tengah di Takangan. Termohon Kasasi I, II, dahulu Tergugat I, II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat I dan II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II sebagai Tergugat I dan II dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada pokoknya atas dalil :

bahwa Penggugat adalah keturunan yang sah dari perkawinan abmarhum Selamat Amin Semaun yang meninggal dunia pada tanggal 5 November 1972 dengan isteriya abmarhum Mahmani Inan Semaun yang meninggal dunia tanggal 21 November 1993, berdasarkan surat keterangan ahli waris No. 06/STK/II/1996 tanggal 11 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan II (bukti P-1), dan selama perkawinan orang tua Penggugat tersebut ada mempunyai harta bersama seperti tersebut didalam putusan Pengadilan Agama

Takengon No.70/Pdt.G/1994/PA-Tkn tanggal 16 November 1994 (bukti P-2) yang hingga sekarang belum pernah dibagikan kepada ahli warisnya;

bahwa didalam putusan Pengadilan Agama tersebut juga memberi pertimbangan hukum sebagai berikut "Menimbang bahwa oleh karena ternyata Penggugat-Penggugat (Riman binti Selamat, Siti Bulan binti Selamat, dan Hadijah binti Selamat) didepan sidang tanggal 7 November 1994 menyatakan gugatannya tidak akan diteruskan lagi, dan mereka berpegang pada surat perdamaian bertanggal 28 Agustus 1994, sedangkan para Tergugat (Riman binti Selamat, Siti Bulan binti Selamat, dan Hadijah binti Selamat) tidak menyetujuinya, maka Majelis berpendapat pemeriksaan perkara ini tidak bisa dilanjutkan lagi, maka harus digugurkan (bukti P-3)" dan Penggugat tidak menyetujuinya terbitnya surat tanggal 28 Agustus 1994 dan pada tanggal 15 November 1994 (bukti P-4) mencabut tanda tangan yang ada pada surat tersebut, karena merasa dikelabui oleh Haji Satu (bukti P-5), dan surat tanggal 28 Agustus 1994 (bukti P-6) berisi keterangan pembagian harta pusaka almarhum Selamat, ikut mengetahui masing-masing Tergugat II, Kepala Desa Umang, dan Kepala Desa Celabu, dan ternyata keturunan Amin Syarifuddin bin selamat yang dicantumkan hanya Maskuri bin Bedu, sedangkan keturunan seluruhnya ada 8 (delapan) orang (bukti P-1), oleh karena itu surat keterangan Pembagian Harta Pusaka tersebut adalah cacat hukum;

bahwa surat tanggal 28 Agustus 1994 mengandung cacat hukum, karena Tergugat II sebagai aparat pemerintahan desa telah melanggar larangan melakukan membuat, menyetujui, mengetahui, dan menguatkan surat tersebut maka tindakan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 43, 44 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintahan No. 10 Tahun 1961;

bahwa ternyata salah satu bagian harta waris berupa tanah persawahan terletak di Desa Tan Saril Kecamatan Bebesan, Kabupaten Aceh Tengah telah dikuasai dan di timbuni tanah oleh pihak lain setinggi 2 meter hingga menutup saluran air yang menuju ke sawah Penggugat, kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I pada tanggal 14 Mei 1996 dan ternyata telah terbit beberapa akta yang diterbitkan oleh Tergugat I, dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Tergugat II dengan berdasarkan kepada surat keterangan pembagian harta warisan tanggal 28 Agustus 1994 yang cacat hukum (bukti P-8 sampai dengan P-12);

bahwa kesemua tindakan Tergugat I dan II tidak dilakukan secara terbuka untuk umum sehingga merugikan Penggugat, oleh karena itu Tergugat, I dan II telah melanggar Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan telah melaksanakan wewenangnya dengan maksud lain dari maksud pemberian wewenang itu kepadanya, dan ternyata terdapat pertentangan pada Tergugat I dan II, dimana pada satu sisi menerbitkan Akta pemisahan dan pembagian surat keterangan tanah dan akta jual beli pada sebagian ahli waris, meskipun belum ada pembagian sah dari instansi berwenang, disisi lain mengakui Penggugat

sebagai ahli waris yang sah (bukti P-1) yang diterbitkan oleh Tergugat II dan diketahui oleh Tergugat I, maka Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan melanggar azas kepastian hukum, dan melanggar azas *fair play*, serta mengesampingkan azas pengharapan yang wajar dari warga masyarakat;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menunda pelaksanaan keputusan dimaksud dan melakukan pemeriksaan perkara dengan acara cepat, dan menuntut untuk menjatuhkan putusan ini sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan Camat Kecamatan Bebesen masing-masing : Akta Nomor 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun binti Selamat, Siti Bulan binti Selamat dan Hadijah binti Selamat, *in casu* Tergugat I;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tan Saril, diketahui oleh Camat Kecamatan Bebesen Nomor 29/II/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995, *in casu* Tergugat II;
4. Menyatakan batal atau tidak sah akta jual beli Nomor : 18/II/RBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Bebesen antara Rimun binti Selamat, Siti Rulan binti Selamat dan Hadijah binti Selamat sebagai penjual dengan Insinyur Imaduddin Irsyad sebagai pembeli *in casu* Tergugat I;
5. Memerintahkan Tergugat-Tergugat untuk mencabut akta-akta dari Surat Keterangan yang telah diterbitkannya tersebut ;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mematuhi putusan ini dengan segera walau ada perlawanan, banding atau Kasasi;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 13 Maret 1997 No. 30/G/1996/PTUN-MDN yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak eksepsi para Tergugat tersebut;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan batal akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan oleh Camat Kepala wilayah Kecamatan Bebesan, masing-masing Akta Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, atas nama Rimun binti Selamat, Siti Bulan binti Selamat dan Radijah binti Selamat;
3. Menyatakan batal Surat Keterangan Kepala Desa Tan Sariil Nomor : 29/I/TNS/1995 tanggal 7 Februari 1995;
4. Menyatakan batal akta jual beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan;
5. Memerintahkan para Tergugat untuk mencabut akta-akta/surat tersebut di atas;
6. Menyatakan penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor 30/G/1996/PTUN-MDN, tentang penundaan penangguhan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta surat Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, tetap berlaku dan menjadi kuat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan putusannya tanggal 16 September 1997 No. 36/BDG-G.MD/PT.TUN-MDN/1997 yang amar berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997;

#### MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi para Tergugat/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan para Penggugat/ Terbanding;
- Mencabut penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor 307G/1996/PTUN-MDN, tentang penundaan/penangguhan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

- Membebaskan biaya perkara kepada para Penggugat/Terbanding pada kedua tingkat Peradilan ini, yang pada tingkat banding sebesar Rp 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 22 Desember 1997 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I dan II/Terbanding I dan II dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 1997 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 2 Januari 1998 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 30/G/1996 PTUN-MDN. jo. 01/K/1998/PTUN-MDN, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 8 Januari 1998;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/Pembanding yang pada tanggal 8 Januari, 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat I dan II/Terbanding I dan II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 10 Februari 1998, dengan demikian maka jawaban memori/risalah kasasi itu diajukan setelah tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (3) Undang-undang No. 14 Tahun 1985, maka jawaban memori/risalah kasasi itu tidak dapat diperhatikan;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah keliru mencantumkan kuasa Pemohon Kasasi maka berakibat kepada kekeliruan penyampaian surat panggilan untuk pemberitahuan keputusan, yaitu kepada penerima kuasa pertama (Lembaga Bantuan Hukum Medan), semestinya pemanggilan dialamatkan kepada kuasanya yang kedua yaitu Yushra, SH. dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan kurang cermat memeriksa berkas perkara, karena pada tingkat banding Pemohon Kasasi telah memberi kuasa baru kepada Yushra, SH. dan Rekan tanggal 26 Juni 1997, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan juga tidak konsisten, karena mencampur-adukkan kuasa Pemohon Kasasi, dimana pada halaman pertama bagian identitas disebutkan bahwa surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 1996 sebagai kuasa Penggugat asal adalah dari Kantor LBH Medan, namun pada halaman 5 pertimbangan putusan alenia ke-3 Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan mengutip alasan



kontra memori banding yang dibuat oleh kuasa Pemohon Kasasi, yaitu Yushra, SH. oleh karena itu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, telah melanggar Pasal 56 ayat (1) (a), Pasal 108 (2), dan Pasal 109 ayat (1) (b);

2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan (putusan hal. 6 alinea 6) tidak objektif dan terkesan berpihak, karena lalai mempertimbangkan jawaban Tergugat asal tanggal 20 Agustus 1996 (bukti P-2), oleh karena itu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah melanggar ketentuan mengenai perlunya azas objektivitas dipatuhi (Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 14 Tahun 1970), karena dalam putusan tersebut hanya menjadikan satu surat saja sebagai dasar mengambil keputusan maka Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah berpihak, karena meniadakan pengakuan dari Tergugat asal, sedangkan pengakuan tersebut selama persidangan tidak pernah ditarik atau dibatalkan (*vide* Pasal 105 Undang-undang No. 5 Tahun 1986), sehingga Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah melanggar Pasal 23 Undang-undang No. 14/1970);
3. Bahwa didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan hanya menjadikan satu alat bukti, yaitu surat (bukti P-2 dan T.8) yang terkesan begitu mengejar kebenaran formil, sedang acara PERATUN bertujuan mencari kebenaran material (*vide* Pasal 106 Undang-undang No. 5 Tahun 1986), oleh karena itu pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan lalai memenuhi syarat minimal dalam menilai sahnyanya pembuktian (*vide* Pasal 107 Undang-undang No. 5 Tahun 1986), dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan seterusnya lalai memenuhi syarat yang diharuskan termuat dalam sebuah putusan pengadilan, yakni keharusan memuat pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa (Pasal 109 (1) huruf d jo. Pasal 109 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 ayat (2)), sehingga Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah salah menerapkan hukum;
4. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak mempertimbangkan munculnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendafaran tanah sebagai perubahan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, karena Peraturan pemerintah tersebut akan berlaku sebagai *ius continuendum* dan akan berlaku dalam proses perkara *a quo* dikirim ke Mahkamah Agung, dan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan menilai Pemohon Kasasi tidak ada memberikan keberatan kepada Termohon Kasasi I dan II namun pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan gagal mempertimbangkan bahwa logikanya keberatan hanya dapat dilakukan terhadap sesuatu yang terbuka atau diumumkan, bahkan pada Tahun 1985 pengaduan ke polisi, bukanlah mengadukan Termohon kasasi

I dan II, tetapi mengadukan seseorang yang secara tipuan membuat surat yang kemudian dijadikan Termohon Kasasi I sebagai dasar menerbitkan keputusannya (obyek perkara *a quo*) (*vide azas publisiteit* dalam hukum pertanahan), dan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan memberi penilaian terhadap hak Pemohon Kasasi, namun gagal memberi penilaian pada aplikasi tugas dan kewajiban yang diperintahkan Undang-undang kepada Termohon kasasi, dan keberatan tidak mungkin diajukan, karena seluruh keputusan lahir pada tanggal, bulan, dan tahun yang sama tidak ada tenggang waktu atau tidak ada pra akta agar keberatan bisa dimajukan, dan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak mempertimbangkan azas-azas pemilikan negatif dalam hukum pertanahan, dan tidak mempertimbangkan tentang adanya keberatan Pemohon Kasasi (hal. 6 bukti P-3 dan P-10), sehingga Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah salah menerapkan hukum;

5. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dalam hal. 8 putusan *a quo* pada pokok perkara mencabut penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 No. 30/G/1996/PTUN-MEN tentang penundaan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta Termohon Kasasi I dan II, sementara alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan dan bukti yang dinilai untuk adanya amar keputusan tersebut tidak dicantumkan, dan hal itu dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanpa memperhatikan ketentuan hukum dan Undang-undang, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang timbul dengan tidak ditanggungkannya akta-akta tersebut termasuk surat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan (lampiran III dan IV), sehingga Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah melanggar Pasal 109 ayat (1) huruf d Undang-undang No. 5 Tahun 1986;

Menimbang :

Mahkamah Agung berpendapat bahwa terlepas dari keberatan-keberatan Pemohon Kasasi ternyata Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan tuntutan pembatalan Surat Keterangan No. 29/II/NS/1995 tanggal 7 Februari 1995 yang ternyata berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai kewarisan, yang menjadi kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya; Sedangkan mengenai Akta-akta Perusahaan dan Pembagian No. 10/II/BBS/1995, No. 11/II/BBS/1995, No. 12/II/BBS/1995, tanggal 9 Februari 1995 dan Akta Jual Beli No. 13/II/BBS/1995, tanggal 9 Februari 1995 adalah bukan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 sub 3 Undang-undang No. 5/1986 sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata Usaha Negara karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai

pejabat Tata Usaha Negara namun dalam hal ini pejabat tersebut bertindak sebagai pejabat umum dalam bidang perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan/alasan-alasan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : 1. SEMAUN AMAN JUNAIDI bin SELAMAT dan 2. IBRAHIM AMAN ALI HASAN bin SELAMAT dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 September 1997 (jo. putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 13 Maret 1997 No. 30/G/1996/PTUN-MDN) serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi I dan II sebagai pihak yang kalah maka harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi ini berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang No. 5 Tahun 1986;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-undang No. 14 Tahun 1970, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 dan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi:
  1. SEMAUN AMAN JUNAIDI bin SELAMAT
  2. IBRAHIM AMAN ALI HASAN bin SELAMAT tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 16 September 1997 No. 36/BDG.G-MD/PT.TUN-MDN/1997 jo. putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 13 Maret 1997 No. 30/G/1996/PTUN-MDN.;

#### DAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi I dan II untuk membayar semua biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi yang dalam tingkat kasasi yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 Juli 2001 dengan H. SUWARDI MARTOWIRONO, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung, sebagai Ketua Sidang, ARBIJOTO, SH. dan TJUNG ABDUL MUTALLIB, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum

---

pada hari Jum'at tanggal 27 Juli 2001, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh ARBIJOTO, SH. dan TJUNG ABDUL MUTALLIB, SH. Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta BINSAR P. PAKPAHAN, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



**PUTUSAN**

**Nomor : 36/BDG-G.MD/PT.TUN-MDN/1997**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat banding, bersidang di gedung Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan di jalan Peratun Medan Estate, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara;

1. CAMAT KECAMATAN BEBESAN; Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada wilayah Kecamatan Bebesan Kabupaten Aceh Tengah di Takengon, semula sebagai TERGUGAT I-PEMBANDING;
2. KEPALA DESA TAN SARIL; beralamat di Kantor Kepala Tan Saril, Kecamatan Bebesan, Kabupaten Aceh Tengah di Takengon. Semula sebagai TERGUGAT II-PEMBANDING;

**LAWAN :**

1. SEMAUN AMAN JUNAIDI BIN SELAMAT; Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II Aceh Tengah di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh, semula sebagai PENGGUGAT I-TERBANDING I;
2. IBRAHIM AMAN ALI HASAN BIN SELAMAT; Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh, dalam hal ini diwakili kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 1996, kepada:
  1. HASBY ANSYORI, SH.;
  2. YUSHRA, SH.;
  3. IRIAM BUANA NASUTION, SH., Pengacara/Penasihat Hukum, beralamat Kantor Lembaga Bantuan Hukum di Jalan Hindu Nomor 12 Medan, semula sebagai PENGGUGAT II - TERBANDING II;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan semua surat-surat yang berhubungan dengan sengketa ini;

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :**

Dengan mengutip serta mengambil alih semua kejadian dan peristiwa yang tertera dalam berita acara pemeriksaan persidangan sengketa ini dan

putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 13 Maret 1997 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan, menolak eksepsi para Tergugat tersebut;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan masing-masing : Akta Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : II/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Buleh Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;
3. Menyatakan batal Surat Keterangan Kepala Desa Tan Saril Nomor : 29/I/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995;
4. Menyatakan batal akta jual beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan;
5. Memerintahkan para Tergugat untuk mencabut akta-akta/surat tersebut di atas;
6. Menyatakan penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, tentang penundaan/penangguhan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta/ surat Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, tetap berlaku dan menjadi kuat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 75.000,- (Tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa para pembanding/semula Tergugat I dan tergugat II atau kuasanya pada tanggal 27 Maret 1997 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 13 Maret 1997 Nomor : 30/G/1886/PTUN-MDN, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan surat tercatat pada tanggal 27 Maret 1997 No: 30/G/1996/PTUN-MDN;

Menimbang, bahwa para Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II tanggal 4 Juni 1997 telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 5 Juni 1997 dan telah diberitahukan pada pihak lawan dengan surat tercatat pada tanggal 5 Juni 1997 Nomor : 30/Srt.G.TUN/1886/PTUN-MDN;

Menimbang, bahwa para Terbanding/semula Penggugat I dan Penggugat II melalui kuasanya telah mengajukan kontra Memori Banding tanggal 15 Juli 1997, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 15 Juli 1997 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan tanggal 15 Juli 1997 dengan surat tercatat Nomor : 30/Srt.G. TUN/1996/PTUN-MDN; Menimbang, bahwa kesempatan untuk memeriksa berkas sengketa sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan untuk pemeriksaan di tingkat banding telah diberitahukan kepada para pihak secara seksama dengan surat tercatat tanggal 12 Mei 1997 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN.

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, pernyataan dan permohonan pemeriksaan pada peradilan tingkat banding diajukan dalam tempo dan menurut cara yang ditentukan dalam perundang-undangan maka secara formil permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat Semaun Aman Junaidi Bin Selamat dan Ibrahim Aman Ali Hasan Bin Selamat, mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan dalam gugatan tertanggal 26 Juni 1996 dan didaftarkan pada hari itu juga bermaksud dan memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan memutuskan :

- Menyatakan batal atau tidak sah akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan Camat Kecamatan Bebesan masing-masing : Akta No. 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta No. 11/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta No. 12/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah binti Selamat, *in casu* Tergugat I;
- Menyatakan batal atau tidak sah surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tan Saril. Diketahui oleh Camat Kecamatan Bebesan No. 29/VINS/1995 tanggal 7 Februari 1995. *in casu* Tergugat II;
- Menyatakan batal atau tidak sah akta jual beli No. 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Bebesan antara Rimun binti Selamat, Siti Bulen binti Selamat dan Hadijah binti Selamat sebagai penjual dengan Insinyur Irsyad, *in casu* Tergugat I;
- Memerintahkan tergugat-tergugat untuk memenuhi putusan ini dengan segera walau ada perlawanan, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dalam putusannya tanggal 13 Maret 1997 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, telah mengabulkan gugatan sebagian sebagaimana dapat dibaca pada diktum putusan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut pihak tergugat I Camat Kecamatan Bebesan dan Tergugat II Kepala Desa Tan Saril telah memohon pemeriksaan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa para pembanding tersebut telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya berpendapat dalam eksepsi selarasnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sekarang pembanding karena sengketa ini adalah masalah Kepemilikan tanah/hak pembagian harta warisan yang masuk wewenang Hakim Perdata, bukan wewenang Hakim PERATUN, dan dalam pokok sengketa tidak terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik sesuai dengan peraturan dasar PP No. 10 tahun 1961 khususnya Pasal 19, 22 ayat (1) dan dalam proses penerbitan Surat Keputusan yang digugat tidak ada diajukan keberatan dan memohon agar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut dibatalkan dan agar ditolak semua gugatan para Penggugat/ Terbanding;

Menimbang, bahwa para Penggugat/ Terbanding telah mengajukan Kontra memori banding terhadap memori banding tersebut yang pada pokoknya menyangkal semua argumentasi Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding baik dalam eksepsi maupun dalam pokok sengketa diantaranya menerangkan bahwa Penggugat/ Terbanding telah cabut tanda tangannya dan membatalkan Surat Keterangan pembagian harta pusaka tanggal 28 Agustus 1994 dan tembusan surat tersebut secara nyata telah diterima Tergugat/ Pembanding dan pada akhirnya memohon agar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut dikuatkan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Tergugat II/ Pembanding selaku Kepala Desa Tan Saril menerbitkan Surat Keterangan No. 29/I/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995 adalah Surat Pembagian Harta Warisan berdasarkan perdamaian tertanggal 28 Agustus 1994;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II/ Pembanding selaku Camat Kecamatan Bebesan membuat dan menerbitkan AKTA PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN masing-masing No. 10/II/BBS/1995, No. 11/II/BBS/1995, No. 12/II/BBS/1995 semuanya tertanggal 9 Februari 1995 adalah surat Pembagian Harta Warisan tanggal 28 Agustus 1994 itu juga;

Menimbang, bahwa dengan dasar AKTA PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN tersebut di atas, Tergugat II/ Pembanding selaku Camat PPAT Kecamatan Bebesan telah menerbitkan akta jual beli No. 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 dari pada ahli waris yang telah mendapat bagian Kepada Ir. Imaluddin Irsyad seluas 1800 m<sup>2</sup> (bukti T.8);



Menimbang, bahwa setelah para Penggugat/Terbanding membuat dan menandatangani perdamaian tentang pembagian harta warisan yang tertuang pada Surat Keterangan Harta Pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 karena merasa tertipu atau karena alasan lain merasa menyesal dan merubah sikapnya sehingga membuat surat pembatalannya Kepada Kepala Kantor Agama di Takengon, karena sebelum adanya perdamaian tersebut, telah diajukan pada Pengadilan Agama Takengon gugatan tentang harta pusaka mereka terdaftar No. 70/PDT.G/1994/PA-TKN, gugatan mana telah digugurkan karena adanya perdamaian tersebut (bukti P-2);

Menimbang, bahwa setelah dibaca surat tersebut ada tertulis tembusan kepada Kepala Desa Tan Saril;

Menimbang, bahwa setelah diperiksa surat tersebut (P-2) tidak ada bukti bahwa tembusannya telah diterima baik berupa paraf atau tanda tangan Kepala Desa sebagaimana lazimnya pada salinan atau *copy* surat yang diserahkan ada paraf atau tanda tangan si penerima, dan demikian pula halnya dengan pihak kantor Pengadilan Agama Takengon tidak terbukti telah menerimanya;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa Berita Acara Persidangan tidak terbukti bahwa surat pembatalan perdamaian tersebut telah diterima oleh Kepala Desa Tan Saril;

Menimbang, pula bahwa pada posita gugatan para Penggugat/Terbanding tidak pula ada menerangkan bahwa pembatalan perdamaian itu telah disampaikan baik terhadap Tergugat I/Pembanding selaku Camat Kecamatan Bebesan maupun Tergugat II/Pembanding selaku Kepala Desa Tan Saril; Menimbang, lebih lanjut bahwa para Penggugat telah mengadakan perbuatan para Tergugat/Pembanding kepada Polisi, namun perbuatan tersebut dilakukan tanggal 12 Juli 1995 setelah Surat Keputusan para Tergugat/Pembanding diterbitkan yaitu pada tanggal 9 Februari 1995;

Menimbang, dengan uraian tersebut para Tergugat/Pembanding telah melaksanakan tugasnya berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam prosedur penerbitan Surat Keputusan yang disengketakan, dan oleh karena itu tidak terbukti alasan atau dalil gugatan melawan hukum atau sewenang-wenang maupun melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak dapat lagi dipertahankan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997 dan karena itu harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan akan mengadili sendiri sengketa ini;

Menimbang, bahwa karena ada penetapan tentang penundaan pelaksanaan Surat Keputusan yang digugat yaitu Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 3 Maret 1996, karena para Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah maka penetapan tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas karena alasan atau dalil gugatan para Penggugat/Terbanding tidak terbukti maka gugatan mereka harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena para Penggugat/Terbanding berada pada pihak yang kalah baru dibebani membayar biaya perkara pada tingkat banding, yang pada tingkat banding sebesar yang tercantum pada diktum putusan ini;

Memperhatikan segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan sengketa ini terutama Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986;

#### MENGADILI :

Menerima permohonan banding para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;

Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN tanggal 13 Maret 1997;

#### MENGADILI SENDIRI :

##### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat/Pembanding;

##### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat/Terbanding;
- Mencabut penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, tentang penundaan/penangguhan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Membebankan biaya perkara kepada para Penggugat/Terbanding pada kedua tingkat peradilan ini, yang pada tingkat banding sebesar Rp 70.000,- (Tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan pada hari : SELASA, tanggal 16 September 1997 sembilan puluh tujuh, oleh Kami : G.A. PASARIBU, SH., Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sebagai Ketua Majelis, NY. TITI NURMALA SIAGIAN, SH. dan BENYAMIN MANGKOEDILAGA, SH. masing-masing Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sebagai Hakim-hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tanggal 25 Juni 1997 Nomor : 36/BDG-G.MD/PT.TUN-MDN/1997, tentang penunjukkan Majelis, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota serta dibantu oleh APUL JONSON SILABAN, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang bersengketa;

**P U T U S A N**

**Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUJIANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tata Usaha Negara di Medan yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagai peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

1. SEMAUN AMAN JUNAIDI BIN SELAMAT; kewarganegaraan Indonesia beralamat Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II Aceh Tengah di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;
2. IBRAHIM AMAN ALI HASAN BIN SALAMAT; Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan Dati II Aceh Tengah di Takengon, Propinsi Daerah Istimewa Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 1996 dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :
  1. HASBY ANSYORI, SH;
  2. YUSHRA, SH;
  3. IRHAM BUANA NASUTION, SH; Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Penasehat Hukum/Pengacara, beralamat Kantor Lembaga Bantuan Hukum di Jalan Hindu Nomor 12 Medan, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;

**M E L A W A N :**

1. CAMAT KECAMATAN BEBESAN; Selaku Pejabat Akta Tanah (PPAT) pada Wilayah Kecamatan Bebesan beralamat di Kantor Camat Bebesan Kabupaten Aceh Tengah di Takengon, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. KEPALA DESA TAN SARIL; Beralamat di Kantor Kepala Desa Tan Saril, Kecamatan Bebesan, Kabupaten Aceh Tengah di Takengon, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut;  
Telah membaca berkas perkara secara seksama;  
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Telah memeriksa surat-surat bukti di muka persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 26 Juni 1996, yang diterima dan didaftar dalam register perkara Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 26 Juni 1996 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, gugatan mana telah diperbaiki terakhir pada tanggal 25 Juli 1996 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Objek Gugatan :

1. Bahwa Penggugat adalah keturunan yang sah dari hasil perkawinan almarhum Selamat Aman Semaun yang meninggal dunia pada tanggal 5 November 1972 dengan isterinya almarhumah Mahrani Inen Semaun yang meninggal dunia tanggal 21 November 1993 berdasar Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 06/SK/I/1996 tanggal 11 Januari 1996 yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Bukti P-1);
  - a. Semaun Aman Junaidi Bin Selamat (laki-laki);
  - b. Rinun Inen Muhammad Binti Selamat (perempuan);
  - c. Bedu Aman Syarifuddin Bin Selamat (laki-laki; meninggal tanggal 27 Desember 1991) meninggalkan anak :
    1. Maskuri (laki-laki);
    2. Halim (laki-laki);
    3. Kausar (laki-laki);
    4. Sukri (laki-laki);
    5. Riskan (laki-laki);
    6. Syarifah (perempuan);
    7. Zakiyah (perempuan);
    8. Alpidar (perempuan);
  - d. Ibrahim Aman Ali Hasan Bin Selamat (laki-laki); Siti Bulan Inen Masna Binti Selamat (perempuan);
  - e. Hadijah Inen Jenab Binti Selamat (perempuan);
2. Bahwa selama perkawinan orang tua Penggugat di atas *acta* mempunyai harta bersama (pahmoh), seperti tersebut di dalam putusan Pengadilan Agama Takengon Nomor : 70/Pdt.G/1994/PA-Tkn tanggal 16 November 1994 (bukti P-2) yang hingga sekarang belum pernah dibagikan menurut ketentuan hukum kepada ahli warisnya di atas sebagai berikut:
  - a. Tanah kebun seluas 1 (satu) hektar yang terletak di Janur Laya Umang batas-batasnya sebagai berikut :
    - Timur berbatas dengan tanah kebun Kari,
    - Barat berbatas dengan tanah kebun Aman Sardi,

- Utara berbatas dengan tanah kebun Aman Ahmad;
  - Selatan berbatas dengan tanah kebun Ati;
  - b. Tanah kebun seluas 1 (satu) hektar yang terletak di Desa Balang Gele, batas-batasnya sebagai berikut
    - Timur berbatas dengan tanah kebun Uding Camang;
    - Barat berbatas dengan tanah kebun Tamrun;
    - Utara berbatas dengan tanah kebun Aman Esah;
    - Selatan berbatas dengan tanah kebun Aman Sapwan;
  - c. Tanah kebun seluas 1 (satu) hektar yang terletak di Bemung Desa Lelabu, batas-batasnya sebagai berikut :
    - Timur berbatas dengan tanah kebun Aman Nursidah;
    - Barat berbatas dengan tanah kebun Karim;
    - Utara berbatas dengan tanah kebun Tgk. Husin;
    - Selatan berbatas dengan tanah kebun Ama I;
  - d. Tanah sawah seluas lebih kurang 16 (enam belas) bambu bibit padi yang terletak di Paya Ilang Desa Tan Saril, batas-batasnya sebagai berikut:
    - Timur berbatas dengan tanah sawah Aman Nasir;
    - Barat berbatas dengan tanah sawah Aman Nur;
    - Utara berbatas dengan Lung Air;
    - Selatan berbatas dengan tanah sawah Aman Ahmad;
  - e. Tanah sawah seluas lebih kurang  $4\frac{1}{2}$  (empat setengah) kaleng bibit padi yang terletak di Paya Ilang Desa Tan Saril, batas-batasnya sebagai berikut :
    - Timur berbatas dengan Jalan Raya;
    - Barat berbatas dengan Lung Air;
    - Utara berbatas dengan Jalan;
    - Selatan berbatas dengan Jalan Mesjid;
  - f. 1 (satu) mesin gilingan kopi Merk Rarisma;
  - g. Berawang Kebon (tempat padi) berukuran 4 x 6 meter
3. Bahwa dalam putusan Pengadilan Agama tersebut di atas selain memutuskan harta peninggalan orang tua Penggugat juga memberi pertimbangan hukum sebagai berikut :
- Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Penggugat-penggugat (baca : Rinun Binti Selamat, Siti Bulan Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat)

di depan sidang tanggal 7 November 1994 menyatakan gugatannya tidak akan diteruskan lagi dan mereka berpegang pada surat perdamaian bertanggal 28 Agustus 1994, sedang hal ini para Tergugat (baca : Semaun Aman Junaidi Bin Selamat dan Ibrahim Aman Ali Hasan Bin Selamat) tidak menyetujuinya, maka Majelis berpendapat pemeriksaan perkara ini tidak bisa dilanjutkan lagi, maka harus digugurkan (bukti P-3);

4. Bahwa Penggugat tidak menyetujui terbitnya surat tanggal 28 Agustus 1994 dan pada tanggal 15 November 1994 (bukti P-4) mencabut tanda tangan yang ada pada surat tertanggal 28 Agustus 1994 bersama-sama dengan Maskuri bin Bedu anak dari Bedu Aman Syarifuddin Bin Selamat yang meninggal tanggal 27 Desember 1991, karena mereka dikelabui oleh seseorang bernama Haji Satu, dimana salah satu tembusannya disampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II. Untuk ini sudah Penggugat adukan ke Polres Aceh Tengah di Takengon Nomor : Pol.LP/118/VII/1995 tanggal 12 Juli 1995 (bukti P-5);
5. Bahwa surat tanggal 28 Agustus 1994 (bukti P-6) berisi keterangan perbagian harta pusaka Almarhum Selamat ikut mengetahui masing-masing Tergugat II (Kepala Desa Tan Saril), Kepala Desa Umang dan Kepala Desa Lelabu dan untuk ini Penggugat telah ajukan keberatan karena di dalam surat bukti P-4, ternyata keturunan Aman Syarifuddin Bin Selamat yang dicantumkan hanya Maskuri Bin Badu sedangkan keturunan seluruhnya ada 8 (delapan) orang sesuai bukti P-1 di atas maka surat keterangan Pembagian Harta Pusaka demikian adalah cacat hukum dan tidak bisa dijadikan pedoman dengan demikian harus dibatalkan;
6. Bahwa menyadari surat tanggal 28 Agustus 1994 tersebut mengandung cacat hukum, namun Tergugat II selaku Kepala Desa Tan Saril bersama Kepala Desa Umang dan Kepala Desa Lelabu dalam wilayah Kecamatan Bebesan sebagai aparat Pemerintah Desa telah melanggar larangan melakukan, membuat, menyetujui, mengetahui dan menguatkan surat tanggal 28 Agustus 1994 tersebut, maka tindakan demikian bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Pasal 43, Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961;
7. Bahwa tiba-tiba di lapangan menunjukkan dimana salah satu bagian harta waris berupa tanah persawahan terletak di Desa Tan Saril Kecamatan Bebesan Kabupaten Aceh Tengah telah dikuasai dan ditimbuni tanah oleh pihak lain setinggi 2 meter hingga menutup saluran air yang menuju ke sawah Penggugat, Penggugat mencoba menghubungi langsung Kantor Tergugat I tanggal 14 Mei 1996 dan melalui staf Pegawai Kantor itu ternyata telah terbit beberapa akta yang diterbitkan Tergugat I dan surat keterangan yang diterbitkan Tergugat II dengan berdasarkan kepada Surat

Keterangan Pembagian Harta Warisan tanggal 28 Agustus 1994 yang cacat hukum;

8. Bahwa akta-akta yang Penggugat peroleh pada tanggal 14 Mei 1996 tersebut ternyata benar ketika pada tanggal 15 Mei 1996 Penggugat menghadiri undangan Tergugat I di Kantornya sesuai undangan Tergugat I Nomor : 005/545/1996 tanggal 14 Mei 1996 (bukti P-7), sehingga kesemuanya terdiri dari sebagai berikut :
  - a. Akta Pemisahan dan pembagian Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-8) diterbitkan Tergugat I atas nama Rismin Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat terletak di Desa Lelabu Kecamatan Bebesan seluas 994 m<sup>2</sup> berbatasannya :
    - Utara dengan kebun Semaun Bin Selamat;
    - Timur dengan Jalan Umum;
    - Selatan dengan kebun Hadijah Binti Selamat;
    - Barat dengan Tengku Kali Husin;
  - b. Akta Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-9) diterbitkan Tergugat I atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat terletak di Desa Lelabu Kecamatan Bebesan seluas 994 m<sup>2</sup> berbatasannya :
    - Utara dengan kebun Hadijah Binti Selamat;
    - Timur dengan Jalan Umum;
    - Selatan dengan kebun Maskuri Bin Bedu;
    - Barat dengan kebun Tengku Kali Husin;
  - c. Akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-10) diterbitkan Tergugat I atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat terletak di Desa Lelabu Kecamatan Bebesan seluas 994 m<sup>2</sup> berbatasannya :
    - Utara dengan kebun Hadijah Binti Selamat;
    - Timur dengan Jalan Umum;
    - Selatan dengan kebun Maskuri Binti Bedu;
    - Barat dengan kebun Tengku Kali Husin;
  - d. Surat Keterangan Nomor : 29/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995 (bukti P-II) diterbitkan Tergugat II yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Desa Tan Saril Kecamatan Bebesan seluas 1800 m<sup>2</sup> adalah kepunyaan Rimun Binti Selamat, Siti Bulan Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat, tanah mana berbatasannya :
    - Utara dengan Jalan Raya Takengon Isaq;
    - Timur dengan tanah Maskuri Bin Bedu;

- Selatan dengan tanah Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;
- c. Bahwa berdasar Surat Keterangan tersebut Tergugat I menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-12) atas nama pihak pertama (sebagian ahli waris sebagai penjual) Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat dengan pihak kedua (pembeli) Insinyur Imaduddin Irsyad atas tanah yang terletak di Desa Tan Saril seluas 1800 m<sup>2</sup> berbatasannya :
- Utara dengan Jalan Raya Takengon Isaq;
  - Timur dengan tanah Maskuri Bin Bedu;
  - Selatan dengan tanah Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;
  - Barat dengan tanah Semaun Bin Selamat;
9. Bahwa Tergugat II tidak mempertimbangkan pencabutan tanda tangan Penggugat dan tidak lengkapnya ahli waris yang baru menerima warisan di dalam Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka tanggal 28 Agustus 1994 di atas, serta belum adanya keputusan instansi yang berwenang mengenai berapa besar bagian dan siapa yang mendapat bagian dari harta pusaka Almarhum Selamat, maka Surat Keterangan tertanda P-II telah tidak dilaksanakan sesuai Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 dan bertentangan pula dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : 2 Tahun 1962 karenanya cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan selanjutnya memerintahkan Tergugat II untuk mencabut Surat Keterangan tertanda P-II tersebut;
10. Bahwa Akta-akta dan Surat Keterangan kedudukannya sama dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit Individual dan final sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986. Ini ditunjukkan oleh adanya alamat-alamat serta batas-batas tanah yang jelas dan akibatnya pun telah ditentukan, yakni beralihnya harta dalam kesatuan *boedel* waris yang belum dibagi kepada pihak yang belum mendapatkan hak dan bagian waris yang dikeluarkan instansi yang berwenang untuk itu;
11. Tergugat-tergugat juga baru menyadari bahwa seluruh harta Almarhum Selamat secara yuridis baru kembali ke dalam *boedel* waris yang belum dibagi-bagi, maka tindakan Tergugat-tergugat yang membenarkan dan menjadikan Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka tanggal 23 Agustus 1994 sebagai dasar penerbitan hak atas tanah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku karena yang berwenang dan berkuasa menentukan bagian waris masing-masing ahli



waris adalah Pengadilan Agama sesuai Pasal 49 ayat (1) huruf b dan ayat (3) Undang-undang Nomor : 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

12. Bahwa Tergugat I telah bermaksud lain dengan menggunakan wewenangnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana berdasarkan Surat yang cacat hukum telah menerbitkan akta pemisahan dan pembagian serta akta jual beli atas harta waris yang belum dibagi-bagi tersebut dalam waktu yang berdekatan. Semestinya Tergugat I menolak permintaan terbitnya akte jual beli dan akte pemisahan dan pembagian itu karena tidak disertai syarat-syarat pada Pasal 19, 22, 23, 25 dan 29 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 dengan berdasarkan keputusan instansi berwenang mengenai faraid dan mengikutsertakan Penggugat sebagai ahli waris. Karena akta-akta yang diterbitkan Tergugat I tertanda P-8, P-10 dan P-12 mengandung cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan. Selanjutnya memerintahkan Tergugat I untuk mencabut akta-akta yang diterbitkannya tersebut;
13. Bahwa kesemua tindakan Tergugat I dan II tidak dilakukan secara terbuka untuk umum guna memberi kesempatan kepada Penggugat sebagai yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan, hal demikian telah melanggar pula ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas telah melaksanakan wewenangnya dengan maksud lain dari maksud pemberian wewenang itu kepadanya (sebagai *de tournament de pouvoir*);
14. Tergugat seharusnya tidak sampai mengambil keputusan tersebut, karena akibat tindakan Tergugat-Tergugat, di lapangan telah terjadi tindakan-tindakan sepihak seperti pematokan-pematokan sebagai tanda batas dan pemagaran-pemagaran atas seluruh harta warisan serta pendirian fondasi di atas tanah sawah bukti P-12, sehingga sawah Penggugat tidak mendapat aliran air lagi. Tindakan-tindakan Tergugat telah mengundang pertentangan dan bentrokan keluarga, karena kehidupan Penggugat banyak tergantung pada sawah, ladang dan kebun;
15. Bahwa lebih-lebih ternyata lagi Tergugat I dan Tergugat II terdapat pertentangan pada dirinya sendiri (*Contradistic in see*), dimana pada satu sisi menerbitkan akta pemisahan dan pembagian, Surat Keterangan Tanah dan Akta Jual Beli pada sebagian ahli waris, meskipun belum ada pembagian sah dari instansi berwenang. Di sisi lain mengakui Penggugat sebagai ahli waris yang sah, seperti terdapat pada bukti P-1 yang ditertibkan Tergugat II diketahui Tergugat I di atas;
16. Bahwa secara demikian kuatimya selain telah terjadi pertentangan di dalam keputusan Tergugat-tergugat sendiri, juga tindakan Tergugat-tergugat telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum dan secara nyata telah melanggar azas kepastian hukum dan azas *fair play* serta mengenyampingkan azas pengharapan yang wajar dari warga masyarakat;

17. Bahwa Penggugat meminta pemeriksaan dilakukan dengan acara cepat dan menetapkan lebih dulu bahwa akta-akta yang diterbitkan Tergugat I dan Surat Keterangan yang diterbitkan Tergugat II ternyata ditunda keberlakuan dan kekuatan hukumnya (sehingga seluruh harta warisan Almarhum Selamat kembali ke keadaan semula sebagai kesatuan *boedel* yang belum dibagi-bagi) seterusnya memerintahkan Tergugat-tergugat atau orang yang mendapatkan hak dari akta-akta di atas untuk menghentikan segala sesuatu perbuatan dan tindakan serta kegiatan yang sebagian atau seluruhnya menyangkut harta pusaka Almarhum Selamat sampai ada keputusan dalam pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian di atas kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan memanggil para pihak untuk hadir pada suatu acara persidangan yang diperuntukkan untuk itu seraya mengambil keputusan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan Camat Kecamatan Bebesan masing-masing : Akta Nomor 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, Akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulan Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat, *in casu* Tergugat I;
3. Menyatakan batal atau tidak sah surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Desa Tan Saril, diketahui oleh Camat Kecamatan Bebesan Nomor 29/II/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995, *in casu* Tergugat II;
4. Menyatakan batal atau tidak sah akta jual beli Nomor : Akta Nomor 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Bebesan antara Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat sebagai penjual dengan Insyur Imaduddin Irsyad sebagai pembeli *in casu* Tergugat I;
5. Memerintahkan Tergugat-tergugat untuk mencabut akta-akta dan Surat Keterangan yang telah diterbitkannya tersebut;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mematuhi putusan ini dengan segera walau ada perlawanan, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang bahan pada hari sidang yang telah ditentukan kedua belah pihak telah datang menghadap dipersidangan, Penggugat diwakili oleh Kuasanya : YUSFIRA, SH, dengan Surat Kuasa tanggal 15 Mei 1996,

sedangkan Tergugat diwakili oleh Kuasanya : SYAIRIAL AFRI, SH., dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 1996;

Menimbang bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan jawaban dalam surat jawaban tertanggal 20 Agustus 1996 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa pada tanggal 02 April 1994, Rumun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat mengajukan gugatan terhadap Semaun Aman Junaidi Bin Selamat, Ibrahim Aman Ali Hasan Bin Selamat dan Maskuri Bin Bedu, supaya Pengadilan Agama Takengon dapat melaksanakan Pembagian Harta Peninggalan Orang Tua (Bapak) yang bernama Selamat Aman Semaun yang meninggal dunia pada tanggal 05 November 1971, dengan meninggalkan ahli warisan yaitu seorang Istri bernama Mahmani Inen Semaun dan 6 (enam) orang Anak, masing-masing bernama Semaun Aman Junaidi, Rumun Inen Muhamad Nur, Bedu Aman Syarifuddin, Ibrahim Aman Ali Hasan, Siti Bulen Inen Masra dan Hadijah Inen Zainab;
- 2.2. Ibu Mahmud Inen Semaun meninggal dunia pada tanggal 21 November 1993, lebih dahulu meninggal dunia Bedu Aman Syarifuddin pada tanggal 27 Desember 1991 dengan meninggalkan 8 (delapan) orang Anak yaitu masing-masing bernama;
  1. Almarhum Syarifuddin (Laki-laki);
  2. Maskuri (Laki-laki);
  3. Halim (Laki-laki);
  4. Kausar (Laki-laki);
  5. Sukri (Laki-laki);
  6. Riskan (Perempuan);
  7. Syarifah (Perempuan);
  8. Zakiah (Perempuan);
- 2.3. Bahwa semasa hidup Orang Tua Semaun Aman Junaidi telah meninggalkan harta bersama (Pohroh), seperti yang tersebut dalam Putusan Pengadilan Agama Takengon Nomor : 70/Pdt.C/1994/PA-TKN, tanggal 16 November 1994 (Lampiran I);
- 2.4. Bahwa pada Sidang tanggal 7 November 1994 di Pengadilan Agama Takengon tidak dilanjutkan lagi karena telah ada perdamaian antara Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan, Maskuri Bin Bedu dengan Rumun Inen Muhamad Nur, Siti Bulen Inen Masra dan Hadijah Inen Zainab, yaitu Surat Keterangan Pembagian Harta tertanggal 28 Agustus 1994, disaksikan oleh H.S.A. Abdullah, tempat tinggal Desa Bebesan, Kecamatan Bebesan dan Aman Srimina tempat tinggal Simpang Tiga Bios, Kecamatan Pegasing berkedudukan sebagai Famili dekat dari Semaun Aman Junaidi, CS (Lampiran II);

- 2.5. Bahwa pada tanggal 15 November 1994 telah mencabut tanda tangan sepihak tentang Surat Keterangan Pembagian Harta dengan tenggang waktu 79 (tujuh puluh sembilan) hari, dengan pernyataan Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskuri Bin Bedu yang menyatakan bahwa penandatanganan tersebut dalam keadaan tidak tenang, maka perlu diuji ketidaktenangan Saudara Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskuri Bin Bedu, Surat Pernyataan tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pengadilan Agama Takengon;
- 2.6. Bahwa pada tanggal 8 Desember 1994 Rimun Inen Muhamad Nur, CS menanyakan tentang kepastian hukum tentang Amar Putusan Pengadilan Agama Takengon Nomor : 70/Pdt.G/1994/PA-TKN, tanggal 16 November 1994, dengan pertimbangan Pengadilan Agama Takengon sangat menghargai penyelesaian sengketa diantara Saudara dengan perdamaian, apalagi penyelesaian tersebut atas dasar keikhlasan dan kesadaran semua ahli waris dari Selamat Aman Semaun dan Mahmani Inen Semaun, Putusan Pengadilan Agama Takengon Nomor : 70/Pdt.G/1994/PA-TKN, tanggal 16 November 1994 tidak membatalkan Surat Keterangan Pembagian Harta Warisan tanggal 28 Agustus 1994;
- 2.7. Bahwa bagian harta warisan berupa tanah persawahan yang terletak di Desa Tan Saril Paya Hlang yang telah dialihkan haknya kepada Insinyur Imanuddin Irsyad sebagai, Pembeli yang diperuntukkan Rencana Pembangunan Pompa Bensin untuk menyuplai kebutuhan Bahan Bakar Minyak bagi masyarakat Aceh Tengah, pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bebesan oleh Saudara Djemaah Chara, BA., dengan Akta Nomor 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995;
- 2.8. Bahwa dalam Akta Jual beli dengan syarat-syarat bahwa penjual menjamin haknya atau objek jual beli tidak dalam sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai suatu jaminan dan bebas dari beban-beban lainnya, yang dimaksud Pasal 19 Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961;
- 2.9. Tergugat I dan II tidak mempunyai niat untuk mengundangi pertentangan antara Semaun Aman Junaidi di. CS dengan Rimun Inen Muhamad Nur karena sawah yang ada tidak mendapat air, sedangkan Saudara Insinyur Imanuddin Irsyad telah menyiapkan gorong-gorong dibawah penimbunan di objek jual beli tersebut;
- 2.10. Tergugat I telah mengundangi Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan, Maskuri Bin Bedu, Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat, dan Hadijah Binti Selamat dengan surat Nomor : 005/545/1996, tanggal 14 Mei 1996 berkesimpulan bahwa Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat, tidak mencabut tanda tangan di atas permusyawarahan/kesepakatan kedua pihak. Penjelasan

dari Rimun Binti Selamat, Siti Buleh Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat bahwa inisiatif membuat musyawarah/kesepakatan adalah Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskuri Bin Bedu;

- 2.11. Bahwa di dalam pembagian harta peninggalan Almarhum Selamat Aman Semaun dan Almarhum Malumani Inen Semaun yang menyatakan bahwa tanah sawah Tan Saril, tanah Kebun Jamur Laya dan tanah Kebun Bernung telah dihibahkan oleh Almarhum Selamat Aman Semaun kepada Semaun Aman Junaidi tidak didampingi oleh Bukti/Saksi;
- 2.12. Bahwa Pembagian Harta Peninggalan Almarhum Selamat Aman Semaun dan Almarhum Malumani Inen Semaun, juga dipersaksikan oleh Kepala Dusun Tan Paya Desa Tan Saril yang bernama Jalaluddin tempat tinggal di Tan Paya Desa Tan Saril dan Sekretaris Desa Tan Saril yang bernama Ilyas Thebe bertempat tinggal di Desa Tan Saril, menyatakan Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskurin Bin Bedu meminta dan menentukan sikap menghendaki supaya Semaun Aman Junaidi memperoleh hak sebelah Utara dengan pertimbangan dekat kolam ikan dan Ibrahim Aman Ali Hasan sebelah Barat dengan pertimbangan berhadapan dengan jalan Tan Paya Hlang dan Maskuri Bin Bedu juga demikian;
- 2.13. Bahwa pelaksanaan Pembagian Harta Peninggalan Almarhum Selamat Aman Semaun dan Almarhum Mahmani Inen Semaun didasari dengan keikhlasan dan kesadaran Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskuri Bin Bedu sehingga dapat memiliki masing-masing bagian;

Berdasarkan uraian di atas kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menolak gugatan Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan, seraya mengambil keputusan :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Pembagian Harta (Pohroh) dari Almarhum Selamat Aman Semaun dan Almarhum Mahmani Inen Semaun yang didasarkan atas Permusyawarahan/kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka tertanggal 28 Agustus 1994;
3. Menguatkan akta-akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bebesan oleh Saudara Djemah Chara, BA disaksikan oleh Ali Hasan Kepala Desa Tan Saril dan Ilyas Thebe Sekretaris Desa Tan Saril dengan akta sebagai berikut :
  - a. Nomor : 32/I/BBS/1995, tanggal 27 Januari 1995;
  - b. Nomor : 33/I/BBS/1995, tanggal 27 Januari 1995;
  - c. Nomor : 34/I/BBS/1995, tanggal 27 Januari 1995;

d. Nomor : 13/II/BBS/1995, tanggal 09 Februari 1995;

Yang didasari kepada pennusyawarahan/kesepakatan pembagian Harta Pusaka tertanggal 28 Agustus 1994;

4. Bahwa gugatan hanya dapat diberlakukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sesuai peraturan perundang-undangan berlaku Pasal 56 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1996;
5. Dimohon agar Penggugat dapat membawa ke Pengadilan Negeri Takengon dalam perselisihan Harta Pohroh antara Semaun Aman Junaidi, Ibrahim Aman Ali Hasan dan Maskuri Bin Bedu dengan Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Atau jika Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat atas jawaban Tergugat tersebut telah mengajukan replikanya tertanggal 9 September 1996 (lihat berita acara yang bersangkutan), yang untuk mempersingkat waktu tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini akan tetapi dianggap merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan dupliknya tertanggal 19 September 1996, yang dengan alasan-alasan tersebut di atas, juga tidak akan dicantumkan di sini; Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat yaitu :

1. *Fotocopy* Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 06/SK/II/1996 tanggal 11 Januari 1996, berisi mengenai keterangan bahwa Penggugat/Penggugat adalah Ahli Waris (keturunan) yang sah dari Selamat Almarhum dan Mahmani Almarhumah. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai yang cukup (P-1);
2. *Fotocopy* Surat tanggal 15 November 1994 dari Penggugat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Agama Takengon, telah *dinagezelen* dan diberi meterai yang cukup (P-2);
3. *Fotocopy* "Salinan Putusan" Pengadilan Agama Takengon Nomor 70/Pdt.G/1994/PA-Tkn tanggal 16 November 1994. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai yang cukup (P-3);
4. *Fotocopy* Laporan Polisi Nomor : Pol.LP/118/VII/1985 tanggal 12 Juli 1995 yang dikeluarkan oleh Polres Aceh Tengah telah diberi meterai yang cukup (P-4);
5. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat I. Telah diberi meterai yang cukup. Aslinya ada pada Tergugat I (P-5),

6. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat I. Telah diberi meterai yang cukup. Aslinya ada pada Tergugat I (P-6);
7. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat I. Telah diberi meterai yang cukup. Aslinya ada pada Tergugat I (P-7);
8. *Fotocopy* Surat Keterangan Nomor : 29/II/NS/1995 tanggal 7 Febuari 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat II diketahui Tergugat I. Telah diberi meterai secukupnya. Aslinya ada pada Tergugat II (P-8);
9. *Fotocopy* Akta Jual Beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat I. Telah diberi meterai secukupnya. Aslinya ada pada Tergugat I (P-9);
10. *Fotocopy* Surat Undangan Nomor : 005/545/1996 tanggal 14 Mei 1996 yang diterbitkan Tergugat I, ditujukan kepada Penggugat dan saudara-saudaranya (ahli waris Almarhum Selamat) untuk hadir musyawarah tentang harta peninggalan Almarhum Selamat Aman Semaun/Almarhumah Mahmami Inen Semaun di Kantor Tergugat I tanggal 15 Mei 1996. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai yang cukup (P-10);
11. *Fotocopy* Pertiinggal Surat Lembaga Bantuan Hukum Medan Nomor 333/LBII/P/V/1996 tanggal 15 Mei 1996 tentang pernyataan keberatan, ditujukan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Tingkat II Aceh Tengah Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh dan Pimpinan UPPDN Lhokseumawe. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P-11);
12. *Fotocopy* Surat Nomor : 593.2/13834 tanggal 30 Mei 1996 dari Sekwilda Pemda Tingkat I Istimewa Aceh yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Aceh Tengah tentang mohon tanggapan atas protes Penggugat melalui LBII Medan. Telah *dinagezelen* sesuai asli dan diberi meterai secukupnya (P-12);
13. *Fotocopy* Pertiinggal Surat LBII Medan Nomor : 786/LBII/PP/X/1996 tanggal 2 Oktober 1996 yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Aceh Tengah tentang mohon perhatian. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P-13);
14. *Fotocopy* Pertiinggal Surat LBII Medan Nomor : 835/LBII/PP/X/1996 tanggal 24 Oktober 1996 tentang mohon memberikan teguran keras kepada Bupati Aceh Tengah, tujuan surat kepada Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P-14);
15. *Fotocopy* Surat Sekwilda Istimewa Aceh Nomor : 593.3/31695 tanggal 6 November 1996 tentang mohon memberikan teguran keras, tujuan surat kepada Bupati Tingkat II Aceh Tengah. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P- 15);

16. *Fotocopy* Pertinggal Surat LBH Medan Nomor : 837/LBH/PP/X/1996 tanggal 25 Oktober 1996 tentang mohon memerintahkan mencabut surat, ditujukan kepada Ketua Muda Bidang Peradilan Agama Mahkamah Agung RI di Jakarta. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P- 16);
17. *Fotocopy* Surat Mahkamah Agung RI Nomor : 267/TU-AG/A-I/XI/1996 tanggal 21 November 1996 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh tentang mohon memerintahkan mencabut surat. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P- 17);
18. *Fotocopy* Laporan Polisi Sektor Bebasan Nomor : Pol : LP/32/XII/1996 tanggal 11 Desember 1996 dimana Penggugat melaporkan HSA Abdullah Alias Aman Gadung, cs. karena telah melakukan penipuan dengan pemaksaan tanda tangan pada Penggugat sebagai kelanjutan pengaduan Penggugat pada bukti tertanda P4. Telah *dinagezelen* dan diberi meterai secukupnya (P- 18);

Surat-surat bukti dari Tergugat :

1. *Fotocopy* Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 tentang Pembagian Tanah Sawah yang terletak di Tan Paya Ilang dan Tanah Sawah Ujung Kebet Tan, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-1);
2. *Fotocopy* Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 tentang Tanah Kebun Kopi di Belang Gele, Kebun Kopi Jamur Laya dan Kebun Kopi Bermung yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-2);
3. *Fotocopy* Penjelasan tentang isi Putusan Pengadilan Agama Takengon Nomor : 70/Pdt.G/1994/PA-Tkn tertanggal 16 November 1994, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-3);
4. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 32/IBBS/1995 tertanggal 27 Januari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat terletak di Jalan Takengon Isaq Desa Tansarel disaksikan oleh Ali Hasan dan Ilyas Thebe, yang telah dilegalisir dan diberikan meterai secukupnya (T-4);
5. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 33/IBBS/1995 tanggal 27 Januari atas nama Siti Bulen Binti Selamat terletak di Jalan Takengon Isaq Desa Tan Saril yang disaksikan oleh Ali Hasan dan Ilyas Thebe, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-5);
6. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 34/IBBS/1995 tertanggal 27 Januari 1995 atas nama Hadijah Binti Selamat terletak di Jalan Takengon Isaq Desa Tansarel yang disaksikan oleh Ali Hasan dan Ilyas Thebe, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-6);



7. *Fotocopy* Surat Keterangan Kepala Desa Tan Saril Nomor : 29/II/TNS/1995 tertanggal 7 Februari 1995 tentang keterangan pemilik, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-7);
8. *Fotocopy* Akta Jual Beli Nomor : 13/II/BDS/1995 tertanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan hadiah Binti Selamat kepada Ir. Imaduddin Irsyad selaku pembeli yang terletak di Jalan Takengon Isaq Desa Tan Saril, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-8);
9. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 10/II/BBS/1995 tertanggal 9 Februari 1995 atas nama Rimun Binti Selamat terletak di Desa Lalabu yang disaksikan oleh Abu Bakar dan M. Amin Dasny, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-9);
10. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 11/II/BBS/1995 tertanggal 9 Februari 1995 atas nama Siti Bulen Binti Selamat terletak di Desa Lalabu yang disaksikan oleh Abu Bakar dan M. Amin Dasny, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-10);
11. *Fotocopy* Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor : 12/II/BBS/1995 tertanggal 9 Februari 1995 atas nama Hadijah Binti Selamat terletak di Desa Lalabu yang disaksikan oleh Abu Bakar dan M. Amin Dasny, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-11);
12. *Fotocopy* Surat Undangan Nomor : 005/545/1996 tertanggal 14 Mei 1996 dari Camat Bebesan kepada masing-masing Ahli Waris untuk memusyawarahkan tentang Harta Peninggalan dari Almarhum Selamat Aman Semaun, yang telah dilegalisir dan diberi meterai secukupnya (T-12);

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugur ada mengajukan saksi sebanyak 4 orang masing-masing dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

1. SAKSI I SAHIM PS. menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 1960 yang mana tanggal dan bulannya saksi tidak ingat lagi, pada malam hari di rumah Almarhum Selamat Aman Semaun diadakan pertemuan yang dihadiri Kepala Desa Tan Saril Almarhum Aman Hasan dan Aman Degam (Sekretaris Desa) juga dihadiri Malik Aman (Kepala Desa Blang Bolak II), Siti Raimah, Almarhum Tengku Abdulah Karim (Alimulamali) dan Tengku Paya Almarhum Aman Jenal dan Isteri, Almarhum Aman Aisah beserta Isteri dan Saudara-saudaranya kecuali Rinun yang telah dipanggil beberapa kali tidak datang juga dengan alasan ia sakit;
- Bahwa saksi memanggil mereka semua maksudnya untuk menyaksikan pembagian hartanya :

- a. Sawah yang terletak di bawah Jalan Tengku Desa Tan Saril, sekarang telah (dibangun galon) diserahkan kepada 3 orang anak laki-laki yaitu :
    1. Almarhum Bedu;
    2. Ibrahim;
    3. Semaun;
  - b. Sawah yang diujung kebet untuk anak perempuan yaitu :
    1. Rinun;
    2. Siti Bulen;
    3. Hadijah;
  - c. Kebun Kopi di Berung untuk Almarhum Bedu dan Semaun;
  - d. Kebun Kopi di Blang Gele untuk Ibrahim;
  - e. Tapak rumah diberikan kepada masing-masing anaknya seluas 5 x 30 m per orang;
- Bahwa saksi mengetahui tentang terbitnya Surat Keterangan pembagian harta warisan tanggal 28 Agustus 1994, serta pencabutan tanda tangan sebagai tidak setuju atas surat tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui tentang persidangan Pengadilan Agama Takengon pada tahun 1994, dan melihat Haji S.A. Abdulah, menyatakan pada Hakim ia sanggup membuat pembagian harta warisan, selang 15 hari kemudian sidang dilanjutkan dan Hakim bertanya apakah surat tanggal 28 Agustus 1994 benar, maka Penggugat menjawab tidak benar karena dikelabui Haji S.A. Abdulah dengan menyatakan yang ditanda tangani itu adalah surat pencabutan perkara Saudara perempuannya, pada saat itu saksi mendengar sendiri karena saksi berada di ruang sidang;
  - Bahwa saksi menerangkan setelah keputusan Pengadilan Agama tersebut saksi menyuruh Penggugat supaya melapor kepada Kepala Desa dan Camat Bebesan, serta menyampaikan surat pencabutan tanda tangan pada tanggal 28 Agustus 1994;
  - Bahwa saksi pernah menyuruh Penggugat untuk menemui calon pembeli Ir. Imanudin Irsyad agar tanah tersebut jangan dijual;
  - Bahwa sepengetahuan saksi saat ini di atas tanah tersebut telah berdiri galon minyak yang hampir selesai;
2. SAKSI II M. THAIB AISA menerangkan :
    - Bahwa saksi menerangkan pada tahun 1960 bulan dan tanggalnya saya tidak ingat lagi, tetapi saksi dipanggil untuk pembagian harta almarhum Selamat kepada anak-anaknya dan dihadiri oleh syarat opat;

- Bahwa saksi mendengar langsung atas pembagian hartanya kepada anak-anaknya;
  - Bahwa saksi melihat sendiri bahwa pembagian harta pusaka ditujukan masing-masing oleh Ahli Waris Almarhum Selamat sesuai dengan bagiannya;
  - Bahwa saksi menerangkan harta pusaka Almarhum Selamat telah dijual kepada Ir. Imanudin Irsyad oleh Rimun dan Hadijah Siri Bulen, sedangkan pembagian dari Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwasannya di tanah tersebut telah dibangun galon, dimana akta-akta tersebut diterbitkan oleh Tergugat;
3. SAKSI III NADIR menerangkan :
- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 14 Mei 1996, saksi ada datang ke Kantor Tergugat I, diketahuinya ada akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat I tanpa diketahui Penggugat;
  - Bahwa saksi dibolehkan memfotocopy akta jual beli tersebut;
  - Bahwa saksi membenarkan pada tanggal 15 Mei 1997 ada pertemuan di Kantor Camat atas undangan Tergugat I, yang mana Penggugat telah meminta supaya akta-akta yang diterbitkan supaya dibatalkan, tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat;
4. SAKSI IV HAZIMAH BINTI SALIM menerangkan :
- Bahwa saksi menerangkan di mengetahui pembagian harta pusaka tersebut, di Pengadilan Agama;
  - Bahwa saksi mengetahui ia melihat sendiri Haji S.A. Abdullah mengelabui Penggugat supaya menanda tangani Surat Pencabutan perkara dari Saudara perempuan, ternyata yang terjadi adalah Surat Pembagian harta Pusaka;
  - Bahwa saksi mengetahui persoalan pencabutan tanda tangan pada tanggal 28 Agustus 1994, karena ia ikut bersama-sama dengan Penggugat ke Pengadilan Agama Takengon;
  - Bahwa saksi mengetahui perkembangan kasus penggugat ia merasa prihatin terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat ada mengajukan saksi sebanyak 3 orang masing-masing dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

1. SAKSI I HAJI S.A. ABDULLAH menerangkan :
- Bahwa saksi menerangkan benar ada Surat Keterangan Pembagian Harta Pusaka Almarhum Selamat, yang saksi perbuat atas permintaan Hakim Pengadilan Agama Takengon;

- Bahwa saksi menerangkan pada waktu pembuatan Surat tanggal 28 Agustus 1994 diketahui oleh Tergugat, tetapi Penggugat di dalam pertemuan itu tidak diberitahu, hanya tanda tangan saja;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui masalah penjualan Harta Pusaka; .
  - Bahwa saksi ikut diperiksa oleh polisi karena pengaduan penggugat dengan tuduhan memaksa menanda tangani Surat tanggal 28 Agustus 1994;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui pengukuran tanah di lapangan;
2. SAKSI II ILYAS THEBE menerangkan :
- Bahwa saksi menerangkan ia dijemput oleh haji S.A. Abdullah untuk mengadakan pembagian harta pusaka Almarhum Selamat, tetapi saksi memutuskan kasus ada lebih dahulu surat pembagiannya;
  - Bahwa saksi ikut sebagai saksi dalam penerbitan akta-akta karena pada saat waktu itu ia menjabat Sekretaris Desa;
  - Bahwa saksi menerangkan dia ikut diperiksa Polisi oleh karena ia turut menanda tangani akta-akta tersebut;
  - Bahwa saksi membenarkan di atas sebagian tanah itu telah dibangun galon;
3. SAKSI III ZAINUDIN menerangkan :
- Bahwa benar telah terjadi pembagian harta pusaka Almarhum Selamat pada tanggal 28 Agustus 1994 dan menjadi dasar terbitnya akta-akta tanah/akta jual beli seperti gugatan Penggugat;
  - Bahwa saksi membenarkan ia ikut diperiksa polisi karena ia mengeluarkan terbitnya surat akta tersebut;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa di bagian tanah pusaka saat ini telah dibangun galon;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah menyerahkan kesimpulan dalam perkara ini, tertanggal 26 Febuari 1997 sedangkan pihak Tergugat tidak menyerahkan kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

##### A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat, adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban dupliknya telah mengajukan eksepsi/tangkisan, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili perkara ini, karena status tanah objek akta/surat Tergugat I dan Tergugat II *a quo*, Masih dalam sengketa kepemilikan hak yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama;
2. Bahwa gugatan Penggugat tersebut telah melampaui tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor : 5/1986 Pengadilan Tata Usaha Negara, karena perhitungan tenggang waktu 90 hari tersebut bukanlah dihitung dari surat undangan tanggal 14 Mei 1996 seperti yang didalilkan oleh Penggugat, melainkan dihitung sejak saat dikeluarkannya akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara dimaksud, yakni pada tanggal 9 Februari 1995;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ke 1, tentang "Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili perkara ini". Menurut Majelis Hakim, eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak. Karena alasan status tanah dimaksud masih dalam sengketa kepemilikan adalah merupakan penilaian materi pokok perkara ini. Sedangkan mengenai berwenang atau tidaknya Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa dan mengadili perkara ini, lebih ditujukan kepada objek akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi objek sengketa perkara ini, apakah dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara di muka peradilan Tata Usaha Negara, atau tidak. Menurut Majelis Hakim, akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara tersebut (bukti P-5, P-6, P-7 dan P-9) dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara di Peradilan Tata Usaha Negara (objek kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara), karena akta-akta/surat Tergugat I dan terpugat II yang disengketakan itu memenuhi persyaratan sebagai keputusan Tata Usaha Negara menurut pengertian Pasal 1 butir 3 Undang-undang Nomor : 5/1986 Peradilan Tata Usaha Negara, karena kewenangan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta-akta dimaksud, adalah merupakan kewenangan hukum publik, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 10/1961 sebagai Peraturan Dasarnya, kewenangan mana dalam rangka perbuatan administrasi/Tata Usaha Negara dibidang pendaftaran hak atas tanah, dan pula kewenangannya itu terikat dengan syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tersebut di atas. Demikian pula, kewenangan Tergugat II selaku Kepala Desa membuat surat keterangan tanah, adalah merupakan

kewenangan hukum publik, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2/1962 sebagai peraturan dasarnya;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan eksepsi ke-2 tentang "gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5/1986 Pengadilan Tata Usaha Negara "menurut Majelis Hakim, Eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak. Karena bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 1991 tentang petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor : 5/1986 Pengadilan Tata Usaha Negara perhitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 tersebut, adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Dan ternyata dari bukti T-12, yaitu surat undangan tanggal 14 Mei 1996, Penggugat baru mengetahui adanya akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II yang disengketakan hal mana tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Tergugat. Karena itu, maka surat gugatan Penggugat yang diterima/ didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 26 Juni 1996 dengan register perkara Nomor 30/G/1996/PTUN-MDN, adalah masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi para Tergugat tersebut, maka untuk selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan gugatan dalam pokok perkara;

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat, jawaban para Tergugat serta bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak tersebut di atas yang tidak dibantah kebenarannya, Pengadilan memperoleh fakta-fakta hukum, yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Almarhum Selamat Aman Semaun yang telah meninggal dunia pada tanggal 3 November 1971, dari perkawinannya dengan Almarhumah Mahmani Inen Semaun yang meninggal dunia pada tanggal 21 November 1993, selain meninggalkan 6 (enam) orang anak selaku ahli waris, masing-masing bernama : Semaun Aman Junaidi (Penggugat perkara *a quo*), Rimun Inen Muhammad Nur, Bedu Aman Syarifuddin (telah meninggal dunia tanggal 27 Desember 1991 dan meninggalkan 8 orang anak), Ibrahim Aman Ali Hasan, Siti Bulen Inen Mazna dan Hadijah Inen Zainab, pula ada meninggalkan harta bersama (pohroh), berupa tanah sawah, tanah kebun dan lain-lain, sebagaimana

terurai dalam surat gugatan Penggugat dan putusan Pengadilan Agama Takengon (bukti P-3);

2. Bahwa pada ahli waris bernama : Rimun Inen Muhammad Nur, Siti Bulen Inen Masna dan Hadijah Inen Zainab, pada tanggal 2 April 1994 telah mengajukan gugatan pembagian harta pusaka Almarhum Selamat tersebut terhadap Semaun Aman Junaidi dan Ibrahim Aman Ali Hasan Bin Selamat (*in casu* Penggugat perkara *quo*) di Pengadilan Takengon dengan register perkara Nomor : 70/Pdt.G/1994/PA-Tkn;
3. Bahwa pada saat pemeriksaan perkara dimaksud, pada tanggal 28 Agustus 1994 kedua belah pihak di luar persidangan telah mengadakan perdamaian, dengan cara membuat surat keterangan pembagian harta pusaka (bukti T-1, T-2);
4. Bahwa pada persidangan tanggal 7 November 1994 perkara tersebut di Pengadilan Agama Takengon, para Penggugat Rimun Inen Muhammad Nur dan kawan-kawan, menyatakan bahwa gugatannya itu tidak akan diteruskan lagi dan mereka berpegang pada surat perdamaian tertanggal 28 Agustus 1994. Sedangkan pada Tergugat Semaun Aman Junaidi dan kawan-kawan (*in casu* Penggugat perkara *a quo*) tidak menyetujuinya *vide* hlm. 6 pertimbangan putusan Pengadilan Agama Takengon). Karena itu, maka putusan Pengadilan Agama Takengon dimaksud berisikan menyatakan gugatan tersebut gugur (*vide* bukti P3);
5. Bahwa dengan dasar surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tanggal 28 Agustus 1994 tersebut, Rimun Binti Selamat dan kawan-kawan telah memohon tergugat I dan Tergugat II membuat akta pemisahan dan pembagian, surat keterangan tanah dan akta jual beli;
6. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut, selanjutnya Tergugat I membuat akta pemisahan dan pembagian, masing-masing akta Nomor 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, akta Nomor : 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, dan akta Nomor: 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995, dan akta Nomor : 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-5, P-6, P-7), dan atas dasar surat keterangan Tergugat II Nomor: 29/II/INS/1995 tanggal 7 Februari 1995 (bukti P-8), Tergugat I membuat akta jual beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 (bukti P-9);
7. Bahwa akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II inilah yang menjadi objek sengketa/gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka menurut Pengadilan yang merupakan persengketaan kedua belah pihak dalam perkara ini, adalah tentang sejauh manakah kekuatan hukum surat keterangan pembagian harta pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 itu dijadikan dasar pembuatan akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, sesuai dengan dalil gugatannya, pada pokoknya menyatakan bahwa surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tanggal 28 Agustus 1994 tersebut mengandung cacat hukum, karena sesuai pertimbangan putusan Pengadilan Agama Takengon, para Tergugat (*in casu* Penggugat Perkara *a quo*) tidak menyetujui surat perdamaian tersebut, dan pula pada tanggal 15 November 1994 telah mencabut tanda tangan yang ada pada surat perdamaian tersebut, dan pada surat perdamaian dimaksud tidaklah mengikut sertakan seluruh ahli waris;

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Tergugat, sesuai dengan dalil jawaban dupliknya angka 5, menyatakan bahwa surat keterangan pembagian harta pusaka tanggal 18 Agustus 1994 sebagai dasar diterbitkannya akta-akta tersebut telah sesuai sebagaimana dikehendaki oleh undang-undang, karena warisan tidak tergolong sebagai pemindahan hak dan pemilikan merupakan kelanjutan saja dari pewaris kepada ahli waris. Dengan demikian kepada ahli waris tidak diperlukan akte Pejabat, cukup dengan keterangan warisan yang dibuat oleh ahli waris sendiri diketahui/disahkan oleh Kepala Desa, Camat dan Pengadilan Negeri (penjelasan buku tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akte Tanah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, persoalan tentang dapat tidaknya surat perdamaian tertanggal 28 Agustus 1994 dijadikan dasar pembuatan akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara dimaksud, haruslah dilihat dari putusan Pengadilan Agama Takengon tanggal 16 November 1994 Nomor : 70/Pdt.G/PA-Tkn (bukti P-3), yang dalam pertimbangannya, halaman 6 menyebutkan : "bahwa oleh karena ternyata Penggugat-Penggugat di depan sidang tanggal 7 November 1994 menyatakan gugatannya tidak akan diteruskan lagi dan mereka berpegang pada surat perdamaian tertanggal 28 Agustus 1994, sedangkan hal ini para Tergugat tidak menyetujuinya";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, anak kalimat: "sedangkan hal ini para Tergugat tidak menyetujuinya". Ini berarti para Tergugat (*in casu* Penggugat Semaun Junaidi perkara *a quo*) menolak terhadap surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tertanggal 28 Agustus 1994. Hal ini terbukti para Tergugat tersebut dengan suratnya tanggal 15 November 1994 yang ditujukan kepada Pengadilan Agama (bukti P-2), pada pokoknya menyatakan mencabut semua tanda tangan yang ada dalam surat yang berkenaan dengan pembagian harta warisan;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya atau tidak disetujuinya surat perdamaian dimaksud, maka keberadaan surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 di luar persidangan itu tidak mempunyai kekuatan hukum, dan segala sesuatunya/keadaannya dipulihkan seperti semula, dianggap tidak ada perdamaian/pembagian harta pusaka diluar persidangan, sehingga harta pusaka almarhum Selamat masih



merupakan *boedel* yang belum dibagi waris dan masih dalam sengketa para ahli waris yang harus menempuh gugatan baru;

Menimbang, bahwa oleh karena surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tertanggal 28 Agustus 1994 tersebut tidak berkekuatan hukum, maka karenanya tidak dapat dijadikan dasar pembuatan akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II perkara *a quo*; Menimbang oleh karena surat perdamaian/keterangan pembagian harta pusaka tanggal 28 Agustus 1994 itu tidak dapat dijadikan dasar pembuatan akta-akta/surat Tergugat I-Tergugat II dimaksud, maka karena tuntutan Penggugat pada *point* 2, 3, 4, 5, agar : "menyatakan batal akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II dan memerintahkan para Tergugat untuk mencabut akta-akta/surat dimaksud", adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan tuntutan Penggugat pada *point* 6, agar menghukum para Tergugat untuk mematuhi putusan ini dengan segera walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi, oleh karena lembaga tersebut tidak dikenal dalam acara Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang-undang Nomor : 5/1987 Peradilan Tata Usaha Negara, maka tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya tuntutan pokok Penggugat tersebut, maka karenanya penetapan penangguhan pelaksanaan tindak lanjut akta-akta/ Surat Tergugat I, II yang dikeluarkan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor : 30/G/1996/PTUN-MDN, haruslah tetap dipertahankan dan menjadi kuat;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat adalah pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan akan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

##### A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan, menolak eksepsi para Tergugat tersebut;

##### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal akta pemisahan dan pembagian yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan, masing-masing : Akta Nomor : 10/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995, Akta Nomor 11/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995, Akta Nomor 12/II/BBS/1995 tanggal 9 Febuari 1995, atas nama Rimun Binti Selamat, Siti Bulen Binti Selamat dan Hadijah Binti Selamat;

3. Menyatakan batal Surat Keterangan Kepala Desa Tan Saril Nomor 29/I/NS/1995 tanggal 7 Februari 1995;
4. Menyatakan batal akta jual beli Nomor : 13/II/BBS/1995 tanggal 9 Februari 1995 yang diterbitkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Bebesan;
5. Memerintahkan para Tergugat untuk mencabut akta-akta/surat tersebut di atas;
6. Menyatakan penetapan Ketua Majelis tanggal 3 Maret 1996 Nomor 30/G/1996/PTUN-MDN, tentang penundaan/penangguhan pelaksanaan lebih lanjut akta-akta/surat Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, tetap berlaku dan menjadi kuat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 75.000,- (Tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan perkara ini dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : KAMIS, tanggal 13 Maret 1997 dengan SOEPRAYITNO KATAMSI, SH. selaku Ketua Majelis SUPANDI, SH., OYO SUNARYO, SH., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga tanggal 13 Maret 1997 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh RATMI, selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat. Diterangkan di sini bahwa Putusan ini belum berkekuatan hukum tetap karena pihak Tergugat telah mengajukan Banding sesuai dengan Akte Banding Nomor 16/Bdg/1997/PTUN-MDN, pada tanggal 27 Maret 1997;

Reg. No. : 302 K/TUN/1999  
Tgl. Putusan : 8 Februari 2000  
Team Majelis : H. Soeharto, SH. - Hakim Ketua  
                  H. Achmad Kowi, SH. - Hakim Anggota  
                  Iskandar Kamil, SH. - Hakim Anggota  
Klasifikasi : Pertanahan  
Kaidah Hukum : PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961), akan tetapi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.



**PUTUSAN**

**Nomor : 302 K/TUN/1999**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG KABUPATEN SAMPANG, MADURA, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung Suprpto No.47 Sampang;
2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNUNG SEKAR, KECAMATAN SAMPANG, MADURA, berkedudukan di Jalan Imam Khosali No. 52 Sampang, keduanya diwakili oleh kuasanya ABD. MALIK AMARULLAH, SH., Kepala Bagian Hukum Setwilda Kabupaten Daerah Tingkat II Sampang dan SYARIFUDDIN, SH., Staf pada Bagian Hukum Setwilda Kabupaten Daerah Tingkat II Sampang, beralamat di Jalan Jamaluddin No. 1 Sampang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 1997;  
Para Pemohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/Pembanding;

Melawan :

NYAI ZUHRIYAH, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Mawar No.66A Kelurahan Dalpenang, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang; Termohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding.

Mahkamah Agung tersebut membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat Sekarang Pemohon Kasasi sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil bahwa di Sampang pernah ada pasangan suami istri yang bernama KH. Asnawi dengan Hj. Hajrah yang mana dari pasangan tersebut lahir 16 (enam belas anak kandung), dimana pada Tahun 1959 Kh Asnawi telah meninggal dunia dan kemudian pada Tahun 1986 Hj. Hajrah juga meninggal dunia dan dari pasangan suami istri tersebut juga meninggalkan beberapa harta benda;

Bahwa salah satu harta peninggalannya adalah berupa sebidang tanah pertanian seluas ± 950 m<sup>2</sup> terletak di wilayah Kelurahan Gunung Sekar Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang seperti tersebut dalam persil No. 69, kohir/ketitir No. 50 dengan batas sebagaimana terurai dalam surat gugatan;

Bahwa sejak Tahun 1959 sampai Tahun 1995 tanah tersebut digarap/dikuasai oleh Penggugat dan pada Tahun 1996 tanah tersebut digarap secara paksa oleh salah satu kakak kandung Penggugat yaitu yang bernama Hj. Alwiyah, dan hingga Sekarang tanah tersebut masih dalam status sengketa antara Penggugat dengan Hj. Alwiyah;

Bahwa Penggugat pada tanggal 11 Maret 1997 pernah berkirim surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang perihal sanggahan tanah No. Pepel 50, Persil No. 69,51 luas 950 m<sup>2</sup> dengan maksud agar apabila ada pihak lain selain Penggugat sertifikat atas bidang tanah dimaksud supaya tidak dilayani, namun pada tanggal 31 Juli 1997 Penggugat menerima surat pemberitahuan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang tersebut pada surat No. 570.351.4-695 perihal penangguhan penerbitan sertifikat atas nama H. Mursidi;

Bahwa dari surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang (berikut lampirannya) tersebut akhirnya Penggugat baru mengetahui bahwa sebidang tanah pertanian tersebut yang notabene masih dalam status sengketa tersebut ternyata telah dijual tanpa hak oleh Hj. Alwiyah (kakak kandung Penggugat) kepada H. Mursidi melalui Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana jual beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi tersebut dituangkan dalam akta jual beli No. 16/AJB/SPG/1/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I yang diberikan oleh Tergugat II tanpa mengadakan *chek* dan *re-chek* yang teliti tentang status tanah di maksud;

Bahwa pada tanggal 22 Februari 1996 Penggugat pernah berkirim surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang perihal sanggahan yang pada intinya meminta agar apabila ada pihak lain (selain Penggugat) mengurus sertifikat atas sebidang tanah tersebut supaya ditangguhkan sampai ada musyawarah mufakat dari para ahli waris yang ada, karena Hj. Alwiyah hanya pinjam nama saja (bukan pemilik yang berhak);

Bahwa pada tanggal 2 Mei 1996 salah satu putra dari ahli waris KH. Asnawi yaitu yang bernama Sohibul Mi'radj (putra dari Hj. Nafisyah) pernah berkirim surat sanggahan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang yang pada intinya meminta agar tidak menerbitkan sertifikat atas beberapa bidang tanah peninggalan KH. Asnawi termasuk tanah hak milik (bagian Penggugat seperti tersebut di atas, sebelum ada surat keputusan hasil musyawarah dari para ahli waris yang ada/berhak, dimana surat Penggugat dan Sohibul Mi'radj seperti yang tersebut di atas juga ditembuskan kepada Tergugat I dan II sehingga dengan demikian seharusnya mereka mengetahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa;

Bahwa kenyataan yang demikian ini membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjalankan tugasnya secara tidak cermat karena mengabaikan pemberitahuan/informasi/peringatan yang disampaikan oleh

Penggugat dan Sohibul Mi'radj tersebut dan ketidak cermatan tersebut akhirnya dapat menimbulkan tindakan sewenang-wenang dari Tergugat I dan II yang merugikan Penggugat, dimana bentuk tindakan kesewenang-wenangan dari Tergugat I dan II adalah berupa penerbitan Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 oleh Tergugat I dan penerbitan surat keterangan riwayat tanah oleh Tergugat II, sehingga Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal. 23 Januari 1997 dan surat keterangan riwayat tanah tersebut adalah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya dapat dibatalkan dan mengingat karena saat ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang sedang memproses sertifikat hak atas tanah dimaksud menjadi atas nama H. Mursidi maka dengan hormat agar Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan penetapan penangguhannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat menuntut kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah atau batal Surat Keterangan tentang riwayat tanah tanggal 24 Maret 1997 yang telah diterbitkan oleh Tergugat II dan sekaligus memerintahkan Tergugat II untuk segera menerbitkan Surat Keputusan tentang pencabutan surat keterangan riwayat tanah yang sudah dibatalkan tersebut;
3. Menyatakan tidak sah atau batal Akta Jual Beli No.16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera menerbitkan Surat Keputusan tentang pencabutan Akta Jual Beli yang sudah dibatalkan tersebut;
4. Membebaskan seluruhnya biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat salah alamat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bahwa dalam dalil-dalilnya *in casu* 1 sampai dengan 9 dan 13 sampai dengan 17 adalah masalah hukum perdata murni bukan masalah Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memutuskan perkara ini, jadi secara hukum pada masalah hukum perdata murni ini adalah kewenangan/kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri Sampang;

Bahwa Penggugat juga salah alamat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam dalil gugatan yang ke-8 secara tegas dan diakui Penggugat melibatkan (mengikutsertakan) kakak kandung

Penggugat yaitu Hj. Alwiyah akan tetapi Hj. Alwiyah tidak dapat digugat sehingga dalam gugatan Penggugat terjadi *error in person* subyek sengketa, maka Hj. Alwiyah seharusnya sebagai subyek sengketa (Tergugat) untuk mengungkapkan tentang kepemilikan tanah tersebut;

- Bahwa mengingat jual beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi yang dituangkan dalam akta jual beli No. 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibuat oleh Tergugat I *an sich* dalil ke 13, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 17 September 1997 sudah lewat waktu/kadaluwarsa berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Tahun 1986;
- Bahwa menurut hukum acara, karena Tergugat I dan II mengajukan eksepsi menyangkut kompetensi absolute maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memutuskan terlebih dahulu dengan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Maret 1998 No.69/G.TUN/1997/PTUN-SBY, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sampang tanggal 23 Januari 1997 No.16/AJB/SPG/II/1997 perihal Akta Jual Beli serta membebaskan kepada Camat Sampang untuk mencabut keputusannya tersebut;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gunung Sekar tanggal 24 Maret 1997 perihal Surat Keterangan serta membebaskan kepada Lurah Gunung Sekar untuk mencabut keputusannya tersebut;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp.110.000,- (Seratus sepuluh ribu rupiah);

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusannya tanggal 30 Juni 1998 No.3613/TUN/1998/PT.TUN.SBY;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 29 Agustus 1998 kemudian terhalangnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 1997 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 September 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 69 Srt.G.TUN/1997.PTUN.SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 15 September 1998;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 21 September 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari para Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 14 Oktober 1998;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah salah menerapkan hukum, karena telah menginterpretasikan Subyek Hukum yang sama terhadap Subyek Hukum yang digugat oleh Penggugat asal (Termohon Kasasi) yaitu adalah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sampang yang sangat berbeda dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sedangkan obyek dari sengketa adalah Akta Jual Beli No. 16/AJB/Sp/1/1997 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung bahwa subyek sengketa haruslah jelas. Oleh karena itu Subyek Hukum yang tidak jelas seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara memutus gugatan Penggugat seharusnya tidak diterima karena menunjukkan keburukan dari subyek hukum (*obscur libel*);
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum karena gugatan ini merupakan masalah hukum perdata murni yang bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara menolak dari gugatan Penggugat;



3. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara hanya mengambil alih saja putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan pertimbangan tidak ada hal-hal yang baru yang mana dalam memori banding telah dikirim tertanggal 7 Mei 1998;
4. Bahwa sesuai dengan memori banding tertanggal 7 Mei 1998 (mohon diperiksa ulang kembali) bukan hanya tanggal, bulan dan tahun saja yang terdapat didalamnya akan tetapi semua pertimbangan baik dalam hal eksepsi maupun dalam hal pokok perkara yang sekiranya dapat diperiksa kembali Mahkamah Agung RI;
5. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum pembuktian yang mana pada keterangan saksi Buk Sumrati dan Buk Damhuji merupakan hukum perdatanya mumi, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara harus mengesampingkan keterangan saksi tersebut;

Menimbang :

Mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan ad. 2.

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1.A. Butir 1 dapat dibenarkan, sebab

*Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena harus dibedakan kedudukan Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan dan Camat sebagai PPAT. Seharusnya gugatan ditujukan kepada Camat selaku PPAT;

B. Butir 2 dapat dibenarkan, sebab :

*Judex Facti* salah menerapkan hukum karena :

- a. PPAT memang Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat 2) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961);
- b. Namun, Akta Jual Beli yang diterbitkan PPAT adalah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena :
  1. Akta jual beli bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara;
  2. Tidak ada hubungan subordinatif antara PPAT dengan Pejabat TUN "atasannya";

3. Karena bersifat kontraktual, maka perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara/PPAT tersebut melebur kedalam sifat perbuatan hukum Perdata (Pasal 2.a UU No 5 Tahun 1986);
  4. Tidak ada hubungan subordinatif antara PPAT dengan Pejabat Tata Usaha Negara "atasannya";
2. Mengenai Pokok Perkara :
- Pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sepanjang mengenai Lurah (T.II) sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan Surat Keterangan tentang riwayat tanah tanggal 24 Maret 1997 (P.5) sudah tepat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut ad. 1 dan 2 drngan tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi :

1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG, KABUPATEN SAMPANG MADURA;
2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNUNG SEKAR, KECAMATAN SAMPANG MADURA, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 30 Juni 1998 No. 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 10 Maret 1998 No. 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY. serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka harus membayar semua biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi ini berdasarkan ketentuan Pasal 110 UU No. 5 Tahun 1986;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-undang No. 14 Tahun 1970, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 dan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.;

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :

1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG, KABUPATEN SAMPANG MADURA;
2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNUNG SEKAR, KECAMATAN SAMPANG MADURA, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 30 Juni 1998 No. 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 10 Maret 1998 No.69/G.TUN/1997/PTUN.SBY;

DAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I;
- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal Surat Keterangan tanggal 24 Maret 1997 dari Kepala Kelurahan Gumung Sekar, Kecamatan Sampang yang menerangkan Hj. Alwiyah binti H. Asmawi betul-betul mempunyai sebidang tanah petok No. 50 persil 69 luas 950 m<sup>2</sup>;
- Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak dapat diterima.

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp.100.000,- (Seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 8 Februari 2000 dengan H. SOEHARTO, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung, sebagai Ketua Sidang, H. ACHMAD KOWI AS, SH. dan ISKANDAR KAMIL, SH. Sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. ACHMAD KOWI AS., SH. dan ISKANDAR KAMIL, SH. Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta ZAINAL AGUS, SH. Panitera Muda, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

P U T U S A N

Nomor : 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG KABUPATEN SAMPANG MADURA; Kedudukan di jalan Jaksa Agung Suprpto No. 47 Sampang;  
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I - PEMBANDING I;
2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNUNGSEKAR, Kecamatan Sampang Madura Kedudukan di Jalan Imam Khozali No. 52 Sampang;  
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II- PEMBANDING II;  
Dalam hal ini Tergugat I-Pembanding I dan Tergugat II-Pembanding II kedua-duanya memberi kuasa kepada

1. ABD. MALIK AMRULLAH, SH.;
2. SYARIFUDIN, SII.;

Keduanya pegawai pada Bagian hukum Sekretariat Wilayah Daerah Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sampang;

Masing-masing berkantor di jalan Jamaludin No. 1 Sampang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 November 1997  
Selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT/PARA PEMBANDING;

M E L A W A N :

NYAI ZURIYAH, Umur 43 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di jalan Mawar No. 66A Kelurahan Dalpenang Kecamatan dan Kabupaten Sampang-Madura; Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT/TERBANDING;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 22 Juni 1998 Nomor : 36/Per/1998/PT.TUN.SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya 10 Maret 1998 Nomor : 09/G.TUN/1997/PTUN.SBY.;
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya 10 Maret 1998 Nomor 09/G.TUN/1997/PTUN.SBY.;

3. Akta Permohonan Banding dari para Tergugat/Para Pembanding tertanggal 19 Maret 1998;
4. Berita Acara pemeriksaan persiapan dan persidangan serta surat-surat bukti dari kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan dan menerima keadaan seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya 10 Maret 1998 Nomor : 09/G.TU/1997/PTUN. SBY. dalam perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II Seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sampang tanggal 23 Januari 1997 Nomor : 16/AJB/SPG/1/1997 Perihal Akta Jual Beli serta membebankan kepada Camat Sampang untuk Mencabut Keputusannya tersebut;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gunung Sekar tanggal 24 Maret 1997 perihal surat keterangan serta membebankan kepada Lurah Gunung Sekar untuk mencabut Keputusan tersebut;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp. 110.0000,- (seratus sepuluh ribu rupiah);

Membaca Akta permohonan banding, dari para Tergugat Pembanding tanggal 19 Maret 1998 dan Surat pemberitahuan pernyataan Banding tanggal 23 Maret 1998 Nomor : 69/Srt.G.TUN/1997/PTUN.SBY. yang ditujukan kepada pihak Penggugat-Terbanding;

Membaca Memori banding dari Para Tergugat/Pembanding tertanggal 7 Mei 1998 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 8 Mei 1998 dan Surat pemberitahuan dan Penyerahan memori banding tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 69/Srt.G.TUN/1997/PTUN.SBY. yang ditujukan kepada Penggugat/Terbanding;

Membaca surat Pemberitahuan untuk melihat berkas perkara tanggal 19 April 1998 Nomor : W10.D.TUN.K.Per.02.02-763 ditujukan masing-masing kepada para Tergugat/Pembanding dan Penggugat/Terbanding;

Membaca Kontra Memori banding dari Penggugat/Terbanding tertanggal 11 Juni 1998 Nomor : 69/Srt.G.TUN/1997/PTUN.SBY. yang ditujukan kepada Para Tergugat/Pembanding;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang maka permohonan tersebut dapat Diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Berita Acara pemeriksaan persiapan dan persidangan, bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya didalam memeriksa dan mengadili perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dapat diambil alih menjadi alasan-alasan dan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya didalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan oleh para Tergugat/Pembanding didalam Memori bandingnya tanggal 7 Mei 1998, maupun oleh Penggugat/Terbanding didalam Kontra memori bandingnya tanggal 10 Juni 1998 ternyata tidak mengemukakan hal-hal yang baru, karena tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat/Pembanding adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya dibebankan untuk membayar biaya Perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk banding ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan didalam Pasal-Pasal dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 10 Maret 1998 Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY.;
- Menghukum Tergugat I dan II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang untuk banding sebesar Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini diambil dalam rapat Permusyawaratan pada hari Selasa tanggal 30 Juni 1998 oleh kami NY. TITI NURMALA SIAGIAN, SH. sebagai Ketua Majelis, RISARDI IMAN, SH. dan H. ERIHANUDDIN EFFENDI, SH. Masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim anggota dan MAKHMUDIN, SH. Sebagai Panitera pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak.



PUTUSAN

Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUJIANAN YANG MAHA ESA"

Pangadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

NYAI ZUHRIYAH, umur 43 tahun kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Mawar No. 66 A. Dalpenangan, Kecamatan dan Kabupaten Sampang Madura.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama :

1. SUDARSONO, SH. MS.;
2. H. ADUM DASUKI, SH. MS.;

Pembela umum/Penasehat hukum, anggota biro dan bantuan hukum (BKBH) Fakultas Hukum Brawijaya, berkedudukan di Jalan Mayjen MT. Haryono No. 169 Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 September 1997 dan surat izin khusus tertanggal - Oktober - 1997 Nomor : 69 K/PEN.TUN/1997, selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

LAWAN :

- I. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG, KABUPATEN SAMPANG MADURA; Kedudukan di jalan Jaksa Agung Suprpto No. 47 Sampang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- II. KEPALA KELURAHAN (LURAJI) GUNUNGSEKAR, KECAMATAN SAMPANG, MADURA; Kedudukan di jalan Imam Khozali No. 52 Sampang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II; Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II kedua-duanya memberi kuasa kepada :

1. ABD. AMALIK AMRULLAH, H.;
2. SYARIFUDDIN, SH.;

Keduanya Pegawai pada bagian hukum sekretariat Wilayah Daerah Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sampang, masing-masing berkantor di Jalan Jamaludin No. 1 Sampang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 November 1997, selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha negara tersebut, telah membaca :



1. Surat gugatan penggugat tertanggal 17 September 1997 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 September 1997 dibawah register perkara Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY. yang telah diperbaiki tanggal 12 November 1997;
2. Surat penetapan ketua pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 21 Oktober 1997 Nomor : 69.K/PEN.TUN/1997/PTUN.SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
3. Surat Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 69.HK/PEN.TUN/1997/PTUN.SBY. Tentang Penentuan hari pemeriksaan Persiapan;
4. Surat Penetapan Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 12 November 1997 Nomor : 69.HK/PEN.TUN/1997/PTUN.SBY. Tentang penentuan hari sidang;
5. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Sidang;
6. Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 19 November 1997 dan Replik Penggugat tanggal 24 November 1997 serta Duplik Tergugat I dan Tergugat II tanggal 3 Desember 1997;
7. Telah pula mendengar keterangan dari para pihak dan surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;
8. Telah pula mendengar keterangan Para pihak dan saksi-saksi:

#### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 September 1997 yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 17 September 1997 Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY. dan yang kemudian diperbaiki pada tanggal 12 November 1997 Mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bahwa di Sampang pernah ada pasangan suami istri yang bernama KH. Asnawi dengan Hj. Hajrah;
- 2) Bahwa dari pasangan suami istri tersebut telah lahir enam belas anak kandung yang masing-masing bernama :
  1. Hj. Nafsyah;
  2. Hj. Hasyia;
  3. Hj. Alwiya;
  4. Hj. Rahmah;
  5. Nyai Nusterah;
  6. Diakfar;
  7. Saleh;
  8. Aisyah;
  9. H. Alimudhar;
  10. H. Muhammad Asyik;
  11. H. Rachbini;
  12. Rokayyah;
  13. Djasuli;
  14. Said Yamani;
  15. Hj. Zuhriyah (Penggugat)
  16. Hj. Akromah;
- 3) Bahwa pada Tahun 1959 KH. Asnawi telah meninggal dunia dan kemudian pada Tahun 1986 Hj. Hajrah (istrinya) juga meninggal dunia;

- 4) Bahwa selain meninggalkan 16 anak kandung, pasangan suami istri KH. Asnawi dan Hj. Hajrah juga meninggalkan beberapa harta benda;
- 5) Bahwa salah satu harta peninggalannya adalah berupa sebidang tanah pertanian seluas  $\pm 950 \text{ m}^2$  terletak diwilayah kelurahan GunungSekar, kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang seperti tersebut dalam persil No. 69, Kohir/Ketitir No. 50 dengan batasan-batasan :
  - Sebelah Utara : Tanah Jl. Setapak;
  - Sebelah Timur : Tanah H. Jamaludin;
  - Sebelah Selatan : Tanah K. Nadir;
  - Sebelah Barat : Tanah K. Nadir;
- 6) Bahwa sebidang tanah tersebut pada *point* 5 di atas adalah menjadi bagian Penggugat;
- 7) Bahwa sejak Tahun 1959 sampai Tahun 1995 tanah tersebut digarap/dikuasai oleh Penggugat;
- 8) Bahwa pada Tahun 1996 tanah tersebut digarap secara paksa oleh salah satu kakak kandung Penggugat yaitu bernama Hj. Alwiyah;
- 9) Bahwa sejak Tahun 1996 hingga Sekarang tanah tersebut masih dalam status sengketa antara Penggugat dengan Hj. Alwiyah;
- 10) Bahwa Penggugat pada tanggal 11 Maret 1997 pernah berkirin surat kepada kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang perihal sanggahan tanah No. pipil 50, persil No. 69, SI luas  $950 \text{ m}^2$  dengan maksud agar apabila ada pihak lain selain Penggugat mau/mengurus sertifikat atas sebidang tanah dimaksud supaya tidak dilayani;
- 11) Bahwa pada tanggal 31 Juli 1997 Penggugat menerima surat pemberitahuan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sambang tersebut pada Surat Nomor : 570.351.4695 perihal penangguhan penerbitan sertifikat atas nama H. Mursidi;
- 12) Bahwa dari surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang (berikut lampirannya) tersebut akhirnya Penggugat baru mengetahuinya bahwa sebidang tanah pertanian tersebut pada *point* 5 di atas yang notabene masih dalam status sengketa tersebut ternyata telah dijual tanpa hak oleh Hj. Alwiyah (kakak kandung Penggugat) kepada H. Mursidi melalui Tergugat I sebagai pejabat pembuat Akta Tanahnya;
- 13) Bahwa jual beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I;
- 14) Bahwa dalam pembuatan/penerbitan Akta Jual Beli tersebut Tergugat I semata-mata mendasarkan informasi yang diberikan oleh Tergugat II tanpa mengadakan *cek* dan *recek* yang teliti dimaksud;

- 15) Bahwa pada tanggal 22 Februari 1996 Penggugat pernah berkirin surat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang perihal sanggahan yang pada intinya meminta agar apabila ada pihak lain (selain Penggugat) mengurus sertifikat atas sebidang tanah tersebut supaya ditangguhkan sampai ada musyawarah mufakat dari para ahli waris yang ada, karena Hj. Alwiyah hanya pinjam nama saja (bukan pemilik yang berhak);
- 16) Bahwa pada tanggal 2 Mei 1996 salah satu putra dari ahli waris KH. Asnawi yaitu yang bernama Sohibil Mi'radj (putra Hj. Nafsyah) pernah kirim surat sanggahan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang yang pada intinya meminta agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang tidak menerbitkan sertifikat atas beberapa bidang tanah peninggalan KH. Asnawi termaksud tanah hak milik/bagian Penggugat seperti yang tersebut dalam *point* 5 di atas, sebelum ada surat keputusan hasil musyawarah dari para ahli yang ada/berhak;
- 17) Bahwa surat Penggugat dan surat Sohibil Mi'radj seperti yang tersebut pada *point* 15 dan 16 di atas juga ditembuskan kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga dengan demikian seharusnya mereka mengetahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa;
- 18) Bahwa dalam kenyataannya Tergugat I telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 16/AJB/SPG/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 hanya semata-mata didasarkan pada informasi yang salah dari Tergugat II, yaitu berupa surat keterangan riwayat tanah yang dibuat secara salah oleh Tergugat II;
- 19) Bahwa dalam kenyataan demikian ini membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjalankan tugasnya secara tidak cermat karena mengabaikan pemberitahuan/informasi/peringatan yang disampaikan oleh Penggugat dan Sohibil Mi'radj tersebut;
- 20) Bahwa ketidakcermatan tersebut akhirnya dapat menimbulkan tindakan sewenang-wenang dari Tergugat I dan Tergugat II yang merugikan penggugat;
- 21) Bahwa bentuk tindak kesewenang-wenangan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah berupa penerbitan Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 oleh Tergugat I dan penerbitan surat keterangan riwayat tanah oleh Tergugat II;
- 22) Bahwa bentuk tindak kesewenang-wenangan tersebut dapat dipakai sebagai salah satu alasan untuk membatalkan keputusan Tata Usaha Negara;
- 23) Bahwa Akta jual beli Nomor : 16/AJB/SPG/I/1997 Tertanggal 23 Januari 1997 tersebut dan surat keterangan riwayat tanah tersebut adalah merupakan bentuk dari keputusan Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya dapat dibatalkan;

- 24) Bahwa Penggugat baru mengetahui Akta Jual Beli Nomor 16/AJB/SPG//1997 dan surat keterangan Riwayat Tanah tersebut setelah menerima surat pemberitahuan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang pada tanggal 31 Juli 1997, sehingga oleh karenanya maka gugatan ini masih belum lewat waktu/belum kadaluarsa;
- 25) Bahwa mengingat karena saat ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang sedang memproses Sertifikat hak atas tanah dimaksud menjadi atas nama H. Mursidi, maka mohon dengan hormat agar pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan penetapan penangguhannya;
- 26) Bahwa mengingat mendesaknya perkara ini terutama bila dikaitkan dengan pemrosesan hak atas tanah tersebut maka mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara berkenan untuk memeriksa gugatan ini dengan cara cepat;

Atas dasar uraian di atas penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jawa Timur di Surabaya berkenan untuk :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah atau batal Surat Keterangan tentang Riwayat tanah tanggal 24 Maret 1997 yang telah diterbitkan oleh Tergugat II dan sekaligus memerintahkan Tergugat I untuk segera menerbitkan Surat Keputusan tentang pencabutan surat keterangan riwayat tanah yang sudah dibatalkan tersebut;
3. Menyatakan tidak sah atau batal Akta Jual Beli Nomor 16/AJB/SPG//1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera menerbitkan surat keputusan tentang pencabutan Akta Jual Beli yang sudah dibatalkan tersebut;
4. Membebaskan seluruhnya biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebelum Pemeriksaan Persidangan telah dilaksanakan Pemeriksaan Persiapan dengan dihadiri kuasa Penggugat I, SUDARSONO, SH MS., 2. ADUM HASBIKI, SH MS Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 1997 dan surat izin khusus tanggal (Oktober 1997 Nomor : 69 K/PEN.TUN/1997, dan telah pula menghadap kuasa khusus tertanggal 15 November 1997. Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pemeriksaan persidangan telah menghadap kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Hakim Ketua Sidang telah dibacakan Surat Gugatan Penggugat yang menerangkan pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Gugatannya tersebut Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Jawaban tertanggal 19 November 1997 yang isinya antara lain menyangkut Eksepsi tentang Kewenangan Absolut yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut;

I. TENTANG EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat salah alamat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bahwa dalam dalil-dalilnya 1 s/d 9 dan 13 s/d 17 adalah masalah hukum perdata murni bukan masalah Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memutus perkara ini, jadi secara hukum pula masalah hukum perdata murni ini adalah kewenangan/kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri Sampang;
2. Bahwa Penggugat juga salah alamat mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam dalil gugatan yang ke 8 secara tegas dan diakui Penggugat melibatkan (mengikutsertakan) kakak kandung Penggugat yaitu Hj. Alwiyah, akan tetapi Hj. Alwiyah tidak dapat digugat sehingga dalam gugatan Penggugat terjadi *error in person* subyek sengketa, maka Hj. Alwiyah seharusnya sebagai subyek sengketa (Tergugat) untuk mengungkap tentang kepemilikan tanah tersebut;
3. Bahwa apabila Penggugat menggugat Hj. Alwiyah kakak kandung dari Penggugat maka terhadap subyek sengketa bukan hanya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi subyek sengketa tetapi juga adalah orang (Hj. Alwiyah), apabila subyek sengketa dalam hal Tata Usaha Negara adalah Tergugatnya Orang (person) maka yang berwenang mengadili perkara adalah Pengadilan Negeri;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat dalil ke 6 tanah tersebut menjadi bagian Penggugat dan pada dalil ke 8 *an sich* tanah tersebut digarap paksa oleh salah satu kakak Penggugat yang bernama Hj. Alwiyah, dari dalil tersebut yang menjadi pertanyaan mengapa Penggugat membiarkan Hj. Alwiyah mengerjakan tanah secara paksa, seharusnya apabila Penggugat merasa dan mampu membuktikan kepemilikan dari tanah sengketa tersebut menggugat lewat Pengadilan Negeri Sampang untuk menentukan pemilik tanah sengketa;
5. Bahwa mengingat jual beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi yang dituangkan dalam akta jual beli Nomor :16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibuat oleh Tergugat I *an sich* dalil ke 13, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 17

September 1997 sudah lewat/kadaluwarsa berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

6. Bahwa menurut Hukum Acara, karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi menyangkut kompetensi absolut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memutus terlebih dahulu dengan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

## II. DALAM HAL POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap yang telah tertuang dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan II menyangkal dan menolak tegas semua dalil dan petitum Penggugat dalam gugatan tertanggal 17 September 1997 kecuali apa secara tegas diakui oleh Tergugat I dan II;
3. Bahwa Tergugat I dan II menyangkal tegas dalil Penggugat No. 6, 7, 8 dan 9 sebab tanah sengketa adalah tanah milik atas nama Hj. Alwiyah kakak kandung Penggugat;
4. Bahwa terhadap diktum II gugatan Penggugat perihal penangguhan penerbitan Sertifikat Tanah atas nama H. Mursidi tertanggal 31 Juli 1997 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang yang ditujukan kepada Hj. Suhriyah (Penggugat), pada persyaratan penerbitan Sertifikat Tanah pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang berpendapat bahwa penerbitan Sertifikat Tanah atas nama H. Mursidi sudah memenuhi syarat formal penerbitan Sertifikat, hal ini sudah sesuai dengan Buku letter C kelurahan bahwa tanah sengketa tersebut atas nama H. Alwiyah Bin H. Asnawi sesuai dengan Surat keterangan Tergugat II tertanggal 24 Maret 1997;
5. Bahwa terhadap diktum 13 Jual Beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi yang dituangkan dalam Akte jual beli No. 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibunt oleh Tergugat I sudah memenuhi syarat-syarat jual beli;
6. Bahwa terhadap Diktum No. 19 gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat I dalam menjalankan tugasnya secara tidak cermat adalah hanya penilaian sepihak dari Penggugat yang tidak perlu ditanggapi karena proses jual beli No. 16/AJB/SPG/II/1997 tertanggal 23 Januari 1997 menurut hukum adalah sah;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan untuk memutus :

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa perkara ini.

II. Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

atau

Setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut ketiga Majelis telah menjatuhkan putusan sela. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, tentang kewenangan mengadili, sedangkan eksepsi yang lainnya akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara pada Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 24 November 1997 dan atas Replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Dupliknya tertanggal 3 Desember 1997;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah, maka untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti secara tertulis yang diberi tanda P-5 berupa *Fotocopy* yang telah bermeterai cukup untuk dicocokkan dengan aslinya maupun *Fotocopy*nya dimuka sidang sebagai berikut :

1. P - 1 : *Fotocopy* Akta jual beli Nomor : 16/AJB/SPG/II/1997 tanggal 23 Januari 1997. Aslinya tidak ada;
2. P - 2 : *Fotocopy* dari Hj. Sulriyah Asnawi kepada kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sampang tertanggal 22 Februari 1996 perihal saangahan, Aslinya tidak ada;
3. P - 3 : *Fotocopy* dari Hj. Sukriyah kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sampang tertanggal 2 Mei 1996 Perihal saangahan, Aslinya tidak ada;
4. P - 4 : *Fotocopy* dari Hj. Sukriyah Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang tertanggal 11 Maret 1997 Perihal saangahan tanah No. Pipil 50, Persil 69, Luas 950 m<sup>2</sup>, Sesuai dengan aslinya;

5. P - 5 : *Fotocopy* Surat keterangan tanggal 24 Maret 1997 dari Kepala Kelurahan Gunung Sekar Kecamatan Sampang yang menerangkan Hj. ALWIYAH binti H. ASNAWI betul-betul mempunyai sebidang tanah petak No. 50 persil 69 Luas 950 m<sup>2</sup>, aslinya tidak ada;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil pembuatannya maka pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda : T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-11 berupa *Fotocopy* yang telah bermeterai cukup dicocokkan dengan aslinya maupun *Fotocopy*nya dimuka sidang sebagai berikut :

1. T.I.II-1 : *Fotocopy* : *Fotocopy* penetapan pajak Hasil Bumi atas nama wajib pajak H. Alwiyah bin H. Asnawi No. 50, Sesuai dengan aslinya;
2. T.I.II-2 : *Fotocopy* buku C Desa/Kelurahan Gunung Sekar Petak No. 50 atas nama Hj. Alwiyah bin Asnawi, Sesuai dengan aslinya;
3. T.I-9 : *Fotocopy* surat Kepala Badan pertanahan Nasional Kabupaten Sampang kepada Sdr. Hj. Sukriyah tertanggal 31 Juli 1997 No 570.351.4-695 Perihal penangguhan penerbitan Sertifikat atas nama H. Mursidi, sesuai dengan aslinya;
4. T.I-10 : *Fotocopy* surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sampang tertanggal 7 Agustus 1997 Nomor : 594.3/12703442.011/1997 yang ditujukan kepada Camat Sampang tentang penangguhan Penerbitan Sertifikat atas nama H. Mursidi;
5. T.I-11 : *Fotocopy* surat dari Nyai Zuhriyah Tertanggal 22 September 1997 yang ditujukan kepada kepala kantor Pertanahan Kabupaten Sampang tentang : Pemberitahuan adanya gugatan dipengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa para pihak akan menanggapi surat-surat bukti tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat disamping mengajukan bukti-bukti tertulis P-1 sampai dengan P-5, mengajukan saksi yaitu :

**SAKSI I : II. SELAMAT**

Umur 38 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan K.H. Agus Salim Nomor 21 Sampang, swasta, agama Islam; Yang pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diajak oleh saudara kandung Penggugat yang bernama Nyai AKROMAH ke Kelurahan;



- Bahwa saksi juga ikut masuk ke Kelurahan dan mendengarkan percakapan dengan Pak Lurah antara lain "Pak Lurah saya minta maaf, bahwa tanah yang akan dijual oleh H. Alwiyah Bin H. ASNAWI itu jangan diizinkan, karena tanah tersebut masih dalam sengketa", Pak Lurah menjawabnya : "Ya, ya Pak Lurah sanggup";
- Bahwa saksi diajak pergi sampai Sekarang kira-kira ada 1 (satu) Tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya kalau Nyai AKROMAH itu saudara Penggugat, mengetahuinya setelah diberitahu oleh Nyai AKROMAH, kalau Penggugat itu saudara kandungnya;
- Bahwa keperluan Nyai AKROMAH datang ke Kelurahan agar Pak Lurah tidak menanda tangani Akte Jual Beli;
- Bahwa saksi sering datang ke rumah Nyai AKROMAH tersebut karena dia mempunyai sapi karapan banyak;
- Bahwa saksi datang ke Kelurahan itu bersama-sama dengan Nyai Akromah dan ABD. MANAN saya berdua diminta tolong mengantarkannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah mana yang akan dijual dan siapa pembelinya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu masih dalam sengketa atau tidak;

**SAKSI II : ABD. MANAN**

Umur 41 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Raya Torjun Nomor 47 Sampang, pekerjaan swasta, agama Islam, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi ke Kelurahan tersebut diminta tolong oleh Nyai AKROMAH bersama-sama dengan H. Selamet mengantarkan ke Kelurahan;
- Bahwa saksi diajak kekelurahan sampai dengan Sekarang ada 1 tahun 6 bulan;
- Bahwa Nyai AKROMAH ketika akan berangkat ke Kelurahan tidak mengutarakan apa-apa;
- Bahwa saksi dengan H. Selamet diajak masuk ke Kelurahan oleh Nyai AKROMAH, maka saksi mendengarkan percakapan mereka;  
Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana kesudahannya;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Kahir tanah sengketa tersebut atas nama siapa;

**SAKSI III : BUDIMAN**

Umur 42 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Jln. H. Wahid Hasyim No. 145 Sampang, pekerjaan Staf Kecamatan Sampang, Agama Islam, Yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal bukti P-4 karena saksi yang menerima surat Hj. SUKHRIJ tersebut lalu diserahkan kebagian administrasi;
- Bahwa saksi di Kantor Pertanahan Sampang menjabat di bagian Pembangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat dari Hj. ZUHRIYAH tersebut di atas atau tidak, karena bukan bidang saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi surat balasan dari kantor Pertanahan Sampang yang ditujukan kepada Penggugat;

**SAKSI IV : BU DAMIHUJI**

Umur 50 Tahun, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kramat No. 1 Karang Duke Sampang, pekerjaan Tani, Agama Islam, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi yang mengerjakan/menggarap tanah milik Penggugat (Nyai Zuhriyah) saksi kerjakan berdua dengan BU SUMERATI sejak Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1997, semula yang menggarap orang tua saksi, setelah orang tua saksi meninggal dunia, saya yang melanjutkan mengerjakan;
- Bahwa sejak orang tua saksi masih hidup, setiap panen bagi hasilnya selalu diserahkan kepada Penggugat Nyai ZUHRIYAH;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah yang dikerjakan itu jaraknya ± .... Km.;
- Bahwa cara menggarapnya bagi hasil, setiap panen hasilnya selalu diserahkan kepada Penggugat (Nyai Zuhriyah);
- Bahwa saksi tidak tahu meninggalnya ayah Penggugat, kalau ibunya Penggugat meninggal Tahun 1986, yang meninggal dunia duluan ayahnya; Bahwa ketika ibu Penggugat (Nyai Zuhriyah) masih hidup, hasil panen saya serahkan kepada Penggugat atas anjuran orang tuanya (ibunya) kepada saya antara lain : "Tanah ini saya serahkan kepada Zuhriyah", maka setiap panen hasilnya saya serahkan kepada yang punya;
- Bahwa saksi sudah 2 (dua) tahun tidak mengerjakan, sejak tanah tersebut dijual oleh kakaknya H. ALWIYAH, padahal semua Putra dari H. ASNAWI itu sudah diberi bagian oleh orang tuanya semua;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah istri H. ASNAWI (ibunya) Penggugat itu jauh naik becak;
- Bahwa tanah milik Penggugat diambil/dijual oleh kakaknya H. ALWIYAH, dan dijual kepada H. MURSIDI, setelah dibeli yang mengerjakan tersebut adalah SUPAR,

- Bahwa Penggugat (Nyai Zuhriyah) mendapat tanah (tanah miliknya) adalah Petok No. 50 Persil Nomor : 69 Luasnya 950 m<sup>2</sup> pemberian dari ibunya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik Nyai Zuhriyah itu sudah tercatat di Buku Desa apa belum;

**SAKSI V : SUMERATI**

Umur 60 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Merpati Nomor 2 Gunung Sekar Sampang, pekerjaan Tani, Agama Islam, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi dengan Penggugat (Nyai ZUHRIYAH) tidak ada hubungan keluarga, saksi kenal biasa-biasa saja, saksi mengerjakan tanah milik Penggugat selama 2 (dua) tahun yang mana tanah tersebut dikerjakan berdua dengan Bu Damhuji, tetapi setelah tanah tersebut dijual oleh kakaknya H. ALWIYAH tanah tersebut diminta;
- Bahwa keterangan H. ALI MUDHAR katanya tanah sengketa milik H. ALWIYAH itu tidak benar karena tanah tersebut milik Penggugat (Nyai ZUHRIYAH) :

1. Saya yang menggarapnya sejak orang tua saya masih hidup, setelah orang tua saya meninggal dunia, saya yang mengerjakan : yaitu 2 (dua) tanah berdampingan 1 milik H. ASNAWI dia kakak kandung Nyai ZUHRIYAH;

2. Milik ZUHRIYAH saya kerjakan berdua dengan BU DAMHUJI, yang mana tanah H. ASNAWI kalau panen bagi hasil saya serahkan H. ASNAWI, yang kepunyaan Nyai ZUHRIYAH ya saya serahkan Nyai ZUHRIYAH bagi hasilnya;

- Bahwa saksi mengerjakan tanah milik Nyai ZUHRIYAH selama 2 (dua) tahun sejak Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1997, setelah tanah dijual oleh kakaknya (H. ALWIYAH) tanah tersebut diminta;

Bahwa batas-batas tanah milik Nyai ZUHRIYAH :

Sebelah Utara : Jalan Setapak;

Sebelah Timur : Jalan Jamaludin;

Sebelah Barat : Tanah E. Nadir;

Sebelah Selatan : Tanah K. Nadir;

- Bahwa luas tanah sengketa ± 950 m<sup>2</sup> telah dijual kakaknya (H. ALWIYAH) dan tanah tersebut dijual kepada H. MURSIDI;
- Bahwa H. MURSIDI umurnya ± 40 tahun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah Nyai Zuhriyah dijual oleh kakak kandungnya (H. ALWIYAH) itu ada masalah atau tidak;

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah milik Nyai ZUHRIYAH itu pemberian dari orang tuanya, yang saksi tahu sejak orang tua saksi masih hidup hasil setiap panen diserahkan kepada Nyai ZUHRIYAH (Penggugat) dan tanah tersebut milik Penggugat (Nyai ZUHRIYAH);
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual oleh kakak kandungnya (H. ALWIYAH) pada Tahun 1997;
- Bahwa saksi mengerjakan tanah milik Nyai ZUHRIYAH tersebut selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu Nyai ZUHRIYAH (Penggugat) itu mendapatkan tanah dari beli atau tidak;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil pembuktiannya maka pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

**SAKSI I : H.MAHMUD**

Umur 48 tahun, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Inam Shozul Sampang, Pekerjaan staf Kantor Kelurahan Gunung Sekar, Kabupaten Sampang, agama Islam;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat hanya kenal biasa saja, kalau dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal karena hubungan pekerjaan;
- Bahwa dalam Buku Desa tercatat atas nama H. ALWIYAH bin H. ASNAWI;
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada siapa tanah sengketa itu saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah sengketa dibalik nama atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu asal-usul tanah sengketa tersebut;

Bahwa tanah sengketa berdasarkan petikan No. 50 Persil Nomor 69 Klas I luas 950 m<sup>2</sup>

**SAKSI II : HERMAN NURSAHID**

Umur 38 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sebang Permai E.8 Sampang, pekerjaan pada kantor Pertanian Sampang, agama Islam, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat hanya kenal biasa biasa saja, kalau dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal hubungan Pekerjaan;

- Bahwa benar ada penangguhan agar Sertifikat tidak diterbitkan yaitu :
  1. SOHIBUL MIRADJ tertanggal 2 Mei 1996;
  2. Surat sumpah dari Hj. SUKRIYAH tertanggal 11 Maret 1997;

- Bahwa surat sanggahan tersebut sudah dibalas/ditanggapi oleh Badan Pertanahan Sampang pada Tanggal 31 Juli 1997;
- Bahwa dalam surat tersebut diberi waktu 2 (dua) Bulan, dan disarankan apabila Hj. SUKRIYAH mempunyai data-data tanah yang lebih kuat agar segera mengirimkan ke Badan Pertanahan Sampang, untuk dipertimbangkan dan di sarankan agar permasalahan tersebut digugat di Pengadilan Negeri Sampang;
- Bahwa kenyataan Penggugat (Hj. SUKRIYAH) mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;
- Bahwa dalam tenggang waktu 2 (dua) bulan tersebut hingga Sekarang Penggugat tidak mengirimkan data-data ke Badan Pertanahan Nasional Sampang;

Menimbang, Bahwa selanjutnya atas pernyataan Ketua Majelis terhadap alat-alat bukti tertulis dan saksi-saksi yang diajukan di atas, maka para pihak masing-masing menerangkan bahwa pihaknya akan menanggapi sekaligus didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 1 Februari 1998, yang mana isi selengkapnya sebagaimana termuat didalam Berita acara Persidangan dan untuk singkatnya telah termuat didalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak selanjutnya menyatakan tidak mengemukakan hal-hal yang lainnya lagi dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusannya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tertuang didalam Berita acara pemeriksaan, berita acara persidangan, serta surat-surat bukti tertulis dan surat-surat lain yang ada kaitannya dengan perkara ini telah termuat didalam putusan ini yang akan dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang dikemukakan oleh para pihak tersebut di atas dianggap telah cukup maka selanjutnya Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini.

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud gugatannya Penggugat adalah sebagai mana yang telah diuraikan di atas,

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili dan Eksepsi tentang lampau waktu sebagaimana termuat dalam jawabannya tanggal 19 November 1997;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi kewenangan Absolut tersebut telah diputus terlebih dahulu sebagaimana termuat di dalam berita acara Persidangan tanggal 24 Nopember 1997 yang pada pokoknya menolak Eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi tentang lampau waktu dimana Akta Jual Beli Nomor 16/AJB/SPG/I/1997 sedangkan gugatan diajukan dan diregister di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 17 September 1997;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi lampau waktu tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut; Menimbang, bahwa untuk mengukur tenggang waktu dalam mengajukan gugatan adalah sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 bukan dihitung sejak tanggal diterbitkannya keputusan oleh pejabat;

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut Penggugat baru mengetahui Akte Jual Beli pada tanggal 31 Juli 1997 setelah menerima surat pemberitahuan dari kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang dengan suratnya Nomor : 570.351.4-695 perihal penangguhan penerbitan sertifikat atas nama H. MURSIDI;

Menimbang, bahwa setelah Pihak Penggugat mengetahui adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli tersebut pada Tanggal 31 Juli 1997 kemudian Penggugat mengajukan gugatan dan telah diregister pada tanggal 17 September 1997 dengan demikian maka gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Undang-undang karenanya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mengenai pokok perkara.

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara tersebut adalah bahwa tanah pertanian seluas 950 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gunung Sekar Kecamatan Sampang Persil Nomor 69 Kohir/Ketitir Nomor 50 yang telah menjadi bagian hak Penggugat telah dijual oleh Hj. ALWIYATI kepada H. MURSIDI berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1 atau T.11-7;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan oleh karena tanah tersebut dialihkan oleh orang yang tidak berhak maka Akta Jual Beli tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-5 dan 5 (lima) orang saksi;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II menyangkut dalil-dalil gugatan Penggugat dan untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Bukti-bukti surat secara bersama berupa T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-11 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, sebelum mempertimbangkan dalil Penggugat tersebut, terlebih dahulu majelis mempertimbangkan tentang Akta Jual Beli sebagai Objek Gugatan;

Menimbang, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menerbitkan Akta didasarkan kekuatan Hukum publik dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan bagian dari pihak yang telah mengadakan kesepakatan karenanya ia dapat menolak atau mengesahkan kesepakatan yang ada dengan didasarkan atas kekuatan hukum publik dengan menerbitkan Akta yang bersifat konkrit, Individual dan Final serta menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak seseorang kepada orang lain dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Akta Jual beli Tanah sebagaimana yang dijadikan Obyek dalam perkara tersebut adalah keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3;

Menimbang, bahwa selanjutnya keputusan Tergugat II yang formalnya berupa surat keterangan sebagaimana bukti T.I.I-6 atau P-5 namun isinya adalah Pernyataan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan dasar penentuan hak sehingga dapat menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak seseorang mana kala keterangan tersebut tidak benar, karenanya surat keterangan tanah tersebut adalah merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan obyek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana bukti P-1 atau T.I.II-7 adalah sah karena tanah tersebut adalah milik penjual Hj. ALWIYAH;

Menimbang, bahwa prosedur untuk menerbitkan Akta Jual Beli maka bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengetahui terlebih dahulu secara jelas siapa yang berhak atas tanah yang akan diperjual belikan;

Menimbang, bahwa Majelis tidak akan memutuskan tentang hak atas Tanah namun untuk mengetahui apakah prosedur yang ditempuh Tergugat I dalam menerbitkan Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1 atau T.I.II-7 sudah benar maka harus pula dibuktikan bahwa pemilik tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli tersebut adalah Hj. ALWIYAH;

Menimbang, bahwa tanah tersebut menurut pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah milik Hj. ALWIYAH hal ini sesuai dengan surat keterangan Lurah Gunung Sekar sebagaimana bukti T.II-6 atau P-5 dan telah terdaftar dalam buku C sebagaimana bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa keterangan lurah sebagaimana bukti T.II-6 ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.26/DDA/1970 yang sifatnya membenarkan bukti-bukti hak yang ada dan harus diketahui oleh Camat;

Menimbang, bahwa keterangan Kepala Kelurahan tersebut ternyata tidak diketahui Camat dan dibuat pada tanggal 24 Maret 1997 sedangkan Akta Jual Beli sebagaimana Bukti P-1 atau T.II-7 telah dibuat jauh sebelumnya yaitu pada tanggal 23 Januari 1997 sehingga tidak mungkin keterangan Lurah tersebut dijadikan dasar untuk mengetahui hak atas Tanah sedangkan tanda pembayaran Pajak (Petok Pajak Bumi, girik, ketitir, Ipeda, *Verponding* Indonesia) secara Yuridis bukan alat bukti hak atas tanah hal ini sesuai dengan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.26/DDA/1970 serta putusan Mahkamah Agung Nomor : 34.K/SIP/1960 sementara itu pihak Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan bukti yang berupa T.II-4 yang berupa surat pernyataan yang menjelaskan bahwa tanah dalam Petok D Nomor : 50 Persil 65 sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1 atau T.II-7 adalah milik Hj. ALWIYAH yang merupakan pemberian dari Almarhum ayahnya yang bernama KH. ASNAWI;

Menimbang, bahwa apabila benar hal tersebut telah dihibahkan maka harus pula dibuktikan dengan adanya surat hibah yang sah menurut hukum bukan pernyataan dari pihak lain sebagaimana bukti T.II-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut apa yang di kemukakan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti bahwa tanah yang dibuat Akta Jual Belinya oleh Tergugat I sebagaimana bukti P-1 atau T.II-7 adalah milik Hj. ALWIYAH sebaliknya pihak Penggugat menyangkal apa yang dikemukakan pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan menegaskan bahwa tanah dalam petok D Nomor : 50 Persil 65 sebagaimana tercantum dalam akta tersebut adalah milik Penggugat sebagaimana yang dijelaskan dibawah sumpah oleh saksi BU DAMHUJI dan saksi BU SUMERATI bahwa ia sebagai bekas penggarap tanah petok D Nomor 50 Persil 65 sejak tahun 1995 sampai tahun 1997 dan hasil garapan tersebut dibagi antara penggarap dengan Hj. ZUHRIYAH sebagai pemilik tanah tersebut, selanjutnya saksi tersebut menegaskan bahwa Hj. ZUHRIYAH memperoleh tanah tersebut adalah dari Orang tuanya H. ASNAWI bahwa antara Penggugat Hj. ZUHRIYAH dengan Hj. ALWIYAH adalah saudara kandung dimana Hj. ALWIYAH mendapat bagian dari Almarhum KH. ASNAWI yang disebelahnya, jadi yang dijual oleh Hj. ALWIYAH kepada H. MURSIDI sebagai bagian Penepegat Hj. ZUHRIYAH



dan sejak tanah Hj. ZUHRİYAH dijual oleh ALWIYAH maka saksi-saksi tersebut tidak lagi mengagarpunya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka surat keterangan Tanah Gunung Sekar berupa T.II-6 atau P-5 tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan surat-Surat Keputusan Menteri Dalam negeri Nomor : SK.26/DDA/1970. harus dibatalkan dengan membebankan Tergugat II untuk mencabut Keputusan tersebut dan Akta Jual Beli yang diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur Penerbitannya yang berupa bukti P-1 atau T.II-7 juga harus dibatalkan dengan membebankan agar Tergugat I segera Mencabut keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan pihak Tergugat I dan Tergugat II harus dibatalkan maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung rentang;

Mengingat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.26/DDA/1970. Serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

##### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

##### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;  
Menyatakan batal keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sampang tanggal 23 Januari 1997 Nomor : 16/AJB/SPG/I/1997. Perihal Akta Jual Beli serta membebankan kepada Camat Sampang untuk mencabut keputusannya tersebut;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh kepala Kelurahan Gunung Sekar tanggal 24 Maret 1997 perihal surat keterangan serta membebankan Kepada Tanah Gunung Sekar untuk mencabut keputusannya tersebut;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung rentang sebesar Rp. 110.000,- (Seratus Sepuluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis, pada hari selasa tanggal 19 Maret 1998, oleh Hakim Eksekusi, SH. Belaku Ketua Majelis, SANTER SITORUS, SH. Dan ARFANI MANSUR, SH., masing-masing

sebagai anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Ny. KOESROEMI, Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

**DICATAT DISINI**

Bahwa putusan pada hari selasa tanggal 10 Maret 1998 perkara Nomor : 69/G.TUN/1997/PTUN.SBY tersebut di atas belum mempunyai hukum tetap, karena Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya: ABD. MALIK AMRULLAH, SH. Pada hari kamis tanggal 19 Maret 1998 telah menyatakan banding atas Putusan tersebut.

