



TESIS

**KEDUDUKAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
SENGKETA TATA USAHA NEGARA**

***LEGAL STANDING OF OFFICIAL CERTIFIER OF TITLE DEEDS IN
STATE ADMINISTRATIVE DISPUTE***

CATUR INDAH NOVIANA, S.H.

NIM. 140720201056

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

2019

TESIS

**KEDUDUKAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
SENGKETA TATA USAHA NEGARA**

***LEGAL STANDING OF OFFICIAL CERTIFIER OF TITLE DEEDS IN
STATE ADMINISTRATIVE DISPUTE***

**CATUR INDAH NOVIANA, S.H.
NIM. 140720201056**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2019**

MOTTO

Tidak ada yang perlu ditakuti, Kecuali ketakutan itu sendiri

-Franklin D. Roosevelt-*



* Evendhy M. Siregar, *Bagaimana Menjadi Pemimpin Yang Berhasil*, (Jakarta: Yayasan Mari Belajar, 1989), Hlm. 164

PERSEMBAHAN

Sebuah karya ilmiah berupa tesis dipersembahkan dengan ketulusan hati kepada:

1. Bapak Drs. Soedjai dan ibu Mudjinawati yang tiada putus menyemangati, mendo'akan dan selalu memberi nasehat sampai dapat diselesaikannya tesis ini dan Saudara-saudaraku yang selalu memberikan semangat dan doa kepada Penulis.
2. Anakku tersayang Jeremy Orlean Adianto yang selalu menyemangati dan mengerti saat peneliti menulis tesis ini.
3. Lembagaku Fakultas Hukum, Program Pascasarjana dan Almamater Universitas Jember yang dibanggakan.

**KEDUDUKAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
SENGKETA TATA USAHA NEGARA**

***LEGAL STANDING OF OFFICIAL CERTIFIER OF TITLE DEEDS IN
STATE ADMINISTRATIVE DISPUTE***

TESIS

Untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi Magister
Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Jember

OLEH

CATUR INDAH NOVIANA, S.H.

NIM. 140720201056

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

2019

PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 18 JANUARI 2019

Oleh
Dosen Pembimbing Utama

Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.,
NIP: 19630308 198802 1 001

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Jember

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP: 197210142005011002

PENGESAHAN

Tesis dengan judul:

**KEDUDUKAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
SENGKETA TATA USAHA NEGARA**

Oleh

CATUR INDAH NOVIANA, S.H.

NIM. 140720201056

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.
NIP. 196303081988021001

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

**Mengesahkan:
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 19740922 199903 1 003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada:

Hari : Jum'at
Tanggal : 18
Bulan : Januari
Tahun : 2019

Panitia Peguji

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. Herowati Poesoko, SH,M.H.
NRP. 760180001

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

Anggota Penguji

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H.,M.Hum.,CN.
NIP. 196303081988021001

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : CATUR INDAH NOVIANA, S.H.

NIM : 140720201056

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul KEDUDUKAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM SENGKETA TATA USAHA NEGARA adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 17 September 2018

Yang membuat pernyataan



CATUR INDAH NOVIANA, S.H.

NIM. 140720201056

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karya akademik berupa tesis dengan judul **Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Tata Usaha Negara** telah selesai. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati melalui lembar pengantar ini, perkenankan penulis mengucapkan terimakasih khususnya kepada para pihak yang telah memberikan dorongan dan mendampingi penulis untuk berproses menuntaskan karya akademik ini. Ucapan terimakasih sekali lagi penulis haturkan kepada yang terhormat :

1. Drs. Moh. Hasan, M.Sc. Ph. D., selaku Rektor Universitas Jember.
2. Dr. Nurul Ghufron, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Sekretaris Dosen Penguji Tesis yang telah bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
3. Prof. Dr. M. Khoidin, S.H.,M.Hum.,CN., selaku Dosen Pembimbing Utama sekaligus Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa meluangkan waktu dan tenaga untuk berdiskusi bersama penulis, yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasannya dalam memberi dorongan dan saran dalam penyelesaian tesis.
4. Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasannya dalam memberi dorongan dan saran dalam penyelesaian tesis.
5. Prof. Dr. Herowati Poesoko, SH,M.H. selaku Ketua Dosen Penguji Tesis yang dengan penuh tanggung jawab memberikan arahan, nasehat, dan bantuan secara tekun, sabar dan teliti dalam bimbingan tesis.
6. Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji Tesis yang telah bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
7. Para Guru Besar dan Dosen FH Unej yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah kepada Penulis antara lain: Prof. Dr. M. Arief Amrullah, SH., M.Hum., Prof. Dr. Drs. Abintoro Prakoso, S.H,

M.S, Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, SH., M.Hum., dan Prof. Dr. Dominikus Rato, SH., M.Si.,

8. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pasca Sarjana yang senantiasa meluangkan waktu dan tenaga untuk berdiskusi bersama penulis, yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasannya dalam memberi dorongan dan saran dalam penyelesaian tesis.
9. Terima kasih kepada seluruh Civitas Akademika Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuannya.
10. Kedua Orang tua penulis Bapak Drs. Soedjai dan ibu Mudjinawati dan Anak tersayang Jeremy Orlean Adianto yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini, serta saudara-saudara lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu;
11. Sahabat-sahabat dan orang-orang terdekat saya yang selalu memberikan dukungan tiada henti kepada penulis.
12. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Jember angkatan 2014 yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga dengan adanya penulisan Tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 17 September 2018

Penulis

RINGKASAN

Perbuatan atau tindakan hukum berupa pendaftaran tanah yang berasal dari pemindahan hak yang berupa jual beli harus didahului dengan pembuatan akta jual beli tanah dan disahkan oleh seorang pejabat yang disebut PPAT. Melihat peran dari PPAT dalam melaksanakan tugasnya tersebut berdasarkan pada PP No. 37 Tahun 1998, dalam hal ini PPAT merupakan pejabat umum yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan sah atau tidaknya akta pemindahan hak atas tanah atau dengan kata lain PPAT dapat dikatakan sebagai pejabat yang melaksanakan urusan tugas pemerintahan yang berupa rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah, karena tanpa adanya akta dari PPAT maka tanah yang bersangkutan itu tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Dari uraian tersebut di atas dalam tulisan ini dapatlah diangkat permasalahan, apakah PPAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, dan akta PPAT dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara.

Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini antara lain Apakah Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk dalam kualifikasi sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, Apakah rasio *decidendi* putusan pengadilan yang ada memberikan alasan pembenar terhadap kualifikasi akta PPAT dalam kategori sebagai keputusan tata usaha negara dan Bagaimana konsep pengaturan ke depan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat memiliki kepastian status hukum sebagai Legal Standing dalam sengketa Tata Usaha Negara. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu yuridis normatif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Hasil dari hasil penelitian tesis ini yaitu (1) Kualifikasi Perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah bukan termasuk pada perbuatan pejabat tata usaha negara. Hal tersebut dikarenakan bahwa dalam menerbitkan akta hak atas tanah atas hanya berdasarkan atas kepentingan atau inisiasi kedua belah pihak, bukan atas kewenangan yang ada pada dirinya. Berbeda dengan pejabat TUN dalam menerbitkan KTUN atas inisiasi dan wewenang pada dirinya, karena itu PPAT dalam menerbitkan akta tanah bukan merupakan pejabat publik yang memiliki legal standing dalam sengketa TUN. Kenyataan demikian diperkuat dengan Putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kualifikasi PPAT dalam hal ini perbuatannya bukan merupakan perbuatan pejabat tata usaha negara. (2) Kualifikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Putusan Nomor Putusan Nomor 34 PK/TUN/2001 dan Putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY dan adalah akta tersebut tidak dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut dikarenakan bahwa Akta PPAT bukan suatu akta yang dilahirkan berdasarkan perbuatan hukum publik akan tetapi di lahirkan berdasarkan hukum perdata, sehingga akta PPAT tidak dapat digolongkan sebagai suatu *beschikking* yang bersifat sepihak dan

bersifat hukum publik sehingga akta PPAT bukan merupakan suatu *beschikking*, karenanya akta PPAT tidak dapat dijadikan obyek sengketa di peradilan tata usaha negara sekalipun PPAT berfungsi pada saat itu sebagai pejabat tata usaha negara. Andaikan dikatakan bahwa perbuatan mengesahkan akta tersebut merupakan produk hukum yang telah dituangkan dalam bentuk *beschikking*, akan tetapi *beschikking* yang demikian tetap sebagai perbuatan hukum perdata yang tidak bersifat sepihak dimana PPAT tidak bisa memaksakan para pihak yang terkait dalam keputusannya, maka disinilah letak karakter hukum perdatanya akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini secara tegas disebutkan di dalam Pasal 2 Huruf a UU Nomor 5 Tahun 1986. (3) Pengaturan ke Depan Legal Standing Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah harus berorientasi pada tujuan hukum yang mencerminkan kepastian, keadilan dan kemanfaatan. Konsep semacam ini harus tercermin dalam ragam regulasi yang mengatur tentang PPAT sehingga dapat diperoleh kepastian tentang status hukum PPAT berikut kewenangannya sebagai tenaga bantu BPN.

Rekomendasi penulis dalam penelitian tesis ini adalah Atas pertimbangan dan kepastian konsistensi hukum seharusnya dalam kerangka ius konstitiendum perlu diatur secara berkepastian bahwa produk PPAT sebagai pejabat tata usaha negara, akta yg dibuat seharusnya linier dengan otoritas pejabat yang membuat. Dan Wujud dari saran berdasarkan angka satu diatas, patut ditindaklanjuti dengan melakukan revisi atau penambahan ketentuan menyangkut peraturan terhadap PPAT terkait dengan penegasan akan keberadaan PPAT sebagai pejabat TUN dan produk akta yang dibuat.

SUMMARY

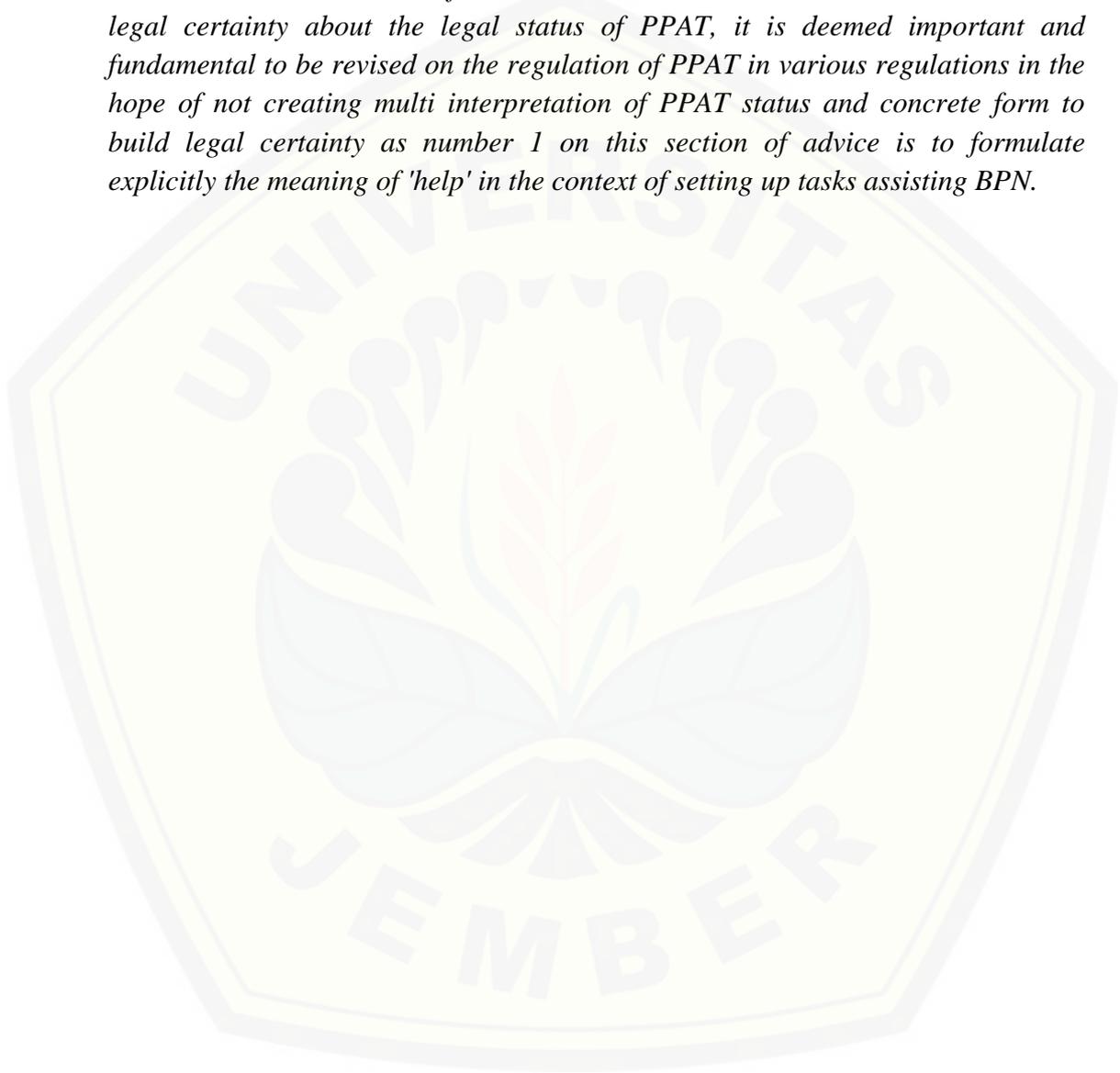
The act or legal action in the form of registration of land derived from the transfer of rights in the form of sale and purchase must be preceded by the making of the deed of sale and purchase of land and legalized by an official called PPAT. Seeing the role of PPAT in carrying out its duties is based on PP. 37 of 1998, in this case PPAT is a general officer who assist Head of Land Office of Regency / City related to legality or not transfer of land rights or in other words PPAT can be regarded as an official doing governmental tasks in the form of series of rights registration process on the land, because without any deed of the PPAT the relevant land cannot be registered at the Land Office of the Regency or City. From the above description in this paper can be raised the issue, whether the PPAT is the State Administrative Officer, and PPAT deed can be the object of dispute in the State Administrative Court.

Issues to be examined in this thesis include whether the Land Deed Authority Officers may be positioned as Legal Standing in the State Administrative Dispute, Is the Deed made by the Land Deed Authority can be categorized as the State Administration Decision and How the concept of future arrangements for the Creator Official The Land Deed has certainty of legal status as Legal Standing in State Administration dispute. The research method used in writing this thesis is juridical normative. The problem approach uses a statutory approach, a conceptual approach and a case approach.

*The result of this thesis research is (1) Legal Standing Official of Deed of Land In State Administration Dispute is that the Deed of PPAT is not a deed which is born based on the act of public law but is born based on civil law that is buying and selling so that PPAT deed cannot be classified as a one-sided and public-legal *beschikking*, therefore the PPAT deed cannot be the object of the Dispute in the State Administrative Court even though the PPAT functions at that time as the Administrative Officer of the State. Suppose it is said that the act of legalizing the purchase of the land is a legal product that has been poured in the form of *beschikking*, but such *beschikking* remains as a civil law act of unlawful and unilateral sale (*pedestal*) in which PPAT cannot impose the buyer and the parties the seller in his decision, then this is where the character of the legal status of the deed of sale and purchase made by PPAT, this is explicitly mentioned in Article 2 letter a Law 5 Year 1986. Thus it can be understood that the PPAT does not belong to the category as TUN officials so therefore cannot be positioned as a legal standing. (2) Official Deed of Land Deed Officer in Perspective of Decision of State Administration cannot be the object of dispute in State Administrative Court, since the PPAT Deed is not included in State Administrative Decree or *Beschikking* as meant in Article 1 point 9 and Article 2 letter a Law No.*

(3) The Concept of Forwarding on Officials of the Land Deed Authority should be oriented to the legal objectives that reflect certainty, fairness and usefulness. Such a concept should be reflected in the various regulations governing the PPAT so as to obtain certainty about the legal status of PPAT and its authority as auxiliary BPN.

The recommendation of the author in this thesis research is In order to build legal certainty about the legal status of PPAT, it is deemed important and fundamental to be revised on the regulation of PPAT in various regulations in the hope of not creating multi interpretation of PPAT status and concrete form to build legal certainty as number 1 on this section of advice is to formulate explicitly the meaning of 'help' in the context of setting up tasks assisting BPN.



DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	I
Halaman Sampul Dalam	Ii
Halaman Motto	Iii
Halaman Persembahan	Iv
Halaman Prasyarat Gelar	V
Halaman Persetujuan	Vi
Halaman Pengesahan	Vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	Viii
Halaman Pernyataan	Ix
Halaman Ucapan Terimakasih	X
Halaman Ringkasan	Xii
Halaman Summary	Xiv
Halaman Daftar Isi	Xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Orisinalitas.....	9
1.6. Metode Penelitian	11
1.6.1 Tipe Penelitian.....	11
1.6.2 Pendekatan Masalah	12
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	13
1.6.4 Analisis Bahan Hukum.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Teori Negara Hukum	19
2.2 Teori Kelembagaan	20
2.3 Teori Kewenangan	21
2.4 Teori Sengketa	24
2.5 Legal Standing	25
2.6 Pejabat Pembuat Akta Tanah	26
2.10 Sengketa Tata Usaha Negara	29
2.11 Keputusan Tata Usaha Negara	30

BAB III	KERANGKA KONSEPTUAL.....	32
BAB IV	PEMBAHASAN.....	34
4.1	Kualifikasi Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara	34
4.1.1	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
4.1.2	Kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara	51
4.2	Kualifikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.....	61
4.2.1	Ratio Decidendi Putusan Nomor 34 PK/TUN/2001.....	65
4.2.2	Ratio Decidendi Putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY.....	71
4.2.3	Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Keputusan Tata Usaha Negara.....	77
4.3	Pengaturan ke Depan Legal Standing Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa Tata Usaha Negara.....	87
4.3.1	Batasan Objek Sengketa Tata Usaha Negara.....	96
4.3.2	Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat Dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara	100
4.3.3	Materi Muatan Legal Standing PPAT Dalam Sengketa TUN.....	103
BAB V	PENUTUP.....	108
5.1	Kesimpulan	108
5.2	Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh masyarakat, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa *“Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*. Selanjutnya pemerintah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan tujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya.

Sejak berlakunya ketentuan UUPA, maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat

Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.

Secara historis ketentuan mengenai keharusan peralihan hak atas tanah oleh para pihak yang dibuktikan dengan akta PPAT pada awalnya bersumber dari UUPA yaitu dalam Pasal 19 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ayat tersebut menunjuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 eksistensi atau keberadaan mengenai PPAT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7. Pasal 5 menyebutkan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (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; ayat (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”.

Pasal 7 Ayat (1) “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri; ayat (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara; ayat (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”. Selanjutnya masih dalam PP yang sama yaitu PP No. 24 Tahun 1997 bahwa keharusan peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah oleh para pihak dihadapan PPAT diuraikan dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi: “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT maka perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT. Barulah pada tanggal 5 Maret 1998, pemerintah menerbitkan peraturan khusus mengenai PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1998; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998). PP No. 37 Tahun 1998 ini merupakan landasan hukum terhadap eksistensi atau keberadaan PPAT yang berlaku saat ini. Peraturan pelaksana dari PP No. 37 Tahun 1998 yaitu

Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perkaban No. 1 Tahun 2006) tentang Peraturan Jabatan PPAT yang kemudian dirubah dengan Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Perkaban No. 23 Tahun 2009).

Menurut Pasal 1 angka (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan 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. Tugas pokok PPAT dalam hal ini adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum itu disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 adalah 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.

“Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli tersebut. Jual beli

tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum¹”. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (dalam hal ini jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka mengakibatkan seseorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Hal ini berarti peranan PPAT menjadi semakin penting karena PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu dalam hal ini jual beli mengenai hak milik atas tanah.

Dilihat peranannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disebut PPAT) sebagaimana disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 79

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998), maka kewenangannya adalah membuat, serta mengesahkan akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kemudian, setelah dibuatkan akta pemindahan hak tersebut dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Dari mekanisme tersebut di atas maka dapat dilihat bahwa perbuatan atau tindakan hukum berupa pendaftaran tanah yang berasal dari pemindahan hak yang berupa jual beli harus didahului dengan pembuatan akta jual beli tanah dan disahkan oleh seorang pejabat yang disebut PPAT. Melihat peran dari PPAT dalam melaksanakan tugasnya tersebut berdasarkan pada PP No. 37 Tahun 1998, dalam hal ini PPAT merupakan pejabat umum yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan sah atau tidaknya akta pemindahan hak atas tanah atau dengan kata lain PPAT dapat dikatakan sebagai pejabat yang melaksanakan urusan tugas pemerintahan yang berupa rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah, karena tanpa adanya akta dari PPAT maka tanah yang bersangkutan itu tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Dari uraian tersebut di atas dalam tulisan ini dapatlah diangkat permasalahan, apakah PPAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, dan akta PPAT dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara.

Terdapat dua kasus dalam penulisan tesis ini mengenai PPAT berkaitan dengan dengan kedudukannya sebagai Pejabat Umum yaitu dalam putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY. antara Nurul Huda, Ny. Istichomah dan Ny.Chusnul sebagai penggugat melawan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang sekaligus sebagai pejabat pembuat akta tanah dan Nomor 34 PK/TUN/2001 antara nyai zuhriyah, sebagai Penggugat melawan camat/kepala wilayah kecamatan sampang maduradan kepala kelurahan (lurah)

gunong sekar, kecamatan sampang, madura, berkedudukan di jalan Imam Khosali No. 52 Sampang, Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding. Dalam gugatan pemohon Tergugat I dan Tergugat II telah lalai 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/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 oleh Tergugat I dan penerbitan Surat Keterangan Riwayat tanah oleh tegrugat II, sehingga Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 dan surat keterangan riwayat tanah tersebut adalah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara sehingga 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.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan mengkaji lebih mendalam dalam bentuk Tesis dengan Judul **“Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Tata Usaha Negara”**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam tesis ini adalah:

1. Apakah Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk dalam kualifikasi sebagai Pejabat Tata Usaha Negara ?
2. Apakah rasio decidendi putusan pengadilan yang ada memberikan alasan pembenar terhadap kualifikasi akta PPAT dalam kategori sebagai keputusan tata usaha negara?
3. Bagaimana pengaturan ke depan Legal Standing Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa Tata Usaha Negara?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Kualifikasi Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis Kualifikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.
3. Untuk menyusun dan menganalisis pengaturan ke depan legal standing pejabat pembuat akta tanah dalam sengketa tata usaha negara.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penulisan tesis ini adalah:

1. Secara teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama dalam bidang hukum perihal jabatan notaris.
2. Dalam tataran praktis penelitian ini dilakukan untuk memberikan sumbang pemikiran dalam upaya menyusun atau merevisi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perjanjian khususnya dalam bidang kenotariatan.

1.5 Orisinalitas

Tesis ini berbeda dengan karya tulis yang pernah ada sebelumnya terkait kajian yuridis tentang legal standing pejabat pembuat akta tanah dalam sengketa tata usaha negara. Berikut beberapa penelitian tersebut diuraikan dalam bentuk tabel :

No	Nama	Judul	Isi
1.	Iga Gangga Santi Dewi (Tesis Magister Kenotari atan Universit as Diponeg oro)	Peranan Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Lain Yang Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan	Dalam tesis ini menganalisa peranan Notaris/PPAT dalam membuat akta lain yang masih berkaitan dengan kredit perumahan. Notaris memiliki kewenangan yang lebih luas dari sekedar membuat akta dokumen pokok kredit, melainkan juga dapat membuat akta aksesoir lainnya karena masyarakat umum menuntut peran lebih dari Notaris/PPAT dalam membuat perjanjian.
2.	Ika	Tanggung jawab	Dalam tesis ini menganalisa peranan dan

	Isnania (Tesis Magister Kenotari atan Universit as Indonesi a)	Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus: Akta Jual Beli No. 170/Cempeka Putih, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1923 K/PDT/2008	kompetensi Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan padanya namun terdapat suatu hal yang membuat Akta Jual Beli ini kemudian di gugat ke ranah peradilan karena dinilai mengandung keterangan palsu. Sehingga dalam penelitian tesis ini lebih menyoroti bagaimana Kompetensi Notaris/ PPAT dalam ranah peradilan terhadap Akta Jual Beli buaatannya yang mengandung keterangan palsu
3.	Ratih Tri Jayanati (Tesis Magister Kenotari atan Universit as Diponon egoro)	Perlindungan Hukum Notaris/PPAT Dalam Kaitannya Dengan Akta Yang dibuatnya Manakala Terjadi Sengketa	Dalam Tesis ini menganalisa lebih spesifik pada perlindungan hukum terhadap Notaris/PPAT yang sedang bersengkata di pengadilan akibat dari Akta yang dibuatnya.

Beberapa penelitian hukum yang telah ada tidak spesifik mengkaji tentang legal standing pejabat pembuat akta tanah dalam sengketa tata usaha negara apabila terjadi gugatan atau sengketa akibat Akta Jual Beli yang dibuatnya. Tesis ini berbeda dengan karya tulis di atas karena dalam tesis ini mengkaji tentang esensi dari PPAT sebagai pejabat umum yang mana disini akan di analisis perbedaannya dan persamaannya dengan pejabat Tata Usaha Negara, sehingga juga dianalisis juga produk hukum Akta Jual Beli itu masuk dalam kategori

Keputusan Tata Usaha Negara. Dari penelitian itulah maka nantinya akan diketahui muara peradilan yang akan menjadi tempat Akta Jual tersebut dipersengketakan serta mengetahui kompetensi PPAT sebagai pejabat umum dalam sengketa Tata Usaha Negara.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian mutlak merupakan faktor yang penting untuk suatu penulisan yang berbentuk karya ilmiah. Penggunaan metode penelitian dalam sebuah penelitian merupakan ciri khas dalam disiplin ilmu, khususnya Ilmu Hukum yang bertujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Penggunaan metode dalam sebuah karya tulis ilmiah sebagai sebuah proses untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum dalam menjawab permasalahan dengan uraian secara logis dan sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan secara rasional dan ilmiah. Ilmu Hukum merupakan disiplin ilmu yang memiliki karakter tersendiri yang bersifat preskriptif dan terapan. Dengan karakter ilmu hukum yang demikian, maka penelitian hukum juga memiliki metode penelitian tersendiri. Metodologi penelitian dalam ilmu-ilmu lainnya tidak dapat diterapkan dalam melakukan penelitian hukum.²

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan tesis ini adalah bersifat yuridis normatif (*legal research*). Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan-

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), Hlm. 28

peraturan serta literatur-literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas.³ Aturan hukum yang bersifat formal yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis dalam tesis ini adalah TUN, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 1998 Tentang Jabatan PPAT.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan dalam penelitian hukum digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan masalah yang dapat digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan komperatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁴ Berkaitan dengan beberapa pendekatan tersebut, metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan Tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah penelitian yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani dengan mempelajari adalah konsekuensi dan kesesuaian antara undang-undang dengan peraturan perundang-undangan lainnya atau antara undang-undang dengan UUD NRI Tahun 1945 atau juga antara regulasi dengan undang-undang.⁵ Pendekatan ini digunakan untuk

³ *Ibid.*, Hlm. 29

⁴ *Ibid.*, Hlm 93

⁵ *Ibid.*, Hlm 93

mengkaji secara dogmatika melalui regulasi berlaku sehingga dapat diketahui dasar hukum untuk menjawab permasalahan yang ada.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah penelitian yang berangkat dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan ini diterapkan penulis untuk mengetahui konsep dari pendapat para hakim Tata Usaha Negara dan juga Mahkamah Agung terkait kategori Notaris/PPAT sebagai pejabat umum terhadap keputusannya menolak untuk membuat Akta Jual Beli pihak yang menghadapnya yang mana hal tersebut merupakan keputusan yuridis fiktif.

Pendekatan kasus (*case approach*) adalah suatu pendekatan yang mengkaji beberapa kasus dikaji untuk referensi bagi suatu isu hukum. Berbeda dengan penelitian sosial, pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputuskan sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurispendensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian⁶.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber hukum adalah saran dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum yang akan digunakan

⁶ Herowati Poesoko, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012), Hlm. 38-39

dalam penulisan tesis adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta bahan non hukum.

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif artinya mempunyai otoritas (utama). Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁷ Sumber bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT;

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer.⁸ Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks (literatur), kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan tulisan-tulisan

⁷ *Ibid.*, Hlm. 141

⁸ *Ibid.*, Hlm. 141

hukum yang diakses melalui internet. Pada penulisan bahan hukum sekunder ini, bahan yang digunakan oleh penulis adalah buku-buku teks tentang hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dan ditulis dalam penelitian tesis ini serta tulisan-tulisan hukum yang diakses melalui internet.

C. Bahan Non-Hukum

Bahan non-hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah berupa buku tentang pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah selama masih relevan dengan kajian ilmiah yang digunakan.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang penulis gunakan dalam tesis ini adalah menggunakan analisis deduktif, yaitu cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai pertesis atau maksud yang sebenarnya.⁹ Analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara dimana bahan hukum yang diperoleh, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti sehingga akan mendapat jawaban dari permasalahan yang ada. Analisis tersebut diharapkan dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai pretesis dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Dalam menganalisa bahan yang diperoleh agar dapat menjawab permasalahan dengan tepat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

⁹ *Ibid.*,

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan pertesis berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Sesuai dengan langkah-langkah tersebut sebelumnya penulis telah mengidentifikasi fakta-fakta hukum dan telah menetapkan isu hukum yang akan dibahas. Selanjutnya penulis mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian digunakan penulis untuk menganalisis isu hukum yang dibahas. Setelah melakukan analisis penulis akan menyimpulkan hasilnya dan memberikan pertesis berdasarkan argumentasi yang dibangun dalam kesimpulan. Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan diatas diharapkan di dalam tesis ini mampu memperoleh jawaban atas rumusan masalah, sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Dalam hal ini AJB yang merupakan produk hukum dari PPAT sebagai pejabat umum yang mana analisis dilakukan untuk menemukan persamaan

dan/perbedaan antara AJB dengan KTUN yang diterbitkan oleh penyelenggara negara untuk mengetahui apakah AJB tersebut termasuk dalam kategori KTUN pada ranah atau konteks tata usaha negara. Pembahasan berlanjut pada konsekuensi yang akan timbul akibat PPAT yang menolak atau tidak membuat AJB bagi para pihak yang membutuhkan, karena pada prinsipnya sepanjang para pihak yang menghadap pada PPAT yang ingin mengadakan jual beli tersebut memenuhi unsur didalam Pasal 1320 KUHPerdara dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak bertentangan dengan kesusilaan, serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum maka PPAT sebenarnya tidak memiliki alasan untuk menolak atau tidak membuatkan AJB untuk para penghadap atau para pihak yang membutuhkan AJB tersebut.

Dalam hal mengenai akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, baik yang disengaja ataupun tidak, sehingga diragukan keabsahan dari Akta Jual Beli yang dibuatnya, sehingga Akta Jual Beli tersebut dinilai tidak sesuai dengan apa yang diinterpretasikan terhadap peraturan-peraturan yang ada mengenai pembuatan akta PPAT mengenai jual beli tanah. Peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari peraturan-peraturan di atas lalu diterapkan kepada tata cara pembuatan dan penanda tangan akta PPAT di dalam prakteknya dan dibuat kesimpulan tentang akibat hukum yang timbul dari pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Negara Hukum

Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menyebutkan, bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan.¹⁰ Berdasarkan uraian diatas yang dimaksud dengan Negara Hukum ialah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar dapat menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.¹¹ Secara umum, dalam setiap warga negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supremasi hukum (*supremasy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (*due process law*).

¹⁰ Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, *Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Sesuai Dengan Urutan Bab, Pasal Dan Ayat)*, (Jakarta: Sekretaris Jendral Mpr RI, 2010), Hlm. 46

¹¹ Moh. Kusnardi Dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: Sinar Bakti, 1988), Hlm. 153

2.2 Teori Kelembagaan

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “Notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*), yang dikehendaki oleh masyarakat untuk membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan autentik. Kedudukan Notaris berfungsi sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang melaksanakan sebagian tugas umum pemerintahan dalam bidang hukum privat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, yang dimaksud dengan pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Penyelenggara pelayanan publik adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independent yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang untuk kegiatan pelayanan publik. Notaris berkedudukan sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian tugas dari negara di bidang hukum perdata untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta-akta autentik, dimana akta-akta itu sewaktu-waktu dapat dijadikan sebagai alat pembuktian dikemudian hari. Peranan Notaris yang diangkat oleh negara, menjalankan tugas utama pemerintah untuk melayani masyarakat dibidang hukum

perdata, diberikan kewenangan menggunakan Lambang Negara dalam menjalankan tugas dan jabatannya, tetapi anomalnya, keberadaan Notaris diluar sistem pemerintahan Indonesia. Notaris tidak termasuk ruang lingkup eksekutif, legislatif maupun yudikatif. Tidak dimasukkannya Notaris kedalam salah satu sistem pemerintahan Indonesia itu, satu sisi, agar Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya tetap mandiri dan tidak berpihak. Sisi lain, beredanya Notaris diluar sistem pemerintahan Indonesia secara psikologis dapat mengganggu Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pelayan publik, karena tidak mendapatkan hak-hak pensiun dari negara.¹² Kedudukan Notaris bertindak untuk dan atas nama serta diangkat oleh Negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Selain itu, di dalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris diberikan kuasa oleh Undang-Undang untuk membuat akta-akta autentik yang dapat memiliki pembuktian sempurna.

2.3 Teori Kewenangan

Istilah kewenangan sering disamakan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegdheid* dalam istilah hukum Belanda. Apabila dicermati bahwasanya terdapat sedikit perbedaan antara kedua istilah tersebut, perbedaannya terletak pada karakter hukumnya. istilah *bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun hukum privat. Dalam konsep hukum istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik. Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan “suatu tindakan hukum

¹² *Ibid.* Hlm. 160

yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan yang bersangkutan”. Kewenangan atau wewenang adalah suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik, namun terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal” kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk minta dipatuhi. Kewenangan dapat dikatakan sebagai kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹³ Kewenangan diperoleh oleh seseorang melalui 2 (dua) cara yaitu dengan atribusi atau dengan pelimpahan wewenang. Perolehan kewenangan dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁴

a. Atribusi

Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata Negara, atribusi ini ditunjukkan pada wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atribusi ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau peraturan perundang-undangan.

¹³ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998, Hlm. 88.

¹⁴ *Ibid*, Hlm 90

b. Pelimpahan Wewenang

Pelimpahan wewenang adalah penyerahan sebagian wewenang dari pejabat atasan kepada bawahan dalam membantu melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain secara atribusi, wewenang juga dapat diperoleh melalui proses pelimpahan yang disebut:

c. Delegasi

Pendelegasian diberikan antara organ pemerintah satu dengan organ pemerintah lain. Pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan lebih tinggi dari pihak yang diberikan wewenang.

d. Mandat

Umumnya mandat diberikan dalam hubungan kerja internal antara atasan dan bawahan. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka dapat dilihat mengenai kewenangan dari seorang Notaris yang telah diatur dalam Pasal 15 UUJN. Kewenangan seorang Notaris ini selanjutnya akan berkaitan dengan tanggung jawab Notaris tersebut terhadap akta-akta yang dibuatnya. Hal ini disebabkan dengan adanya sebagian kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris maka dengan kewenangan tersebut Notaris juga turut bertanggung jawab atas tindakannya sebagai pejabat umum.

2.4 Teori Sengketa

Prinsip negara hukum menjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Arti penting adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum ini salah satunya dapat dilihat dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari. Dalam sehari-hari masyarakat memerlukan adanya alat bukti untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajiban individu atau pun badan hukum sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Kebutuhan akan adanya jaminan kepastian hukum, khususnya menyangkut keberadaan alat bukti untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajiban individu ataupun badan hukum adalah salah satu alasan yang melatarbelakangi lahir dan berkembangnya jabatan notaris. Pemikiran ini relevan dan dikuatkan dengan adanya pengakuan dalam hukum positif yaitu UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disingkat UUNJ.

Dalam uraian menyangkut landasan filosofis dibentuknya UUNJ disebutkan bahwa penetapan UUNJ adalah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Penjelasan umum UUNJ dengan jelas mengamanatkan bahwa notaris melalui akta notarielnya harus mampu menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan mampu mencegah terjadinya sengketa di masyarakat.

Tapi ketika sengketa, misalnya dalam bisnis, perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain tidak dapat dihindari, setidaknya dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis

terkuat dan terpenuh dapat memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Saat ini kebutuhan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan kepastian hukum dalam berbagai hubungan, baik nasional, regional maupun internasional. Kebutuhan akan akta otentik ini dalam praktek tidak terlepas dari berbagai kendala konvensional yang harus dihadapi notaris dan tidak menutup kemungkinan kendala-kendala tersebut membuka ruang bagi timbulnya berbagai resiko hukum. Di dalam tulisan ini dikupas beberapa hal terkait resiko hukum yang mungkin dihadapi notaris dan upaya penegakkan hukumnya guna menjamin terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat serta perlindungan bagi notaris.

2.5 Legal Standing

Legal standing merupakan lembaga yang berasal dari sistem hukum common law. *Legal standing* di adopsi dan diakui eksistensinya di dalam peraturan Perundang-undangan di Indonesia. Hal ini dilakukan semata-mata demi kepentingan hukum dan kebutuhan hukum. *Legal standing* merupakan hak gugat yang diberikan oleh undang-undang kepada lembaga swadaya masyarakat yang bergerak dibidang tertentu yang tidak secara langsung menjadi korban untuk mengajukan tuntutan hak.

Hak *Standing* tidak secara otomatis menjamin keberhasilan litigasi kasus-kasus publik, karena pada dasarnya *standing* hanyalah merupakan "tiket masuk" ke dalam arena advokasi hukum (*legal battle*). Pada prinsipnya istilah *standing* dapat diartikan secara luas yaitu akses orang perorangan atau kelompok/organisasi di pengadilan sebagai pihak penggugat. Secara konvensional hak gugat hanya

bersumber pada prinsip “tiada gugatan tanpa kepentingan hukum” (*point d’interest point d’action*). Kepentingan hukum (*legal interest*) yang dimaksud di sini adalah merupakan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*injury in fact*).

Perkembangan hukum konsep hak gugat konvensional berkembang secara pesat seiring pula dengan perkembangan hukum yang menyangkut hajat hidup orang banyak (*public interest law*) di mana seorang atau sekelompok orang atau organisasi dapat bertindak sebagai penggugat walaupun tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung, tetapi dengan didasari oleh suatu kebutuhan untuk memperjuangkan kepentingan, masyarakat luas atas pelanggaran hak-hak publik seperti lingkungan hidup, perlindungan konsumen, hak-hak Civil dan Politik.¹⁵

2.6 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, PPAT adalah pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti

¹⁵ <http://www.suduthukum.com/2016/09/pengertian-legal-standing.html>

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal angka 24 PP 24 Tahun 1997).

Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

PPAT dibagi ke dalam tiga kategori, yakni :¹⁶

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasihat hukum).
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa).
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan).

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

¹⁶ Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁷

Perbuatan hukum tertentu tersebut meliputi :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar-menukar
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inberg*);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pembuatan akta otentik, persyaratan formal yang harus dipenuhi antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, sehingga dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku, aktanya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum. Dasar hukum yang dijadikan pedoman teknis dalam pelaksanaan tugas PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaanya.

¹⁷ Lihat Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.7 Sengketa Tata Usaha Negara

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 dipusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut tertulis dalam Pasal 1 ayat (4) UU No.5 TUN 1986. Jadi objek dari Sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan TUN. Adapun yang dimaksud dengan Keputusan TUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dengan melihat definisi tersebut diatas maka yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara adalah terbatas pada Keputusan tertulis Tata Usaha Negara. Tindakan-tindakan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara di Indonesia yang tanpa Keputusan Tata Usaha Negara tidak menjadi obyek sengketa tata usaha negara. Menurut sistem hukum di Indonesia, kewenangan untuk menilai perbuatan materiil dari badan atau pejabat TUN ini tidak termasuk kompetensi PTUN , kewenangan untuk menilai perbuatan ini diserahkan kepada Peradilan Umum atau Perdata, yang didasarkan penafsiran yang luas Pasal 1365 KUHPerdata (tentang *onrechtmatig daad*). Keputusan TUN tersebut diatas dibatasi dengan pengurangan dalam Pasal 2, penambahan pada Pasal 3 (1), dan limitasi pada Pasal 49.

Keputusan TUN yang bersifat kongkret, individual, dan final inilah yang dapat digugat ke PTUN yang kemudian di putus oleh Hakim Tata Usaha Negara.

2.8 Keputusan Tata Usaha Negara

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 merumuskan bahwasanya “Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) 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 kongkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Dikeluarkannya KTUN bisa saja menimbulkan sengketa yakni antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah. Sengketa TUN ini juga termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku.¹⁸ Dalam hal ini ada orang atau badan yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara, orang atau badan hukum perdata tersebut dapat mengajukan gugatan tertulis Kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat. Apabila tergugat lebih dari satu badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan berkedudukan tidak dalam satu daerah hukum pengadilan, gugatan diajukan kepada pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan salah satu badan atau pejabat tata usaha negara Atau apabila tempat kedudukan tergugat tidak berada dalam

¹⁸ Hanif nurcholis, *Teori Dan Praktik Pemerintahan Dan Otonomi Daerah*, (Jakarta: grasindo, 2010), Hlm. 340

daerah hukum pengadilan tempat kediaman penggugat, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kediaman penggugat untuk selanjutnya diteruskan ke pengadilan yang bersangkutan.



BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

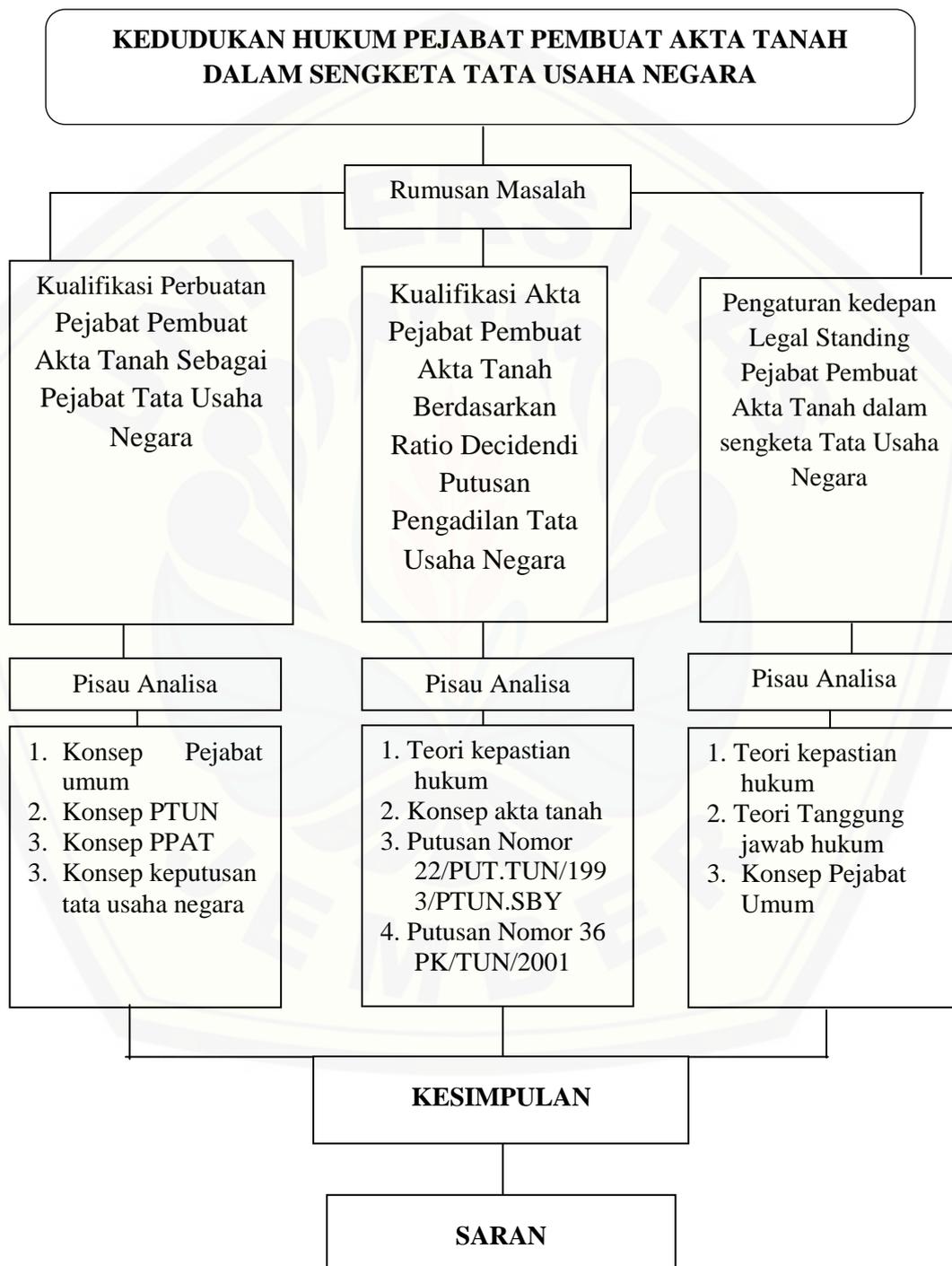
Kerangka konseptual adalah kristalisasi dari berpikir deduktif, induktif yang nantinya perlu diverifikasi. Kerangka konseptual adalah hubungan antar konsep, sehingga memiliki makna yang menjadi personal penelitian (jawaban masalah dan penyebab masalah serta konsekuensi dari persoalan). Konsep adalah variabel dalam penelitian, artinya harus dinyatakan dalam kejelasan konsep (*clarity*), manfaat konsep (*usefulness*), kelengkapan konsep (*completeness*) dan parameter (*measurable*).¹⁹ Namun bila mana berpijak dari ilmu hukum pemikiran dari kerangka konseptual dalam penelitian ini tak lupa dari tinjauan pustaka yang mengkristalisasikan teori-teori hukum, asas-asas hukum atau konsep-konsep yang telah disampaikan oleh peneliti.

Telah dijelaskan dalam tinjauan pustaka beberapa pokok pikiran sebelum menyusun kerangka konseptual tentang pengertian Notaris sebagai pejabat umum, keputusan tata usaha negara, serta teori yang berkaitan dengan rumusan masalah, agar peneliti mempunyai kerangka berfikir dalam memecahkan masalah dalam penelitian ini. Sesuai dengan judul Tesis ini adalah “Kedudukan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Tata Usaha Negara” yang dikemukakan dalam tiga rumusan masalah yaitu kualifikasi pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat tata usaha negara, akta pejabat pembuat akta tanah dalam perspektif keputusan tata usaha negara dan konsep pengaturan ke depan legal standing pejabat pembuat akta tanah dalam sengketa tata usaha negara .

¹⁹ Stefanus Supriyanto, *Filsafat Ilmu*, (Jakarta: Prestasi Pustaka), Hlm. 183

Agar mempermudah gambaran rangka konseptual guna menjawab setiap rumusan masalah yang diajukan, maka peneliti membuat gambar sebagai berikut:

Skema Kerangka Konseptual



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Kualifikasi Pembuatan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah bukan termasuk pada pembuatan pejabat tata usaha negara. Hal tersebut dikarenakan bahwa dalam menerbitkan akta hak atas tanah atas hanya berdasarkan atas kepentingan atau inisiasi kedua belah pihak, bukan atas kewenangan yang ada pada dirinya. Berbeda dengan pejabat TUN dalam menerbitkan KTUN atas inisiasi dan wewenang pada dirinya, karena itu PPAT dalam menerbitkan akta tanah bukan merupakan pejabat publik yang memiliki legal standing dalam sengketa TUN. Kenyataan demikian diperkuat dengan Putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kualifikasi PPAT dalam hal ini perbuatannya bukan merupakan pembuatan pejabat tata usaha negara.
2. Kualifikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Putusan Nomor Putusan Nomor 34 PK/TUN/2001 dan Putusan Nomor 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY dan adalah akta tersebut tidak dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut dikarenakan bahwa Akta PPAT bukan suatu akta yang dilahirkan berdasarkan perbuatan hukum publik akan tetapi di lahirkan berdasarkan

hukum perdata, sehingga akta PPAT tidak dapat digolongkan sebagai suatu *beschikking* yang bersifat sepihak dan bersifat hukum publik sehingga akta PPAT bukan merupakan suatu *beschikking*, karenanya akta PPAT tidak dapat dijadikan obyek sengketa di pengadilan tata usaha negara sekalipun PPAT berfungsi pada saat itu sebagai pejabat tata usaha negara. Andaikan dikatakan bahwa perbuatan mengesahkan akta tersebut merupakan produk hukum yang telah dituangkan dalam bentuk *beschikking*, akan tetapi *beschikking* yang demikian tetap sebagai perbuatan hukum perdata yang tidak bersifat sepihak dimana PPAT tidak bisa memaksakan para pihak yang terkait dalam keputusannya, maka disinilah letak karakter hukum perdatanya akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini secara tegas disebutkan di dalam Pasal 2 Huruf a UU Nomor 5 Tahun 1986.

3. Pengaturan ke Depan Legal Standing Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah harus berorientasi pada tujuan hukum yang mencerminkan kepastian, keadilan dan kemanfaatan. Konsep semacam ini harus tercermin dalam ragam regulasi yang mengatur tentang PPAT sehingga dapat diperoleh kepastian tentang status hukum PPAT berikut kewenangannya sebagai tenaga bantu BPN.

5.2 Saran

1. Atas pertimbangan dan kepastian konsistensi hukum seharusnya dalam kerangka *ius konstitiendum* perlu diatur secara berkepastian bahwa produk PPAT sebagai pejabat tata usaha negara, akta yg dibuat seharusnya linier dengan otoritas pejabat yang membuat.

2. Wujud dari saran berdasarkan angka satu diatas, patut ditindaklanjuti dengan melakukan revisi atau penambahan ketentuan menyangkut peraturan terhadap PPAT terkait dengan penegasan akan keberadaan PPAT sebagai pejabat TUN dan produk akta yang dibuat.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform*, Bagian I, Bandung, Mandar Maju
- Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, Jakarta, Sinar Grafika
- Baharudin, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Darwan Prinst, 1993, *Strategi Memenangkan Perkara Tata Usaha Negara*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi ke-4, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama
- Effendi Perangin-angin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang raktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers
- Habib Adjie, *Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris*”, RENVOI, Nomor 28. Th. III, 3 September 2005
- Habib Adjie, 2008. *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir Tematik Terhadap Uu No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung, PT Refika Aditama
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Bandung, Refika Aditama
- Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Notaris sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Bandung, Refika Aditama
- Herlien Budiono, *Notaris Dan Kode Etiknya, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia*, Medan, 30 Maret 2007
- Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kongres II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000
- Indrohartono, 1991, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan
- Indroharto, 1996, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta, Pusaka Sinar Harapan

- J Maria S. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, disampaikan pada pelatihan Teknik Yustisial Peningkatan Pengetahuan Hukum Pada Wakil Ketua/Hakim Tinggi Peradilan Umum 21 Juli 1995 di Semarang
- J. Andy Hartanto, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet. Ke-2, Yogyakarta, Laksbang Mediatama
- J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Kanisius
- M. Ali Boediarso, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta, Swa Justitia
- Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, 2010, *Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Sesuai Dengan Urutan Bab, Pasal Dan Ayat)*, Jakarta, Sekretaris Jendral MPR RI
- Marbun, S.F. dan Mahfud MD, 2009, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Liberty
- Moh. Kusnardi Dan Harmaily Ibrahim, 1988, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta, Sinar Bakti
- Pantas Situmorang, 2008, *Problematika Keotentikan Akta PPAT*, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris (INI), 2009, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Dimasa Mendatang*, Jakarta, Gramedia Pustaka
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Media Group
- Philipus Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to The Indonesia Administrative Law)*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998
- Philipus M. Hadjon, 1994, *Fungsi PPAT menurut PP 10 Tahun 1961*, Surabaya, Airlangga Press
- Philipus M. Hadjon, 1996, *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara*, Surabaya, Makalah Diskusi Ilmiah oleh Fakultas Huum Unair dan INI Jatim
- Philipus M. Hadjon, *Peradilan Tata Usaha Usaha, Tantangan Awal Di Awal Penerapan Undang-Undang No.5 Tahun 1986*, Yuridika. No. 2-3 Th VI, Maret-April-Mei-Juni 1991
- S.F. Marbun dan Mahfud MD, 2009. *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Liberty

- Sjaifurrachman, 2011. *aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*. Surabaya, cv.Mandar Maju
- Soedaryanto Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Stefanus Supriyanto, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup
- 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

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

INTERNET :

- Bung Cahyo, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam artikel <http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat>. Diakses Tanggal 8 November 2015, Pukul 08.15 WIB
- <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fe9dafaef18de/langkah-hukum-jika-dirugikan-oleh-notaris-diunduh-tanggal-4-Agustus-2017>
- http://medianotaris.com/permasalahan_hukum_terkait_tugas_jabatan_notaris_berita292.html
- <http://www.suduthukum.com/2016/09/pengertian-legal-standing.html>

LAMPIRAN





P U T U S A N
NO. 34 PK/TUN/2001

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa permohonan peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

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

M e l a w a n

1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG KABUPATEN SAMPANG, MADURA, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 47 Sampang ;
2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNONG SEKAR, KECAMATAN SAMPANG, MADURA, berkedudukan di jalan Imam Khosali No. 52 Sampang, Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung – RI. No. 302 K/TUN/1999 tanggal 8 Pebruari 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Tergugat dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa di Sampang pernah ada pasangan suami isteri yang bernama KH. Asnawai dengan Hj. Hajrah yang mana dari pasangan tersebut lahir 16 (enam belas anak kandung), dimana pada tahun 1959 KH. Asnawi

Hal. 1 dari 11 hal. Put. No. 34 PK/TUN/2001



telah meninggal dunia dan kemudian pada tahun 1986 Hj. Hajrah juga meninggal dunia dan dari pasangan suami isteri tersebut juga meninggalkan beberapa harta benda ;

Bahwa salah satu harta peninggalannya adalah berupa sebidang tanah pertanian seluas ± 950 M2 terletak di wilayah Kelurahan Gunongsekar Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang seperti tersebut dalam Persil No. 69, Kohir/Kekitir 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, luas 950 M2 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 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 ternyata telah dijual tanpa hak oleh Hj. Alwiyah (kakak kandung Penggugat) kepada H. Mursidi melalui Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanahnya, dimana jual beli antara Hj. Alwiyah dengan H. Mursidi tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I yang diberikan oleh Tergugat II tanpa mengadakan cek dan recek yang teliti tentang status tanah dimaksud ;

Bahwa pada tanggal 22 Pebruari 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 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 dari Hj. Asnawi yaitu yang bernama satu putra dari ahli waris KH. Asnawi yang bernama Sohibul Mi'radj (putra dari Hj. Nafsiyah) pernah berkirin 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 diatas, 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/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 oleh Tergugat I dan penerbitan Surat Keterangan Riwayat tanah oleh tegrugat II, sehingga Akta Jual Beli No. 16/AJB/SPG/I/1997 tertanggal 23 Januari 1997 dan surat keterangan riwayat tanah tersebut adalah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara sehingga 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 diatas 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 gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang 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 (mengikut sertakan) kakak kandung Penggugat yaitu Hj. Alwiyah akan tetapi Hj. Alwiyah tidak dapat digugat sehingga dalam gugatan Penggugat terjadi eror in person subyek sengketa, maka Hj. Alwiyah seharusnya sebagai subyek sengketa (Tergugat) untuk mengungkap 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 No. 5 Tahun 1986 ;
- Bahwa menurut hukum acara, karena Tergugat I dan II mengajukan eksepsi menyangkut kompetensi absolut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memutuskan terlebih dahulu dengan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 69/G.TUN/1997/P.TUN-SBY. tanggal 10 Maret 1998 adalah 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 WilayahKecamatan Sampang tanggal 23 Januari 1997 No. 16/AJB/SPG/II/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 Gunong Sekar tanggal 24 Maret 1997 perihal Surat Keterangan serta membebankan kepada Lurah Gunong Sekar untuk mencabut keputusannya tersebut ;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya NOMOR : 36/B/TUN/1998/PT.TUN.SBY. tanggal 30 Juni 1998 adalah sebagai berikut :

- 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) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 302 K/TUN/1999 tanggal 8 Pebruari 2000 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :
 1. CAMAT/KEPALA WILAYAH KECAMATAN SAMPANG, KABUPATEN SAMPANG MADURA ;
 2. KEPALA KELURAHAN (LURAH) GUNONG 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 Gunungsikan Kecamatan Sampang yang menerangkan Hj. Alwiyah binti H. Asmawi betul-betul mempunyai sebidang tanah petok No. 50 Persil 69 luas 950 M2 ;
- Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak dapat diterima ;

Hal. 6 dari 11 hal. Put. No. 34 PK/TUN/2001



- 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) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 302 K/TUN/1999 tanggal 8 Pebruari 2000 diberitahukan kepada Terohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 5 Desember 2000 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Maret 2001, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 15 Maret 2001 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam putusan Mahkamah Agung No. 302 K/TUN/1999 tertanggal 8 Pebruari 2000 tersebut terjadi kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata ;
2. Bahwa kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dimaksud disini dapat diketahui dari pertimbangan Hakim yang saling bertentangan satu sama lain ;

Di dalam halaman 8 angka 1b.a putusan Mahkamah Agung No. 302 K/TUN/1999 disebutkan bahwa : "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) ;

Akan tetapi di dalam halaman yang sama yaitu halaman 8 angka 1b, b disebutkan bahwa : Namuin, angka 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 Keputusan Tata Usaha Negara ;
2. Tidak ada hubungan subordinat antara PPAT dengan Pejabat Tata Usaha Negara 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 subdinetip antara PPAT dengan Pejabat TUN atasannya ;

Pertimbangan yang demikian ini jelas-jelas saling bertentangan satu dengan yang lain. Yang satu menyatakan bahwa PPAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan yang lain menyatakan bahwa akta jual beli yang notabene merupakan produk hukum PPAT dinyatakan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Mestinya Akta Jual Beli produk PPAT tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebab diterbitkan oleh PPAT yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Camat PPAT memiliki kewenangan publik untuk menerbitkan akta jual beli ;

Jadi, pertimbangan Hakim yang menyatakan bahwa akta jual beli yang diterbitkan PPAT (Camat) tersebut bukan merupakan Keputusan Tata Usaha adalah merupakan pertimbangan yang keliru ;

Camat PPAT adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan publik untuk menerbitkan akta jual beli. Asal/sumber kewenangan PPAT (Camat) dalam menebitkan akta jual beli tersebut berasal dari pemerintah (publik), bukan dari kontrak bilateral/perdata ;

Hal. 8 dari 11 hal. Put. No. 34 PK/TUN/2001



3. Bahwa selain kekhilafan tersebut diatas, masih ada lagi kekhilafan yang lain, yaitu di dalam amar putusan yang menyatakan bahwa Surat Keterangan kepala Kelurahan Gunongsekar, Kecamatan Sampang tanggal 24 Maret 1997 dibatalkan, akan tetapi anehnya justru akta jual belinya dikuatkan. Ini sangat kontradiktif, karena akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT Camat didasarkan pada Surat Keterangan Kepala Kelurahan Gunongsekar tersebut, jadi kalau Surat Keterangan Kepala Kelurahan Gunongsekar dibatalkan, maka menurut hukum akta jual belinya juga harus dibatalkan bahkan semestinya harus batal demi hukum ;

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

Mengenai alasan ke- 3 :

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Obyek gugatan (1) Surat Keterangan Kelurahan Gunongsekar tanggal 24 Maret 1997 berkaitan dengan masalah kepemilikan yang perlu ditetapkan siapa yang paling berhak atas tanah tersebut, hal ini bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa/mengadili ;
2. Bahwa dengan demikian maka gugatan terhadap obyek 1 dan obyek gugatan 2 harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : NYAI ZUHRIYAH, dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 302 K/TUN/1999. tanggal 8 Pebruari 2000 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dikabulkan akan tetapi gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam



semua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : NYAI ZUHRIYAH tersebut ;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 302 K/TUN/1999. tanggal 8 Pebruari 2000 ;

MENGADILI KEMBALI :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 1 Pebruari 2007 oleh Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. Muchsan, SH. dan Widayatno Sastrohardjono, SH. MSc. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim



Anggota tersebut dan dibantu oleh Samir Erdy, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-Anggota :

Ttd./ Prof. DR. Muchsan, SH.

Ttd./ Widayatno Sastrohardjono, SH. MSc.

Ketua :

Ttd./ Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 1.000,-
 3. Administrasi Peninjauan Kembali .. Rp. 493.000,-
- Jumlah Rp. 500.000,-
=====

Panitera Pengganti :

Ttd./ Samir Erdy, SH., MH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. 220000754

P U T U S A N

NOMOR : 22/PUT.TUN/1993/PTUN.SBY.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

----- Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara dalam ----- peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai ----- berikut dalam sengketa antara : -----

----- 1. NUHUL HUDA, ----- kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan -----
----- swasta, bertempat tinggal di Jl. Ronggo-
----- joyo, Kabupaten Malang ; -----

----- 2. NY. ISTICHOMAH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan -----
----- swasta, bertempat tinggal di Desa -----
----- Donowarih, Kecamatan Karangploso, -----
----- Kabupaten Malang ; -----

----- 3. NY. CHUSNUL, ----- kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan -----
----- swasta, bertempat tinggal di Losmen -----
----- Kawi, Jl. Raya Panglima Sudirman, -----
----- Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, -----

----- ketiganya dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu -----
----- BUDI KUSUMANING ATIK, SH dan SULISTYOWATI, SH, Advokat dan -----
----- Pengacara, berkantor di Jl. Serayu No.1 Malang, sesuai -----
----- dengan surat kuasa khusus tertanggal 12-2-1993 dan untuk -----
----- selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ; -----

----- m e l a w a n : -----

----- CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KARANGPLOSO KABUPATEN -----
----- MALANG, ----- bertempat kedudukan di Jl. Kertanegara -----
----- No.1 Karangploso, Malang, selanjutnya -----
----- disebut sebagai TERGUGAT ; -----

----- Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----
----- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara -----
----- Surabaya, tanggal 1 Maret 1993 Nomor : 22/PEN.TUN/1993/PTUN.SBY.

tentang.....

tentang Penunjukan Majelis Hakim ; _____

_____ Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim, tanggal _____

2 Maret 1993 Nomor : 22/PEN.TUN/1993/PTUN.SBY. tentang Penentuan

Hari Pemeriksaan Persiapan ; _____

_____ Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim, tanggal _____

8 April 1993 Nomor : 22/PEN.TUN/1993/PTUN.SBY. tentang Penentuan

Hari Persidangan ; _____

_____ Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara

Surabaya, tanggal 30 April 1993 Nomor : 22/PEN.TUN/1993/PTUN.SBY

tentang Perubahan Penunjukan Majelis Hakim ; _____

_____ Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim, tanggal _____

10 Juni 1993 Nomor : 22/PEN.TUN/1993/PTUN.SBY. tentang Penarikan

Pihak Ketiga BENYAMIN TANIEHAHA sebagai pihak yang berkepentingan

membela haknya atau Intervensi ; _____

_____ Telah membaca surat gugatan yang diajukan Pihak Penggugat;

_____ Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara

tersebut ; _____

_____ Telah mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara dan

keterangan saksi ; _____

_____ TENTANG DUDUKNYA PERKARA : _____

_____ Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan gugatan

sengketa tata usaha negara secara tertulis tertanggal 22-2-1993

yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara _____

Surabaya pada tanggal 24-2-1993 di bawah Register Perkara Nomor:

22/TUN/1993/PTUN.SBY. yang isinya sebagai berikut : _____

1. Bahwa Tergugat dalam menjalankan tugas jabatannya selaku _____

Kepala Wilayah telah melakukan perbuatan, yaitu sebagai _____

berikut : _____

a. Telah menguatkan Surat Keterangan Kepala Desa (Berdasarkan

pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962);

b. Telah.....

- b. Telah menguatkan Surat Keterangan Kepala Desa tentang —
Surat Keterangan Riwayat Tanah, tanggal 23 Desember 1992 ;
- c. Telah menguatkan Surat Keterangan Kepala Desa (Untuk —
memenuhi PP 10/1961 dan PMPA No.2/1962) tertanggal —
23 Desember 1992 ; _____

Bahwa ketiga Surat Keterangan tersebut di atas isinya tidak —
sama dengan data Buku Leter C yang ada di Desa Ngenep, _____
Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, yaitu di dalam Buku-
Leter C No. 627, tertulis atas nama M. MANSYUR (ayah daripada
Penggugat), akan tetapi dikuatkan oleh Tergugat dalam tiga —
Surat Keterangan tersebut atas nama H. BAIDOWI, selain dari —
pada itu nama H. BAIDOWI tidak sama dengan nama yang ada pada
bukti pembayaran pajak, yang mana pembayaran pajak atas tanah
tersebut pada bulan Desember 1992 telah ditagih oleh Tergugat
kepada Penggugat, dan Penggugat telah pula memenuhi tagihan —
pajak tersebut ; _____

2. Bahwa Tergugat telah menguatkan Surat Keterangan Kepala Desa
tentang Riwayat Tanah tertanggal 23 Desember 1992 untuk _____
memenuhi kepentingan orang (BENYAMIN TANIHANA) yang belum —
berhak atas tanah milik Penggugat, oleh karena Akta Jual _____
Belinya baru dilaksanakan pada tanggal 26 Desember 1992 ; —
3. Bahwa Tergugat telah menguatkan Surat Keterangan Kepala Desa
tertanggal 23 Desember 1992 yang dibuat oleh orang yang tidak
berhak atas nama milik Penggugat ; _____
4. Bahwa oleh karena telah dikuatkannya Surat-surat Keterangan —
Kepala Desa tersebut, maka pada tanggal 26 Desember 1992 jual
beli atas tanah milik Penggugat yaitu tanah dengan Leter C —
No.627, atas persil No.118, Klas S.III, seluas 6,193 Ha atas
nama M. MANSYUR, yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan _____
Karangploso, Kabupaten Malang, dapat disahkan oleh Tergugat —
selaku.....

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan _____
Karangploso, Kabupaten Malang, dengan Akta Jual Beli No. 11 /
XII/Karangploso/1992 ; _____

5. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar -
pasal 53 (2) a Undang-undang No.5 tahun 1986 ; _____
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat _____
dirugikan secara material, yaitu tidak dapatnya dikuasainya /
digarapnya tanah tersebut, sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima _____
juta rupiah) ; _____

Sebagai informasi dapat kami tambahkan daftar Riwayat Tanah _____
sebagai berikut : _____

- a. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut berasal dari warisan _____
orang tua Penggugat yang bernama H. MANSYUR, yang berupa _____
sawah dan tanah kering/tegal, yang terletak di Desa Ngenep, -
Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, dalam Buku Desa _____
Leter C No.627 atas nama M. MANSYUR, yaitu : _____
- persil No.118 Klas S.III seluas 1,015 H sawah ; _____
- perail No.14 Klas d.III seluas 6,193 H ; _____
- b. Bahwa tanah kering/tegal tersebut pernah menjadi sengketa _____
antara Penggugat dengan H. ROCHMAH (= nenek daripada _____
Penggugat) di Pengadilan Negeri Malang, yaitu dalam perkara -
No.230/Pdt.G/1987/PN.Malang ; _____
- c. Bahwa perkara tersebut telah mendapat putusan Pengadilan _____
Negeri Malang No.230/Pdt.G/1987/PN.Malang, tertanggal _____
11 Agustus 1988 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur _____
No.913/Pdt/1988/PT.Sby, tertanggal 31 Desember 1988 jo _____
Putusan Mahkamah Agung No.2593/Pdt/1989, tertanggal _____
31 Agustus 1991 ; _____
- d. Bahwa Putusan Perkara Perdata No.230/Pdt.G/1987 PN Malang jo
Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.913/Pdt/1988/PT.Sby.-

- jo Putusan Mahkamah Agung No.2593 tidak dapat dieksekusi lagi oleh karena adanya Akta Perdamaian No.46 tertanggal _____ 8 Februari 1989 dan oleh karenanya menurut petunjuk Mahkamah Agung dalam Surat No.186/717/92/II/UMU/Pdt, tertanggal _____ 19 Agustus 1992 yang menyatakan bahwa isi akta perdamaian yang harus dieksekusi bukan perkara pokok ; _____
- e. Bahwa atas petunjuk Mahkamah Agung, maka Akta Perdamaian No. 46 tertanggal 8 Februari 1989 tersebut dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara, yaitu sebagaimana tersebut dalam Akte Perubahan/Pembetulan Akte Perdamaian No.54 tertanggal _____ 8 September 1992 ; _____
- f. Bahwa berdasarkan Akte Perubahan/Pembetulan Akte Perdamaian - No.54 tertanggal 8 September 1992 dan Akte Pernyataan No.149, 150, 151, 152 dan 153 tertanggal 17 September 1992, telah _____ dilaksanakan perdamaian tersebut dengan sempurna ; _____
- g. Bahwa dengan telah dilaksanakannya Akte Perdamaian tersebut , maka Kuasa dari H. ZAENAP Cs yaitu H. ABDOELLAH ABDOERRAHMAN SH telah mengajukan pencabutan permohonan Executorial Beslag dan Executie terhadap putusan No.230/Pdt.G/1988 tertanggal - 11 Agustus 1988, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.913/Pdt/1988/PT.Sby. jo Putusan Mahkamah Agung RI No.2593/K/Pdt / 1989, tertanggal 5 Desember 1991 ; _____
- h. Bahwa atas permohonan dari kuasa H. ZAENAP Cs tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Malang dalam Surat Penetapannya _____ tertanggal 15 Oktober 1992 No.6/Eks/1992/PN.Malang telah _____ mengabulkan permohonan pencabutan/pengangkatan Sita Eksekusi (Executorial Beslag), yang kemudian pada tanggal 16 Oktober- 1992 dilakukan pencabutan/pengangkatan sita atas tanah Yasan ex milik almarhum Haji MANSYUR, tersebut Letter C Desa _____ Ngenep, Dukuh Watutalang, Kecamatan Karangploso No.627 yaitu

sebagai.....

sebagai berikut : _____

- persil No. 118 Klas S. II seluas 1,015 H (sawah) ; dan _____

- persil No. 14 Klas d. III seluas 6,193 H (tanah darat/ tanah kering) ; _____

i. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 1992 Penggugat telah melakukan Ikatan Jual Beli di hadapan Notaris PRAMU HARYONO SH dengan BENYAMIN TANIHANA atas tanah warisan milik Penggugat seluas + 63.505 m² yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, dengan Penetapan Huruf C No. 627 sebagaimana dalam Ikatan Jual Beli tertanggal 5 Oktober 1992 tanpa nomor ; _____

j. Bahwa Jual Beli tersebut dilangsungkan dengan harga Rp. 95.257.500,- (sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dan atas penjualan tanah tersebut pembeli BENYAMIN TANIHANA telah menitipkan uang muka atas pembelian tanah tersebut sejumlah Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) kepada Notaris PRAMU HARYONO SH untuk dibayarkan kepada Penggugat, akan tetapi oleh Notaris PRAMU HARYONO, SH uang tersebut hanya diserahkan sejumlah Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) ; _____

k. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 1992 Pembeli tanpa sepengetahuan Penjual telah menitipkan uang pelunasan atas pembelian tanah tersebut sejumlah Rp. 59.257.500,- (lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Notaris PRAMU HARYONO, SH ; _____

l. Bahwa setelah diketahuinya uang pelunasan atas penjualan tanah milik Penggugat yang telah dititipkan pada Notaris PRAMU HARYONO, SH, maka Penggugat meminta kepada Notaris PRAMU HARYONO, SH agar uang tersebut diserahkan kepada Penggugat ; _____

m. Bahwa.....

- m. Bahwa permintaan Penggugat tersebut ditolak oleh Notaris PRAMU HARYONO, SH dengan alasan adanya Surat Pemblokiran dari H. YUSUF melalui kuasanya yaitu MAS ISMAN HADIWIYATNO, BA ;
- n. Bahwa atas pemblokiran tersebut Penggugat telah melakukan Bantahan yang ditujukan kepada Tergugat sebagaimana tersebut dalam Surat No.112/SK.BKA/XI/92, tertanggal 17 Nopember 1992;
- o. Bahwa oleh karena tidak berhasilnya Penggugat meminta uang penjualan atas tanah miliknya yang dititipkan di Notaris PRAMU HARYONO SH, maka salah satu Penggugat yaitu NUHUL HUDA berinisiatif sendiri memberikan kuasa juga kepada orang yang bernama SATERDJAN selain kepada kuasa pertama yaitu BUDI KUSUMANING ATIK, SH, pada 20 Nopember 1992 untuk melakukan pengurusan agar uang pelunasan atas penjualan tanah tersebut dapat segera diterima oleh Penggugat ;
- p. Bahwa Penggugat NUHUL HUDA pada tanggal 14 Desember 1992 telah mencabut Surat Kuasanya tertanggal 20 Nopember 1992 yang diberikan kepada SATERDJAN, yang Surat Pencabutannya tersebut Penggugat tembuskan kepada penerima kuasa pertama dan ternyata surat kuasa yang telah dicabut tersebut dilimpahkan kepada H. YUSUF oleh SATERDJAN ;
- q. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat telah dilaksanakan jual beli atas tanah miliknya di hadapan Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang pada tanggal 26 Desember 1992 dengan Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 kepada BENYAMIN TANIHABA ;
- r. Bahwa tindakan Tergugat tersebut diketahui Penggugat pada tanggal 15 Januari 1993 sebagaimana tersebut dalam Laporan Kepolisian No. POL. STL/08/I/1993/Serse ;
- s. Bahwa Tergugat dalam menjalankan tugasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan kekeliruan dalam pembuatan

Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992, tertanggal _____

26 Desember 1992 yaitu terbukti dari : _____

DALAM KOMPARISI Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 —

tertanggal 26 Desember 1992 : _____

a. Tidak dicantumkan tanggal maupun nomor dari Surat _____

Keterangan Waris yang telah diketahui Kepala Desa dan _____

Camat Karangploso atas nama Th. YUSUF selaku Penjual ; _____

b. Tidak dicantumkan tanggal Surat Kuasa H. NAFSIAH, _____

H. SOFIAH, H. ZAENAP dan H. MAIMUNAH yang diberikannya —

Th. YUSUF selaku Penjual ; _____

c. Dicantumkan Th. H. YUSUF sebagai Ahli Waris Pengganti

dari : _____

1. ISTICHOMAH, Desa Donoworo, Kecamatan Karangploso, _____

Kabupaten Malang ; _____

2. NUHUL HUDA, bertempat tinggal di Singosari, Jalan Raya

Ronggojoyo, Kabupaten Malang ; _____

3. CHUSNUL CHOTMAH, bertempat tinggal di Batu, Jalan _____

Raya Panglima Sudirman, Kabupaten Malang ; _____

tanpa dicantumkan Surat Keterangan Ahli Waris Penggan-

ti dari mereka kepada YUSUF selaku Penjual, yang _____

dicantumkan justru Surat Kuasa Limpahan (Substitusi) _____

tertanggal 1 Desember 1992, lebih-lebih lagi Penggugat _____

yang digantikannya selaku ahli waris oleh YUSUF masih _____

hidup ; _____

d. Dicantumkan identitas Pembeli yang tidak sebenarnya, -

yaitu Pembeli yang bordinisili di Jalan Muria No.20 _____

Malang, dicantumkan bertempat tinggal di Desa Ngenep, _____

Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang ; _____

t. Bahwa Tergugat dalam menjalankan kewenangannya, tanpa hak _____

dan alasan yang sesuai dengan ketentuan hukum dalam _____

pembuat.....

pembuatan Akta Jual Beli No. 11/XII/Karangploso/1992
tertanggal 26 Desember 1992, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan hak untuk menjual atas tanah milik Penggugat kepada orang yang tidak berhak untuk menjual, yaitu H. YUSUF ;
- b. Menggunakan Surat Kuasa Limpahan (Substitusi) tertanggal 1 Desember 1992 yang mengandung cacat hukum, yaitu Surat Kuasa Pokok tertanggal 20 Nopember 1992 hanya Surat Kuasa dari salah satu pihak Penggugat, yaitu NURUL HUDA, sedangkan dalam Surat Kuasa Limpahan disebutkan seluruh Penggugat, yaitu NURUL HUDA, ISTICHOMEH dan CHUSNUL memberikan kuasa kepada SATERDJAN, sebagaimana terbukti dalam bukti P.23 dan P.24a, lebih-lebih Surat Kuasa Pokok pada tanggal 14 Desember 1992 telah nyata-nyata dicabut oleh Penggugat NURUL HUDA, oleh karenanya YUSUF selaku Penjual yang didasari oleh Surat Kuasa tersebut adalah tidak sah, lebih-lebih lagi Surat Kuasa Pokok maupun Surat Kuasa Limpahan tersebut bukan Surat Kuasa untuk Menjual ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini dimohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, untuk memanggil kedua belah pihak guna didengar keterangannya dan selanjutnya berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat melanggar pasal 53 (2) a Undang-undang No. 5 tahun 1986 ;
3. Menyatakan tidak sah yaitu :
 - a. Surat Keterangan (Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962) ;
 - b. Surat Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 23 Desember 1992 ;
 - c. Surat Keterangan (Untuk Memenuhi PP 10/1961 dan

MIPA No.2/1962) tertanggal 23 Desember 1992 ; _____

d. Surat Pernyataan tertanggal 23 Desember 1992 ; _____

e. Pengesahan atas Akta Jual Beli PPAT No.11/XII/Karangploso/
1992, tertanggal 26 Desember 1992 ; _____

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat
sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ; _____

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul
karenanya. _____

_____ Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan persidangan telah _____
dilakukan Pemeriksaan Persiapan ; _____

_____ Menimbang, bahwa di dalam Pemeriksaan Persiapan, kepada _____
Pihak Penggugat telah diberikan nasehat untuk memperbaiki _____
gugatannya, sedangkan kepada Pihak Tergugat telah pula dimintai
penjelasan tentang gugatan Penggugat dan kewenangannya ; _____

_____ Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah _____
ditentukan, Para Pihak datang menghadap di persidangan : _____

- Untuk Penggugat diwakili kuasanya yaitu BUDI KUSUMANING ATIK -
SH dan SULISTYOWATI, SH sesuai dengan surat kuasa khusus _____
tertanggal 12-2-1993 ; _____

- Untuk Tergugat hadir sendiri yaitu Drs. SRI HARYANTO selaku _____
Camat Kepala Wilayah Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang ;

_____ Menimbang, bahwa setelah isi gugatan Penggugat dibacakan -
di persidangan, kepada Pihak Tergugat telah diberikan kesempatan
untuk menyampaikan jawabannya ; _____

_____ Menimbang, bahwa Pihak Tergugat telah mengajukan jawaban-
nya tertanggal 26 Mei 1993 yang isinya sebagai berikut : _____

1. Bahwa Tergugat menolak keras semua dalil-dalil Para Penggugat
yang dirumuskan di dalam gugatannya tertanggal 22 Februari 93
kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas ; _____

2. Bahwa Para Penggugat telah mengakui dengan tegas bahwa _____

para Pihak telah tercapai perdamaian, bahwa perdamaian _____
tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris Nomor 46 _____
tertanggal 8 Februari 1989 yang telah diadakan perubahan _____
dengan Akta Perdamaian Notaris Nomor 54 tertanggal _____
8 September 1992 (gugatan halaman 3 butir e) ; _____

3. Bahwa Akta Perdamaian tersebut dilengkapi dengan Akta _____
Pernyataan Nomor 149, 150, 151, 152 dan 153 tertanggal _____
17 September 1992, yang menyatakan bahwa perdamaian tersebut
telah dilaksanakan dengan sempurna ; _____
4. Bahwa dengan demikian, tidak benar dalil para Penggugat _____
mencari-cari kesalahan administratif yang terdapat dalam Akta
Jual Beli Nomor 11/XII/Karangploso/1992 tertanggal _____
26 Desember 1992 ; _____
5. Bahwa Tergugat membuat Akta Jual Beli Nomor 11/XII/ Karang -
ploso/1992, berdasarkan : _____
 - a. Surat Pernyataan bersama "Perdamaian" bukti bertanda T.1 -
biru ; _____
 - b. Surat Keterangan dan Pernyataan yang dibuat oleh Notaris -
PRAMU HARYONO, SH yang diketahui oleh MAS ISMAN HADI - -
WIYATNO, BA dan SMARTEENRIJK WELLEM NOPE, SH (Pengacara) - -
bukti tertanda T.2 biru, yang menyatakan tidak ada _____
tuntutan dari para pihak ; _____

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Tergugat -
mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya menjatuhkan
putusan : _____

Menolak gugatan para Penggugat NURUL HUDA dkk. seluruhnya, _____
atau setidak-tidaknya menjatuhkan putusan : _____

Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat NURUL HUDA dkk. tidak -
dapat diterima ; _____

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Pihak Tergugat tersebut

kemudian

kemudian Pihak Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 27 Mei-1993 yang isi pokoknya sebagai berikut : _____

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh jawaban Tergugat, karena itu Penggugat tetap berpegang teguh pada gugatannya ;-
2. Bahwa haruslah ditolak jawaban Tergugat point 4, oleh karena tidak berdasarkan atas hukum. _____

Agaknya Tergugat pura-pura tidak mengerti dengan jelas akan perbuatannya sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat, sehingga dengan kepura-purasannya tersebut, Tergugat membuat jawaban yang sama sekali di luar dalil gugatan yang sebenarnya ; _____

3. Bahwa haruslah ditolak jawaban Tergugat point 5, oleh karena:
 - a. Surat Pernyataan bersama "Perdamaian" bukti tertanda T.1 - biru ; _____

- b. Surat Keterangan dan Pernyataan yang dibuat oleh Notaris - PRAMU HARYONO, SH yang diketahui oleh MAS ISMAN HADIWIYATNO, BA dan SMARTEENRIJK WELLEM NOPE, SH , bukti tertanda T.2 biru ; _____

tidak dapat dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 11/XII/Karangploso/1992, lebih-lebih lagi kedua surat tersebut tidak sah menurut hukum. _____

Seharusnya Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah _____ mengetahui surat-surat apa saja yang diperlukan dalam rangka jual beli atas tanah yang belum bersertifikat menurut Peraturan Pemerintah No.10/1961, yaitu harus diserahkan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah : _____

1. Surat Bukti hak tanah ; _____
2. Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan Surat Bukti hak itu (identitas tanah). _____

Dari hal tersebut di atas jelaslah bahwa prosedur dibuatnya -

Akta.....

Akta Jual Beli tersebut jelas-jelas melanggar ketentuan PP —
No.10/1961, yaitu terbukti : _____

1. Masih beradanya di tangan Penggugat Surat Bukti hak tanah;
2. Ditulisnya secara salah Identitas tanah yang dikuatkan —
oleh Tergugat selaku Kepala Wilayah Kecamatan Karangploso,
Kabupaten Malang ; _____

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat tersebut telah —
melanggar pasal 53 (2) a Undang-undang No.5 Tahun 1986 ; _____

Dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini —
dimohon kepada Pengadilan untuk menjatuhkan Putusan : _____

Mengabulkan gugatan Penggugat sebagai yang telah dimohon dalam —
gugatannya ; _____

_____ Menimbang, bahwa atas replik dari Pihak Penggugat tersebut,
kemudian Pihak Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 17 Juni-
1993 yang isi pokoknya sebagai berikut : _____

1. Bahwa Tergugat menolak keras replik Penggugat tertanggal —
27 Mei 1993, karena bertentangan dengan pendirian Tergugat, —
kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya ; _____

2. Bahwa ditegaskan disini, bahwa Tergugat membuat Akta Jual —
Beli Nomor 11/XII/Karangploso/1992 tertanggal 26 Desember '92
adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang _____
merealisasikan kehendak penjual dan pembeli ; _____

3. Bahwa penjual dalam proses jual beli tersebut adalah termasuk
para Penggugat NURUL HUDA dkk, yaitu pihak-pihak yang _____
berperkara berebut harta peninggalan leluhurnya ; dan perkara
sengketa warisan tersebut sudah diputus dalam tingkat kasasi,
dengan keputusan Mahkamah Agung R. I. Nomor 2593K/Pdt/1989 —
tanggal 31 Agustus 1991 dan kemudian diselesaikan dengan _____
perdamaiian ; _____

4. Bahwa dalam jual beli tersebut, para Penggugat NURUL HUDA dkk.

telah....

- telah menerima uang muka dari pembeli sebesar Rp.32.000.000,-
(Tiga puluh dua juta rupiah), sebagaimana yang tercantum —
dalam gugatan halaman 4 butir j ; _____
5. Bahwa berdasar atas posita gugatan para Penggugat NURUL HUDA-
dkk. mengenai "jual beli" tersebut sebenarnya tidak ada —
permasalahan yang prinsip, karena : _____
- 5.1. bahwa persoalan obyek jual beli yang disengketakan sudah
diselesaikan dengan perdamaian, gugatan halaman 3 butir
e dan f ; _____
- 5.2. bahwa Penggugat NURUL HUDA dkk. adalah termasuk "pihak --
penjual" yang telah menerima uang muka dari pembeli, —
gugatan halaman 4 butir j ; _____
6. Bahwa yang dialami Tergugat pada saat merealisasikan kehendak —
penjual dan pembeli tersebut tidak ada perselisihan, sudah —
berdamai ; _____
7. Bahwa dengan demikian tidak relevan melibatkan Tergugat dalam
perebutan harta warisan yang berkelanjutan ini ; _____
- Berdasar hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Tergugat tetap
pada pendiriannya, yaitu mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha —
Negara di Surabaya berkenan memutuskan perkara ini : _____
- " Menolak gugatan para Penggugat NURUL HUDA dkk. seluruhnya " ; -
Atau setidaknya-tidaknya menjatuhkan putusan : _____
- " Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat NURUL HUDA dkk. tidak-
dapat diterima " ; _____
- _____ Menimbang, bahwa atas prakarsa Majelis, kemudian Hakim _____
Ketua mengeluarkan Penetapan untuk menarik pihak BENYAMIN TANI -
HAHA sebagai pihak ke-III atau Intervensi yang berkepentingan —
untuk membela haknya, dengan Penetapan tanggal 10 Juni 1993 _____
Nomor : 22/PEN.TUK/1993/PTUN.SBY. ; _____
- _____ Menimbang, bahwa akan tetapi meskipun BENYAMIN TANIHAHA —
telah.....

telah dipanggil dengan patut, ternyata yang bersangkutan tidak hadir di persidangan dan tidak memberikan keterangan atau alasan tentang ketidakhadirannya, maka Majelis Hakim menganggap bahwa BENYAMIN TANJHAHA tidak menggunakan haknya ;
Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti tertulis dengan tanda P.1 s/d P.33 yang diperinci sebagai berikut :

A. Bukti yang telah dinazegelen dan telah telah dicocokkan

sesuai dengan aslinya, yaitu :

1. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 21-11-1993 (P.1) ;
2. Surat Ketetapan IPEDA tanggal 2-1-1976 a.n. H.MANSYUR(P.2) ;
3. Surat Ketetapan IPEDA No.627 a.n. H.MANSYUR (P.2a) ;
4. Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 23-12-1992 (P.4) ;
5. Akte Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tanggal 26-12-1992 (P.7) ;
6. Salinan Putusan No.230/Pdt.G/1987/PN.Malang (P.8) ;
7. Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.913/PDT/1988/PT.SBY. (P.9) ;
8. Salinan Putusan Mahkamah Agung No.2593/K/Pdt/1989 (P.10) ;
9. Akta Perdamaian No.46 tanggal 8-2-1989 (P.11) ;
10. Surat Ketua Mahkamah Agung RI No.186/717/92/II/Um-TU/Pdt. tanggal 19-8-1992 (P.12) ;
11. Pembedulan Akta Perdamaian No.54 (P.13) ;
12. Surat Pernyataan No.149 tanggal 17-9-1992 (P.14) ;
13. Surat Pernyataan No.150 tanggal 17-9-1992 (P.15) ;
14. Surat Pernyataan No.151 tanggal 17-9-1992 (P.16) ;
15. Surat Pernyataan No.152 tanggal 17-9-1992 (P.17) ;
16. Surat Pernyataan No.153 tanggal 17-9-1992 (P.18) ;
17. Penetapan No.6/Eks/1992/PN.Malang tanggal 15-10-1992(P.20) ;
18. Berita Acara Pencabutan/Pengangkatan Sita Eksekusi

- Nomor 6/Eks/1992/PN.Malang (P.21) ; _____
19. Surat No.W10.D.MLG.PA.01.06-2097 tanggal 20-10-1992 _____
perihal pengangkatan sita eksekusi (P.21 a) ; _____
20. Surat No.112/Sk-EKA/XI/92 tanggal 17-11-1992 tentang _____
pemblokiran Akte (P.28) ; _____
21. Surat Kuasa Khusus tertanggal 20-11-1992 (P.29) ; _____
22. Surat Kuasa Limpahan tertanggal 18-12-1992 (P.29 a) ; _____
23. Surat Pencabutan Surat Kuasa tanggal 4-12-1992 (P.30) ; _____
24. Tanda Terima Pencabutan Surat Kuasa (P.31) ; _____
25. Surat Pelunasan PBB Th.1992 a.n. H.MANSYUR/NUROL HUDA _____
(P.32) ; _____
26. Tanda Terima Sementara Pembayaran PBB tanggal 22-11-1992
(P.33) ; _____
- B. Bukti yang telah dinazegelen tetapi tidak bisa dicocokkan _____
dengan aslinya : _____
27. Surat Keterangan Riwayat Tanah Berdasarkan Pasal 3 _____
Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 (P.3) ;
28. Surat Keterangan tanggal 23-12-1992 untuk memenuhi PP _____
No.10/1961 dan PMPA No.2/1962 (P.5) ; _____
29. Surat Pernyataan H.YUSUF tanggal 23-12-1992 (P.6) ; _____
30. Surat Pencabutan Permohonan Eksekusi tanggal 12-9-1993 _____
(P.19) ; _____
31. Kwitansi Pembayaran tanggal 16-9-1992 (P.22) ; _____
32. Kwitansi Penitipan Uang tanggal 17-9-1992 (P.23) ; _____
33. Kwitansi Honor Perdamiaan tanggal 18-9-1992 (P.24) ; _____
34. Kwitansi Biaya Proses Eksekusi tanggal 14-10-1992 (P.25) ;
35. Kwitansi Penitipan Pembayaran Rp.59.257.500,- (P.26) ; _____
36. Pemblokiran Pembuatan Akte Peralihan Hak tanggal _____
13-11-1992 (P.27) ; _____

_____ Menimbang, bahwa Penggugat di samping mengajukan alat bukti

juga.....

juga telah mengajukan seorang Saksi yaitu bernama : _____
SLAMET WIDODO, Umur 34 Tahun, Pekerjaan Anggota POLRI Pangkat _____
Sersan Satu, Agama Islam, Alamat : Asrama POLRES
No.37 Kepanjen Malang, _____

Bahwa Atas pertanyaan Majelis Hakim, Saksi tersebut telah _____
memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai
berikut : _____

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan Tergugat, _____
tetapi tidak ada hubungan keluarga ; _____
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa TUN antara Penggugat _____
dengan Tergugat ; _____
- Bahwa Saksi menerangkan, kalau Camat Karangplosos tidak merasa
membuat Akte Jual Beli No.11/XII/Karangplose/1992 tanggal _____
26-12-1992 karena hanya tinggal tanda tangan ; _____
- Bahwa Saksi menerangkan banyak kejanggalan dalam Akte tersebut
karena adanya Surat Kuasa Limpahan yang digunakan untuk proses
pembuatan Akta Jual Beli tersebut ; _____
- Bahwa Saksi menjelaskan, bila Akte Jual Beli dibuat tidak _____
sesuai dengan bunyi Akte "telah menghadap...dst", oleh karena
pihak pembeli dan penjual tidak pernah menghadap bersama-sama
sesuai kehendak Akte di hadapan Camat ; _____
- Bahwa pemberi kuasa pertama dasarnya adalah NURUL HUDA, tetapi
dalam Surat Kuasa Limpahan disantumkan NURUL HUDA, ISTICHOMAH,
dan CHUSNUL CHOTIMAH, yaitu Surat Kuasa Limpahan dari SATERJAN
kepada H. YUSUF ; _____
- Bahwa dibenarkan oleh Saksi jika ada Akte Perdamaian, namun _____
dilakukan tanpa persetujuan pihak Pemberi Kuasa ; _____
- Bahwa latar belakang timbulnya masalah ini adalah uang, dimana
pembeli yaitu BENYAMIN TANIHAAHA telah menyerahkan kekurangan _____
pembayaran + Rp. 63 juta yang diterimakan kepada PRAMU HARYONO

(Notaris).....

- (Notaris), tidak diserahkan kepada NURUL HUDA tetapi _____
diserahkan kepada H. YUSUF ; _____
- Bahwa Akte Jual Beli ditanda-tangani di rumah Camat (Tergugat)
dimana dalam Akte tersebut pihak penjual sudah tanda tangan _____
sementara pihak pembeli belum tanda tangan ; _____
 - Bahwa sesuai dengan keterangan Kepala Desa Ngenep, bahwa tanah
sengketa tersebut dalam Petok D atas nama H. MANSYUR ; _____
 - Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat, dilakukan _____
di Kecamatan dan kemudian Kepala Desa tanda tangan di Kecamatan
an ; _____
 - Bahwa keterangan Saksi ini disampaikan sesuai hasil pemeriksa-
annya selaku Penyidik, dimana sebagai tersangka kasus pidana _____
nya yaitu H. YUSUF, MAS ISMAN dan CAMAT Karangploso ; _____
 - _____ Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Penggugat tersebut
Pihak Tergugat tidak memberikan tanggapannya, dan sesuai dengan
pernyataannya bahwa keterangan Saksi tersebut adalah betul ; _____
 - _____ Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh _____
Majelis Hakim, Pihak Tergugat tidak mengajukan bukti dan Saksi ;
 - _____ Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan, Pihak
Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 22 Nopember-
1993 yang isi pokoknya sebagai berikut : _____
1. Bahwa dari bukti P.1, yaitu Surat Pernyataan Ahli Waris _____
tertanggal 21 Nopember 1985 ternyata bahwa Penggugat _____
adalah ahli waris dari H. MANSYUR ; _____
 2. Bahwa dari bukti : _____
 - P.3, yaitu Surat Keterangan Kepala Desa (Berdasarkan Pasal-
3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962) ; _____
 - P.4, yaitu Surat Keterangan Kepala Desa tentang Surat _____
Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 23 Desember 1992 ; _____
 - P.5, yaitu Surat Keterangan Kepala Desa (Untuk Memenuhi _____

PP No.10/1961 dan PMPA No.2/1962) tertanggal 23 Desember 1992 ; _____

- P.6, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 23 Desember 1992 ;—
 terbukti bahwa Tergugat telah menguatkan bukti P.3 s/d P.6 yang ternyata surat-surat tersebut isinya tidak sama dengan data Buku Leter C yang ada di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, yaitu di dalam Buku Leter C No.627, tertulis atas nama M. MANSYUR, dan hal tersebut dikuatkan pula dengan bukti P.2 dan P.2a, yaitu Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, akan tetapi dalam bukti P.3 s/d P.6 yaitu Surat-surat yang dikuatkan oleh Tergugat telah ditulis atas nama H. BAIDOWI ; _____

3. Bahwa dari keterangan Saksi Penggugat, Sertu SLAMET WIDODO selaku Penyidik Polres Kepanjen-Malang, telah menerangkan Berita Acara Pemeriksaan Tergugat selaku tersangka maupun saksi Bapak WAKIDI (d/h. Kepala Desa Ngenep), dalam tindak pidana pemalsuan yang telah dilaporkan oleh Penggugat, yaitu:
- a. Bahwa bukti P.3 s/d P.6 yang dikuatkan oleh Tergugat tanpa melalui Kepala Desa dan tidak pernah melihat Buku Desa (Buku Leter C), bahwa atas isi dari P.3 s/d P.6 Tergugat telah ditegur oleh Bapak WAKIDI (d/h. Kepala Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang), ketika Bapak WAKIDI disuruh menanda-tangani bukti P.3 s/d P.6 maupun bukti P.7, yaitu Akta Jual Beli tertanggal 26 Desember 1992 No.11/XII/Karangploso/1992. _____
 Bahwa atas teguran tersebut, Tergugat mengatakannya akan diganti, akan tetapi sampai dengan Bapak WAKIDI diperiksa sebagai Saksi di Polres Kepanjen-Malang belum juga diganti;
 - b. Bahwa bukti P.7 yaitu Akta Jual-Beli tertanggal 26 Desember 1992 No.11/XII/Karangploso/1992 ditanda-tangani oleh _____

Tergugat.....

Tergugat di rumah Tergugat, bahwa pada waktu Tergugat —
menanda-tangani Akta Jual-Beli tersebut telah terketik, —
Tergugat tidak mengetahui siapa yang mengetik, oleh karena
Akta Jual-Beli tersebut dibawa ke rumah Tergugat oleh —
seseorang yang bernama ISMAN HADIWIYATNO, BA beserta —
temannya telah terketik ; —

c. Bahwa penandatanganan Akta Jual-Beli oleh Tergugat tersebut
tidak bersamaan dengan pihak pembeli, pihak pembelipun —
menandatangani Akta Jual-Beli tersebut tidak di hadapan —
Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ; —

d. Bahwa yang berhak membuat P.3 s/d P.6 adalah Kepala Desa, —
kemudian Tergugat yang menguatkannya, akan tetapi menurut —
Bapak WAKIDI yang membuat adalah Tergugat dan Bapak WAKIDI
disuruh menandatangani bukti P.3 s/d P.6 setelah terketik ;

e. Bahwa atas terjadinya jual-beli milik Penggugat tersebut —
telah dilaporkan di Polres Kepanjen - Malang dan ada —
5 tersangka, salah satunya adalah Tergugat ; —

Bahwa atas keterangan dari Bapak Sertu SLAMET WIDODO tersebut,
Tergugat telah membenarkan ; —

4. Bahwa ternyata Tergugat tidak dapat membuktikan dalil —
bantahannya, malahan Tergugat telah membenarkan semua —
keterangan Saksi Penggugat ; —

Bahwa dari hal-hal tersebut jelaslah bahwa bukti P.3 s/d P.7 —
pembuatannya adalah tidak melalui prosedur hukum yang sebenarnya,
oleh karena itu P.3 s/d P.7 haruslah dibatalkan ; —

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka demi hukum dengan ini —
dimohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk berkenan —
menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat juga telah mengajukan —
kesimpulannya tertanggal 15-11-1993 yang isi pokoknya sebagai —

berikut....

berikut :

1. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya ;
2. Bahwa Tergugat tetap dalam sanggahannya sebagaimana telah dituangkan dalam Jawaban pertama tertanggal 26-5-1993 dan Duplik tertanggal 27-5-1993 ;
3. Bahwa pada prinsipnya apa yang didalilkan oleh Penggugat dengan mencari-cari kesalahan Administratif yang terdapat dalam penerbitan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar oleh karena :
 - Jual Beli tidak ada permasalahan oleh karena adanya kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual ;
 - Akta Jual Beli dibuat dan dilakukan sebagaimana prosedur ketentuan yang berlaku, karena telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuannya ;
 - Mengenai obyek jual beli yang disengketakan sudah diselesaikan dengan perdamaian yang dituangkan dalam Akta Notaris No.46 tertanggal 8-2-1989 (bukti P.11) yang kemudian telah diadakan perubahan Akta Perdamaian No.54 tertanggal 8-9-1992 (bukti P.13) dan sebagaimana lampiran Jawaban Tergugat (T.1) yaitu Surat Pernyataan bersama Perdamaian tertanggal 1-12-1993 serta Surat Pernyataan dan Keterangan tertanggal 26-11-1992 (T.2) ;
 - Bahwa Akta Perdamaian tersebut telah dilaksanakan dengan sempurna sebagaimana yang diakui Penggugat dengan mengajukan bukti-bukti dengan Pernyataan No.149, 150, 151, 152 dan 153 tertanggal 17-9-1992 (vide Penggugat yaitu P.14, P.15, P.16, P.17 dan P.18) ;
 - Bahwa oleh adanya Akta Perdamaian dan Pernyataan Bersama

sebagaimana....

sebagaimana disebutkan di atas, maka tidak ada lagi tuntutan dari kedua belah pihak baik pembeli ataupun penjual, sehingga layaknya bisa disebutkan bahwa sengketa jual-beli tidak ada lagi ;

4. Bahwa, sehubungan dengan keterangan Saksi SLAMET WIDODO yang didengar keterangannya pada persidangan tanggal 24 Agustus 1993 adalah keterangan yang diberikan oleh Saksi, oleh karena yang bersangkutan adalah Penyidik dalam masalah pidana yang kaitannya dengan :

- Adanya kejanggalan dalam pelimpahan Surat Kuasa dan pemalsuan karena ada bagian dari Surat Kuasa yang ditambahkan ;

- Adanya penggelapan kekurangan pembayaran sebesar Rp.63.000.000,- yang diserahkan oleh pembeli BENYAMIN TANHAHA kepada Notaris PRAMU HARYONO SE tetapi tidak disampaikan kepada Penggugat ;

Oleh karena keterangan tersebut adalah hasil dari pemeriksaan perkara pidana yang belum dibuktikan kebenarannya dan masih diperiksa, maka dengan ini kami mohon Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya ;

5. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 adalah benar oleh karena tidak terdapat apa-apa yang sebagaimana dikemukakan Penggugat, karena Tergugat selaku Camat dan PPAT hanya bertindak mengesahkan dan memuangkan dalam bentuk Akta Jual Beli dari apa yang dikehendaki/disepakati oleh Pembeli dan Penjual, karena berdasarkan pengamatan dan penelitian Tergugat tidak ada unsur pemaksaan, penipuan dan tindakan pelanggaran hukum di dalamnya ;

6. Bahwa walaupun di kemudian hari dalam Akta Jual Beli tersebut

terdapat.....

terdapat perbuatan yang melawan hukum dan terjadi persengketaan, maka tidak selayaknya mengkaitkan Tergugat ; -----

7. Bahwa dari apa yang Tergugat dapat dari persidangan perkara ini dapat disimpulkan bahwa perkara ini timbul dari upaya para kuasa/pengacara, dari baik Kuasa pertama maupun Limpahan yang akhirnya pada Kuasa Penggugat untuk merekayasa bukan demi kepentingan Hukum dan Keadilan, tetapi hanya kepentingan pribadi yang akhirnya merugikan para Penggugat dan Tergugat ;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Tergugat menilai dalil-dalil Penggugat, dan adalah benar berdasarkan Hukum dan Keadilan jika kemudian Majelis Hakim :
- Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima ; -----
 - Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ; -----
 - Atau pun memberikan putusan yang lain yang seadil-adilnya ; -----
- Menimbang, bahwa segala hal yang terjadi dalam persidangan untuk singkatnya Majelis Hakim anggap telah termuat dalam pertimbangan putusan ini ; -----
- Menimbang, bahwa para Pihak tidak mengajukan hal-hal lain lagi dan Majelis Hakim pun menganggap bahwa pemeriksaan telah selesai dan selanjutnya akan memberikan putusannya dengan pertimbangan hukum seperti tersebut di bawah ini ; -----
- TENTANG PERPILIHAN HUKUM : -----
- Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas ; -----
- Menimbang, bahwa putusan ini menunjuk semua penetapan-penetapan, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, Kesimpulan Penggugat dan Tergugat, dan segala sesuatu yang termuat di dalamnya merupakan bahagian dari putusan....

putusan ini ; _____

_____ Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Persiapan, Majelis _____
Hakim telah memberikan nasehat-nasehat untuk memperbaiki surat
gugatan kepada Penggugat dan dijelaskan dalam tenggang waktu _____
30 hari Penggugat harus sudah memperbaiki gugatannya, sedang _____
kepada Tergugat telah dimintai tanggapannya atas surat gugatan
Penggugat ; _____

_____ Menimbang, bahwa atas nasehat tersebut, Penggugat telah _____
memperbaiki gugatannya dalam tenggang waktu yang ditetapkan _____
oleh Undang-undang, demikian juga Tergugat telah memberikan _____
penjelasannya atas gugatan Penggugat tersebut ; _____

_____ Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam _____
perkara ini adalah : _____

- a. Surat Keterangan yang dikeluarkan Kepala Desa Ngenep, yang _____
diketahui Tergugat, berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri _____
Pertanian dan Agraria No.2/1962, yang tidak pakai tanggal, _____
bulan dan tahun, menerangkan tanah yang diuraikan dalam _____
Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, persil No.14 Blok d.III, _____
Kohir No.627 luas + 63.505 m², yang terletak di Desa Ngenep,
Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, adalah kepunyaan _____
H. BAIDOWI (P.3) ; _____
- b. Surat Keterangan yang dikeluarkan Kepala Desa Ngenep, yang _____
diketahui Tergugat, tertanggal 23 Desember 1992 (untuk _____
memenuhi PP No.10/1961 dan PMPA No.2/1962), menerangkan _____
tanah bekas Hak Yasan Petok D No.627, persil No.14, jenis _____
dan kelas d.III, luas + 63.505 m² yang terletak di Desa _____
Ngenep, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, adalah _____
miliknya H. BAIDOWI ; _____
- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan Kepala Desa
Ngenep yang diketahui Tergugat, tertanggal 23 Desember 1992,
menerangkan.....

menerangkan atas permohonan : BENYAMIN TANIHAHA tanggal _____
22 Desember 1992, Riwayat Tanah Buku Leter C No.627, persil -
No.14, Kelas Tanah d.III, luas ± 63.505 m³, yang terletak di
Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, sejak tahun 1960 hingga -
saat ini tertulis atas nama : HAJI BAIDOWI (P.4) ; _____

d. Surat Keterangan H. YUSUF, tertanggal 23 Desember 1992, yang
menyatakan tanah Petak Leter C No.627 persil No.14, yang ter-
letak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, tidak dalam _____
sengketa (P.6) ; _____

e. Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992, tanggal _____
26 Desember 1992, yang dibuat Tergugat sebagai Pejabat _____
Pembuat Akta Tanah (P.7) ; _____

_____ Menimbang, bahwa obyek gugatan Penggugat butir a, b dan c
tersebut di atas, berdasarkan pasal 25 PP No.10/1961 jo pasal 3
Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 adalah dibuat
Kepala Desa yang kemudian dikuatkan oleh Camat ; _____
Bahwa Surat Keterangan yang dibuat Kepala Desa (butir a, b dan
c) tersebut di atas baru mempunyai kekuatan hukum setelah _____
dikuatkan oleh Camat/Tergugat, sehingga dengan demikian final -
dari Surat Keterangan tersebut adalah setelah dikuatkan oleh _____
Tergugat ; _____

Bahwa oleh karena akhirnya Surat Keterangan yang dibuat Kepala -
Desa tersebut setelah dikuatkan oleh Tergugat, sehingga dengan -
demikian Tergugat didudukkan sebagai Tergugat dalam obyek gugat-
an Penggugat butir a, b dan c di atas dengan tidak mengikut- _____
sertakan Kepala Desa sebagai Tergugat adalah telah sesuai dengan
ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ; _____

_____ Menimbang, bahwa obyek gugatan Penggugat butir d (Surat -
Keterangan Haji YUSUF) bukanlah merupakan Keputusan TUN yang _____
dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga

dengan.....

dengan demikian gugatan butir d ini tidak menjadi obyek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena mana gugatan butir d (Surat Keterangan H. YUSUF) tidak dapat diterima ; _____

_____ Menimbang, bahwa obyek gugatan Akta Jual Beli No.11/XII / Karangploso/1992 tanggal 26 Desember 1992 dibuat Tergugat _____ selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ; _____

Bahwa menurut pasal 5 PP No.10/1961 jo Surat Edaran Menteri _____ Pertanian dan Agraria tanggal 21 April 1992, selama untuk satu Kecamatan belum diangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka karena jabatannya selaku Kepala Wilayah Kecamatan, Camat _____ diangkat sebagai PPAT ; _____

_____ Menimbang, bahwa akta yang dibuat Tergugat selaku PPAT _____ yang diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara bukan masalah jual belinya, melainkan yang diperiksa dan diadili adalah _____ masalah prosedural yang dilakukan dalam rangka menerbitkan Akta Jual Beli tersebut, apakah telah sesuai dengan Aturan Dasar _____ yang mengatur penerbitan Akta Jual Beli tersebut atau tidak ; _____

_____ Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, _____ dengan demikian obyek gugatan Penggugat butir a, b, c dan e _____ tersebut di atas adalah merupakan keputusan TUN yang dapat _____ digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara ; _____

_____ Menimbang, bahwa gugatan Penggugat diterima di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 24 Pebruari 1993, _____ sedang obyek gugatan butir a, b, c dan e tersebut di atas _____ adalah tertanggal 23 Desember 1992 dan tanggal 26 Desember 1992, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan _____ an masih dalam tenggang waktu sesuai pasal 55 Undang-undang _____ No.5 Tahun 1986 ; _____

_____ Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat di atas _____ pada pokoknya Tergugat tidak membantah dalil-dalil gugatan _____

Penggugat.....

Penggugat, namun Tergugat menyatakan bahwa Penggugat hanya -----
mencari-cari kesalahan administrasi yang terdapat dalam Akta -----
Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 ; -----

Bahwa Tergugat menyatakan, Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/
1992 dibuatnya berdasarkan : -----

1. Surat Pernyataan Bersama tertanggal 1 Desember 1992, yang -----
dibuat di bawah tangan oleh SATERDJAN selaku Kuasa NURUL HUDA
sebagai Pihak Pertama dengan MAS ISMAN HADIWIYATNO, BA selaku
Kuasa H. YUSUF sebagai Pihak Kedua (T.1 yang dilampirkan dalam
Jawabannya) yang menerangkan, Pihak I melepaskan tanggung -----
jawabnya dalam penyelesaian jual beli tanah sengketa, pihak -
II tidak akan menuntut Pihak I atas pengambilan uang muka -----
Rp. 32.000.000,- penjualan tanah sengketa ; -----

2. Surat Keterangan dan Pernyataan di bawah tangan oleh Notaris-
PRAMU HARYONO SH, tertanggal 26 Desember 1992 ; -----

Bahwa Surat Keterangan ini dilampirkan dalam Jawaban Tergugat
diberi tanda T.2, yang menerangkan antara NURUL HUDA dkk. -----
dan Kuasanya bersama H. YUSUF dan Kuasanya telah mengadakan -
perdamaian antara pihak-pihak pada tanggal 1 Desember 1992 ; -

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya ,
Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa surat-surat yang telah -
dibubuhi materai secukupnya bertanda P.1 s/d P.33 dan satu orang
saksi bernama : Sertu SLAMET WIDODO, yang telah memberikan -----
keterangan di bawah sumpah ; -----

Bahwa atas bukti Penggugat P.1 s/d P.33 tersebut dan keterangan-
Saksi Sertu SLAMET WIDODO, Tergugat membenarkannya ; -----

Bahwa bukti Penggugat P.1, P.2, P.2a, P.4, P.7 s/d P.18, P.20, -
P.21, P.21a, P.28 s/d P.33 telah disesuaikan dengan aslinya di
persidangan ; -----

Bahwa bukti Penggugat P.3, P.5 dan P.6 Penggugat tidak dapat -----

menunjukkan.....

menunjukkan aslinya di persidangan, karena asli bukti tersebut -
berada di tangan Tergugat ; _____

Bahwa setelah bukti P.3, P.5 dan P.6 dikonfirmasi dengan _____
Tergugat, Tergugat membenarkan aslinya ada pada Tergugat dan _____
berjanji pada acara pembuktian Tergugat akan menunjukkan aslinya
bukti tersebut ; _____

_____ Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian, Pengadilan _____
telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya agar Tergugat _____
mengajukan bukti-bukti dalam perkara ini, akan tetapi kesempatan
tersebut tidak dipergunakan Tergugat dan ia Tergugat menyatakan
tidak akan mengajukan bukti-bukti dalam perkara ini serta _____
demikian pula halnya bukti Penggugat P.3, P.5 dan P.6 yang telah
dijanjikan sebelumnya tidak juga dibawa aslinya di persidangan ;

_____ Menimbang, bahwa oleh karena bukti Penggugat P.3, P.5 dan
P.6 aslinya ada pada Tergugat serta dibenarkan oleh Tergugat, _____
sehingga walaupun asli bukti ini tidak dapat diperlihatkan di _____
persidangan, bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti _____
yang sempurna untuk dipertimbangkan ; _____

Bahwa bukti Penggugat P.19, P.22 s/d P.27 aslinya tidak dapat _____
diperlihatkan oleh Penggugat di persidangan, sehingga bukti- _____
bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang _____
sempurna ; _____

_____ Menimbang, bahwa dari Jawab-Jinawab dan Kesimpulan Kedua -
belah pihak serta bukti-bukti yang diajukan Pihak Penggugat, _____
maka ditemukanlah fakta-fakta sebagai berikut : _____

- bahwa tanah bekas Hak Yasan Petak D No.627, persil No.14, kelas
tanah d.III, luas + 63.505 m2 yang terletak di Desa Ngenep, _____
Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, telah pernah terjadi
sengketa perdata antara Ny. H.ROCHMAH dengan Penggugat, dan _____
atas sengketa tersebut telah diputus oleh : _____

1. Pengadilan.....

1. Pengadilan Negeri Malang tanggal 11-8-1988 (P.8) ; _____
2. Pengadilan Tinggi Jawa Timur, tanggal 8-12-1988 (P.9) ; _____
3. Mahkamah Agung RI, tanggal 31-8-1991 (P.10) ; _____

- bahwa atas sengketa tersebut, kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri dengan jalan perdamaian pada tanggal 8-2-1989 di hadapan Notaris PRAMU HARYONO, SH dengan Akta Perdamaian No.46 yang isinya : Penggugat berjanji menyerahkan uang Rp.20.000.000,- kepada H. ROCHMAH selambat-lambatnya 2 bulan sejak penandatanganan Akta Perdamaian ini ditambah dengan Rp.10.000,- setiap 10 hari sekali sebagai pengganti kebutuhan sehari-hari Ny. H.ROCHMAH ; _____

- bahwa dengan dilaksanakannya pembayaran uang tersebut, Ny. H.ROCHMAH berjanji tidak akan meminta tanah sengketa yang akan dijual tersebut (P.11) ; _____

- bahwa atas Akta Perdamaian dengan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut, Ketua Mahkamah Agung dengan suratnya tertanggal 19-8-1992 memberikan petunjuk menyatakan bahwa yang dilaksanakan adalah Akta Perdamaian, bukan Putusan Mahkamah Agung (P.12) ;

- bahwa sebelum Akta Perdamaian No.46 dilaksanakan, Ny.H.ROCHMAH meninggal dunia pada tanggal 6-6-1990, sehingga untuk melaksanakan Akta Perdamaian tersebut adalah ahli waris dari Ny. H.ROCHMAH alm. yaitu : 1. Ny. H.NAFSLAH, 2. Ny.H. SOPIYAH, 3. Ny.H.ZAENAB, dan 4. Ny. H.MAIMUNAH, dengan menerbitkan Perubahan/Pembetulan Akta Perdamaian No.54 (P.13) ; _____

- bahwa Akta Perdamaian tersebut telah dilaksanakan kedua belah pihak ; _____

- bahwa H. NAFSLAH, H. ZAENAB, H.SOPIYAH, H.MAIMUNAH dan H,CHOLIMAH, masing-masing membuat pernyataan di hadapan Notaris PRAMU HARYONO, SH pada tanggal 17-9-1992 yang isinya menyatakan tidak keberatan tanah sengketa dijual oleh _____

Penggugat.....

Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan No.149, 150, 151, 152 dan 153 ; _____

- bahwa benar Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Tanah yang menyatakan bahwa pemegang Hak atas tanah sengketa adalah H. BAIDOWI ; _____

- bahwa yang membayar pajak atas tanah sengketa adalah H.MANSYUR/ NURUL HUDA ; _____

- bahwa benar salah satu dari Penggugat yaitu NURUL HUDA memberikan kuasa kepada L. BUDI KUSUMANING ATIK,SE dan SATERDJAN pada tanggal 20-11-1992 untuk menyelesaikan penjualan tanah sengketa ; _____

- bahwa NURUL HUDA pada tanggal 4-12-1992 telah mencabut kuasa yang diberikannya kepada SATERDJAN ; _____

-- bahwa benar Tergugat membuat Akta Jual Beli No.11/XII/ Karangploso/1992 antara H. YUSUF sebagai Penjual dengan BENYAMIN TANIHAHA sebagai Pembeli pada tanggal 26 Desember 1992 ; _____

_____ Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut diatas, sudah dapatkah dikatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat-surat Keterangan Tanah dan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 bertentangan dengan Undang-undang, atau penerbitannya melebihi wewenang yang ada padanya, ataukah Tergugat telah berbuat sewenang-wenang atau tidak ; _____

_____ Menimbang, bahwa untuk itu Pengadilan akan mempertimbangkannya berdasarkan pada PP No.10/1961 jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 sebagai berikut : _____

- Bahwa menurut pasal 25 PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA No.2/1962 dinyatakan : Surat Keterangan mengenai tanah-tanah yang pembukuannya belum dibukukan, dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan Camat atas permintaan pemegang hak ; _____

- Bahwa untuk membuktikan pemegang hak atas tanah adalah dengan

Tanda

Tanda Bukti Surat Pembayaran Pajak Hasil Bumi, kalau pemegang hak berdasarkan jual beli, dibuktikan dengan jual beli tersebut ; _____

- Bahwa yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah ialah pemegang hak atas tanah tersebut ; _____

_____ Menimbang, bahwa tanah petak D No.527, persil No.14, _____ luas + 63.505 m2 yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, sesuai dengan fakta tersebut di atas, pernah terjadi _____ sengketa perdata antara H.ROCHMAH dengan Penggugat/Ahli Waris - H. MANSYUR ; _____

Bahwa atas sengketa perdata tersebut telah diputus oleh : _____

1. Pengadilan Negeri Malang, tanggal 11-8-1988 (P.8) ; _____

2. Pengadilan Tinggi Jawa Timur, tanggal 8-12-1988 (P.9) ; _____

3. Mahkamah Agung RI, tanggal 31-8-1991 (P.10) ; _____

Bahwa sebelum sengketa diputus oleh Mahkamah Agung RI, kedua _____

belah pihak sepakat mengakhiri sengketa dengan jalan damai yang

dibuat di hadapan Notaris PRAMU HARYONO, SH pada tanggal _____

8-2-1989 dengan Akta Perdamaian No.46 (P.11) ; _____

_____ Menimbang, bahwa karena sengketa tersebut telah berdamai

dan juga telah diputus oleh Mahkamah Agung RI, maka sesuai _____

dengan Surat Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 19-8-1992 _____

dinyatakan bahwa yang akan dieksekusi/dijalankan adalah Akta _____

Perdamaian yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris(P.12);

Bahwa isi Akta Perdamaian No.46 pada pokoknya menyatakan, _____

Penggugat berjanji menyerahkan uang Rp.20.000.000,- ditambah _____

Rp.10.000,- setiap 10 hari sekali kepada H. ROCHMAH sebagai _____

pengganti kebutuhan sehari-hari H. ROCHMAH ; _____

Bahwa dengan dilaksanakannya isi Akta Perdamaian No.46 ini, _____

H. ROCHMAH tidak keberatan tanah sengketa dijual oleh Penggugat;

Bahwa sebelum Akta Perdamaian No.46 dilaksanakan, H. ROCHMAH _____

meninggal.....

meninggal dunia, sehingga pelaksanaan Akta Perdamaian tersebut -
dिलanjutkन pelaksनaannya oleh ahli warisnya yaitu : H.NAFSLAH,
H.SOPIYAH, H.ZAENAB dan H.MAIMUNAH dengan perbaikan Akta Perda -
maian No.46 menjadi Perbaikan/Pembetulan Akta Perdamaian No. 54
(P.13) ; _____

Bahwa Perbaikan/Pembetulan Akta Perdamaian No.54 tertanggal _____
8-9-1992 telah dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat ; _____
_____ Menimbang, bahwa selain ahli waris H.ROCHMAH yaitu _____
H. NAFSLAH, H.SOPIYAH, H. ZAENAB, H. MAIMUNAH dan H.CHOLIMAH _____
menyatakan tidak keberatan tanah sengketa dijual oleh Penggugat
dalam Akta Perdamaian No.46/Pembetulan Perbaikan Akta Perdamaian
No.54, juga membuat pernyataan di hadapan Notaris PRAMU HARYONO,
SH tanggal 17-9-1992 dengan Pernyataan No.149, 150, 151, 152 dan
153 menyatakan tidak keberatan tanah sengketa dijual oleh _____
Penggugat (P.14 s/d P.18) ; _____

_____ Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 25 PP No.10/1961 jo -
pasal 3 PMPA No.2/1962 yang menyatakan bahwa untuk membuktikan -
status tanah yang belum dibukukan, dibuktikan dengan surat tanda
bukti pembayaran pajak hasil bumi ; _____

Bahwa sesuai dengan bukti Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah -
(IPEDA/PBB), yang membayar pajak atas tanah sengketa adalah _____
H. MANSYUR/ NURUL HUDA (P.2, P.2a, P.32 dan P.33) ; _____

_____ Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabari, Duplik dan _____
Kesimpulannya membenarkan Akta Perdamaian No.46, Pembetulan/ _____
Perbaikan Akta Perdamaian No.54, Surat Pernyataan Ahli Waris _____
H. ROCHMAH No.149, 150, 151, 152 dan 153, akan tetapi Tergugat -
juga membuat/menerbitkan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/_____
1992 tanggal 26 Desember 1992 dengan alasan berdasarkan : _____
1. Surat Pernyataan tertanggal 1-12-1992 (Lampiran Jawaban _____
Tergugat, T.1) ; _____

2. Surat.....

2. Surat Keterangan dan Pernyataan Notaris PRAMU HARYONO, SH. —

tertanggal 26-12-1992 (Lampiran Jawaban Tergugat T.2) ; —

Bahwa Lampiran Jawaban Tergugat T.1 dan T.2 yang menjadi dasar Tergugat dalam menerbitkan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tanggal 26 Desember 1992 adalah Akta dibawah tangan ; —

— Menimbang, bahwa oleh karena dasar Tergugat menerbitkan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tanggal 26-12-1992 — adalah Akta dibawah tangan, sehingga adalah tidak beralasan — apabila Tergugat mengesampingkan Akta-akta Authentik yang telah diketahui sebelumnya (Akta Perdamaian No.46, Pembedulan/ — Perbaikan Akta Perdamaian No.54, Akta Pernyataan No.149, 150, — 151, 152 dan No.153) ; —

— Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan — tersebut di atas, maka yang menjadi pemegang hak atas tanah — persil No.14 Petok D No.627, luas + 63.505 m2 yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, adalah Penggugat (P.2, P.2a, P.32, P.33, P.11, P.13 s/d P.18) ; —

— Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemegang — hak atas tanah sengketa, maka dengan demikian perbuatan Tergugat yang menerbitkan : —

1. Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tanggal —

26 Desember 1992 atas permintaan orang yang tidak berwenang (H. YUSUF) adalah bertentangan dengan pasal 28 PP No.10/1961;

2. Surat Keterangan (Berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri —

Pertanian dan Agraria No.2/1962), yang tidak pakai tanggal, —

bulan dan tahun, yang menerangkan bahwa tanah yang terletak —

di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, Petok D No.627, persil —

No.14, luas + 63.505 m2 adalah kepunyaan H.BAIDOWI adalah —

bertentangan dengan pasal 25 PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA —

No.2/1962 ; —

3. Surat.....

3. Surat Keterangan tertanggal 23 Desember 1992 yang menerangkan tanah bekas Hak Yasan Petok D No.627, persil No.14 luas ± 63.505 m2 yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, adalah milik H.BAIDOWI, adalah bertentangan dengan pasal 25 - PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA No.2/1962 ;

4. Surat Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 23 Desember 1992 yang menerangkan riwayat tanah Buku Leter C No.627, persil No.14, luas 63.505 m2 yang terletak di Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso, sejak tahun 1960 hingga saat ini tertulis atas nama : Haji BAIDOWI adalah bertentangan dengan pasal 25 PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA No.2/1962 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat-surat Keterangan tanah-sengketa dan Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tersebut diatas adalah bertentangan dengan pasal 25, 28 PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA No.2/1962, dengan demikian Surat-surat Keterangan tanah sengketa dan Akta Jual Beli tersebut diatas adalah batal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dengan demikian gugatan Penggugat petitum angka 3 butir a, b, c dan e dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat ;

Mengingat akan pasal-pasal Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, pasal 25, 28 PP No.10/1961 jo pasal 3 PMPA No.2/1962 serta peraturan-peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat petitum angka 3 butir d tidak dapat diterima ;

3. Menyatakan

3. Menyatakan : _____
- a. Surat Keterangan (Berdasarkan pasal 3 PMPA No.2/1962) _____ tidak pakai tanggal, bulan dan tahun, adalah batal ; _____
 - b. Surat Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 23 Desember _____ 1992, adalah batal ; _____
 - c. Surat Keterangan (Untuk memenuhi PP No.10/1961 dan PMPA - No.2/1962) tertanggal 23 Desember 1992, adalah batal ; _____
 - d. Akta Jual Beli No.11/XII/Karangploso/1992 tertanggal _____ 26 Desember 1992, adalah batal ; _____
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ; _____
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam - perkara ini, yang hingga saat ini jumlahnya Rp. 60.200,- _____ (Enam puluh ribu dua ratus rupiah). _____

----- Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari : SABTU, tanggal 11 DESEMBER 1993 oleh kami : ADNAN SAINAN, SH selaku Ketua Majelis, ISMOEHARI, SH dan SANTER SITOHUS, SH selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, tanggal : 13 DESEMBER 1993 oleh Majelis Hakim yang sama dengan dibantu oleh : Drs. SAMPIRIN HADI S. selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Pihak Tergugat. _____

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

1. ISMOEHARI, SH

2. SANTER SITOHUS, SH

HAKIM KETUA :



ADNAN SAINAN, SH

Panitera Pengganti :

Drs. SAMPIRIN HADI S.

Perincian Biaya Perkara...

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. Biaya Panggilan | : Rp. 58.200,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 1.000,- |
| 3. Meterai | : Rp. 1.000,- |

Jumlah Keseluruhan : Rp. 60.200,-

((Enam Puluh Ribu Dua Ratus Rupiah).-

C A T A T A N :

Dicatat disini bahwa putusan ini telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap oleh karena pihak Penggugat maupun Tergugat sampai - batas waktu yang ditentukan yaitu selama 14 (empat belas) hari - tidak menyatakan banding ; _____

PANITERA PENGGANTI ,



Drs. SAMPIRIN HADI.S.