



**PUTUSAN**  
**Nomor 144 K/TUN/2016**

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

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

**WILOPO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Balai Kota I Nomor 38 C, Kelurahan Pondambea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada DASLIM KURNIAWAN S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Balai Kota I Nomor 38 C, RT 001 RW 001, Kelurahan Pondambea, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 10 Februari 2015 dan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 02/PEN.KI/TUN/2015/PTUN.KDI, tentang Izin Khusus untuk Kuasa Insidentil, tanggal 10 Februari 2015;

**Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II Intervensi;**  
**melawan:**

**FITRILAILAH MOKUI, SKM., M. Social Research**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di BTN Cempaka Indah Blok B Nomor 2, RT 001 RW 005, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada OMAR ASCHARI ABDULLAH PIDANI, S.Hut., M.S., M.F, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di BTN Cempaka Indah Blok B Nomor 2, RT 001 RW 005, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 18 Desember 2014 dan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 01/PEN.KI/TUN/2015/PTUN.KDI, tentang Izin Khusus untuk Kuasa Insidentil, tanggal 13 Januari 2015;

**Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;**  
**dan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI**, tempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ASWAN, S.SIT., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. SARNO, S.ST., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. ADI MULYADI, jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan; Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Kendari di Jalan H.E.A Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 997/600.14/XII/2014, tanggal 17 Desember 2014;

## **Turut Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

### **I. Objek Gugatan:**

Adapun yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup>, atas nama Wilopo;

### **II. Tenggang Waktu Gugatan:**

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 M<sup>2</sup> atas nama Wilopo, pada tanggal 01 Oktober 2014, yaitu pada saat diadakan acara pengembalian batas dan hasilnya yang termaktub dalam Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 38/2014 oleh Kepala Seksi Survey,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Kendari pada tanggal 1 Oktober 2013;

2. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: *"Bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara"*;
3. Surat Edaran MA Nomor 2 Tahun 1991 angka V.3 menyatakan bahwa: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu putusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*;
4. Bahwa oleh karena Penggugat bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari tersebut dihitung sejak ia mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan merasa kepentingannya dirugikan atas keputusan tersebut;

### III. Posita Gugatan/Dasar gugatan:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah yang keseluruhannya seluas 825 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995 atas nama Doktorandus Hasan Made Ali Tanah yang terletak di Jalan Lamuse (dahulu Jalan Salangga), Kelurahan Lepo-lepo, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Saudara Umar;
  - Sebelah Timur : Saudara Amran;
  - Sebelah Selatan : Jalan Salangga;
  - Sebelah Barat : Saudara Dg. Manobo;
2. Bahwa pada tahun 2007, Penggugat membeli sebidang tanah yang keseluruhannya seluas 825 m<sup>2</sup> secara langsung dari pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995 atas nama Doktorandus Hasan Made Ali. Akad ini dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 396/JB/KMB/IX/2007 tanggal 13 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Asbar Imran, S.H., di Kendari. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995 atas nama Doktorandus Hasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Ali tersebut kemudian dialihkan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya kepada Penggugat berdasarkan Daftar Isian Nomor DI.307:7132/2007 dan Nomor DI.207: 1291/2007;

3. Bahwa selama Penggugat memiliki bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995 atas nama Doktorandus Hasan Made Ali, tidak pernah ada keberatan ataupun klaim pemilikan dari pihak lain;
4. Bahwa sejak tahun 2008 Penggugat tidak mengetahui adanya proses pembelian tanah ataupun rencana pendirian bangunan di lokasi yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
5. Bahwa pada pertengahan bulan September 2014, Penggugat melintas di bidang tanah sengketa, Penggugat melihat bahwa pada lokasi bagian timur yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat telah berdiri bangunan rumah kost permanen. Penggugat kemudian mengunjungi bidang tanah yang berbatasan dengan bangunan kost permanen tersebut dan mendapati bahwa fasilitas *tower* penampung air dan *septic tank* yang terletak di bagian belakang rumah kost nampak menjorok ke dalam bidang tanah milik Penggugat. Penggugat berinisiatif melakukan pengukuran ulang dengan merujuk pada patok permanen yang terletak di sebelah barat, pojok kanan belakang bidang tanah. Pengukuran tersebut menunjukkan bahwa bangunan rumah kost, *tower* penampung air dan *septic tank* didirikan di atas bidang tanah milik Penggugat;
6. Bahwa Penggugat kemudian menyampaikan perihal tumpang tindih tersebut kepada Saudara Wilopo, selaku pemilik bangunan rumah kost, namun Saudara Wilopo tidak mengakui perihal tumpang tindih tersebut dan menyatakan bahwa walaupun ada tumpang tindih kemungkinan hanya pada lokasi *septic tank*. Saudara Wilopo juga menyatakan bahwa ia memiliki Sertipikat Hak Milik yang sah atas bidang tanah di mana ia mendirikan bangunan rumah kost, *tower* penampungan air dan *septic tank*;
7. Bahwa untuk memperoleh kepastian tentang ada tidaknya sertipikat hak milik di atas bangunan rumah kost dan kemungkinan tumpang tindih, Penggugat pada pertengahan bulan September 2014 datang menghadap ke Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari mengkonsultasikan hal tersebut. Penggugat disarankan untuk

#### Disclaimer

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



mengajukan permohonan pengembalian batas, yang kemudian segera ditindaklanjuti oleh Penggugat;

8. Pada tanggal 30 September 2014, tiga orang staf Badan Pertanahan Kota Kendari melakukan acara pengukuran dalam rangka pengembalian batas. Acara ini dihadiri oleh para pemilik lahan yang berbatasan dengan bidang tanah milik Penggugat dan disaksikan oleh Lurah Lepo-lepo, Perwakilan Kepolisian Sektor, dan Ketua Rukun Warga. Dalam Acara ini, Penggugat mendapatkan fotokopi resmi dari objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup> atas nama Wilopo. Dari objek gugatan, Penggugat mendapatkan kejanggalan, yaitu pada gambar tanah di dalam objek gugatan tertulis bahwa bidang lahan yang seharusnya dimiliki oleh Penggugat dinyatakan dikuasai oleh Saudara Sarman. Saudara Sarman yang juga hadir dalam acara tersebut dalam kapasitasnya sebagai Ketua RT menolak bahwa ia adalah pemilik lahan atau pernah menyatakan bahwa ia adalah pemilik lahan yang dimiliki oleh Penggugat;
9. Pada tanggal 01 Oktober 2014, Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Kendari menerbitkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 38/2014. Berdasarkan Berita Acara tersebut, Penggugat mengetahui bahwa bidang lahan yang berbatasan pada bagian timur telah tumpang tindih sebagian dengan lahan yang dimiliki oleh Saudara Wilopo berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013. Luasan bidang yang tumpang tindih adalah 58 m<sup>2</sup> (lima puluh delapan meter persegi);
10. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat objek gugatan tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan kepentingannya karena Penggugat yang secara hukum memiliki bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995 tidak dinyatakan kepemilikannya di dalam objek gugatan. Hal ini menunjukkan bahwa objek gugatan memiliki cacat administrasi, yang jika tidak dibatalkan akan berpotensi untuk memicu sengketa pemilikan lahan secara berkelanjutan;





11. Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat objek gugatan tersebut, Penggugat juga merasa dirugikan karena sebagian tanah yang dimiliki secara sah oleh Penggugat telah diterbitkan sertipikat objek gugatan di atasnya, tanpa sedikitpun melibatkan Penggugat dalam proses penetapan batasnya dan dengan demikian Penggugat berhak dan berkepentingan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi: *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"*;
12. Bahwa penerbitan objek gugatan tersebut oleh Tergugat adalah cacat hukum dan tidak prosedural, karena penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak melalui penelitian data fisik dan data yuridis yang benar, serta pengukuran lapangan yang sesuai dengan kenyataan riil dilapangan, karena pada kenyataannya yang menguasai dan memelihara tanah tersebut adalah Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1086, tanggal 5 Juni 1995, oleh sebab itu Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat objek gugatan tersebut harus dinyatakan batal atau tidak sah;
13. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 M<sup>2</sup> , atas nama Wilopo telah nyata melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:  
*"Ayat (1) untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan"*;



*“Ayat (2) dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”;*

- Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa selain melanggar ketentuan Pasal 17 juga melanggar ketentuan pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*“penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”;*

- Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa juga melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”;*

14. Bahwa selain melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga melanggar ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 83 dan Pasal 84;

- Pasal 83 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

*Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadis adalah sebagai berikut:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti secara tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap;*
  - b. *Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menemukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;*
  - c. *Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;*
  - d. *Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;*
  - e. *Mengisi daftar isi 201;*
- Pasal 84 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa guna menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, panitia A dapat:
- a. *Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;*
  - b. *Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana yang dimaksud pada huruf A yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;*
  - c. *Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan oleh pihak lain dengan seizin yang bersangkutan dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang berada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;*
15. Bahwa selain tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004, Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tindakan Tergugat yang menerbitkan sertipikat objek sengketa juga melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat

#### Disclaimer

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





(2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dilanggar antara lain Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan dan Asas Profesionalitas;

- Asas Kepastian Hukum (*Rechtzekerheid*), yang mengharuskan setiap keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dapat memberikan kepastian hukum, tidak hanya kepada penerima surat keputusan tapi juga masyarakat, hingga tidak menimbulkan hilangnya kepercayaan terhadap setiap tindakan yang dilakukan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, hal tersebut bersesuaian pula dengan jiwa Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Asas Kecermatan (*Zorgvuldigheids beginsel*), yang menghendaki agar Badan/Pejabat Tata Usaha Negara senantiasa hati-hati dan cermat dalam menerbitkan suatu surat keputusan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Hal ini sejalan dengan asas aman yang terurai dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Asas Profesionalitas, yang menghendaki agar setiap keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara didasarkan atas pertimbangan atau alasan yang jelas, benar dan dilakukan secara profesional;

Berdasarkan dalil-dalil posita gugatan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari untuk memeriksa perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (Tergugat ) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup>, atas nama Wilopo;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari tanggal 13 September 2013, Surat Ukur Nomor 294/Lepo-lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup>, atas nama Wilopo;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;



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

**Eksepsi Tergugat:**

1. Bahwa Tergugat membantah segala dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa secara administrasi Tergugat II Intervensi menguasai sebagian tanah yang telah terdaftar sertifikat hak atas tanah dan begitupula Penggugat yang mendalilkan berdasarkan hasil pengukuran pengembalian batas sertifikat milik Penggugat, tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi masuk sebagian sertifikat tanah milik Penggugat, olehnya dengan kenyataan telah terjadi tumpang tindih hak di atas tanah objek sengketa, sepatutnya gugatan Penggugat ini diajukan pada Peradilan Negeri Kendari yang berwenang memeriksa sengketa kepemilikan, dengan kenyataan demikian sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak gugatan Penggugat dengan menyatakan tidak berwenang memeriksa sengketa ini;
3. Bahwa dalam dalil dasar gugatan Penggugat poin 1 secara hukum gugatan Penggugat kabur hal ini dapat diperjelas dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 825 m<sup>2</sup> yang dilindungi Sertipikat Hak Milik Nomor 1086 atas nama Fitrilailah Mokui, SKM., M.Soc, Res, yang mana sesungguhnya di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1086/Lepo-lepo adalah dengan luas 825 m<sup>2</sup> sebagian luas bidang tanahnya telah terkena jalan/lorong, olehnya itu gugatan Penggugat cacat formil (*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya pengadilan mempertimbangkan perkara ini;

**Eksepsi Tergugat II Intervensi:**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/kadaluarsa, karena Penggugat sudah terlebih dahulu mengetahui objek sengketa *a quo* dan juga telah berkunjung ke Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk menanyakan sertifikat objek sengketa jauh hari sebelum diadakannya pengembalian batas (tanggal 1 Oktober 2014) sesuai dalil Penggugat. Sehingga, gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam posita gugatan poin 9, Penggugat menyatakan luasan bidang tanah yang tumpang tindih adalah 58 m<sup>2</sup>; hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah sengketa hak (perdata). Oleh karenanya, sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994, yang menyatakan: Jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 34/G/2014/PTUN-Kdi, tanggal 16 April 2015, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, tanggal 13 September 2013 Surat Ukur Nomor 294/Lepo-Lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup> atas nama Wilopo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 03366/Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, tanggal 13 September 2013 Surat Ukur Nomor 294/Lepo-Lepo/2013, tanggal 16 Agustus 2013, seluas 420 m<sup>2</sup> atas nama Wilopo;
4. Membebaskan Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.670.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 91/B/2015/PTTUN.MKS, tanggal 12 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi masing-masing



pada tanggal 18 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 01 Desember 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 34/G/2014/PTUN.Kdi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut pada tanggal 15 Desember 2015;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi masing-masing pada tanggal 15 Desember 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, namun yang bersangkutan tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi);

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

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Cq Majelis Hakim perkara *a quo* telah melakukan kesalahan penerapan hukum karena telah menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang salah menerapkan hukum dan lalai dalam mempertimbangkan Kompetensi absolut, karena Hakim Wajib menilainya meskipun tidak diminta oleh Para Pihak;
2. Bahwa Putusan *Judex Facti* adalah salah dan keliru, dimana *Judex Facti* menilai objek sengketa *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara padahal gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seharusnya diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri dalam hal sengketa kepemilikan (perdata), karena yang dipersoalkan oleh Penggugat/Terbanding adalah tumpang-tindih sebagian objek sengketa *a quo* seluas 58 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat, baik surat-surat bukti yang ada maupun fakta-fakta hukum di persidangan adalah sangat berkaitan erat dengan pembuktian terhadap hak milik atas tanah seluas 58 m<sup>2</sup>; Hal mana sengketa kepemilikan haruslah dibuktikan terlebih



dahulu secara Perdata guna menentukan (dalam konteks kepastian hukum) siapa pemilik sesungguhnya atas bidang yang disengketakan karena baik Penggugat/Terbanding maupun Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi sama-sama mempunyai Sebidang tanah dan mempunyai bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik yang sah [Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang PERATUN];

4. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88/K.TUN/1993, tanggal 7 September 1994, terdapat kaidah hukum yang menyatakan bahwa “Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut haruslah diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16/K.TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001 terdapat kaidah hukum yang menyatakan bahwa “Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksanya”.
5. Bahwa berdasarkan poin 4 di atas, maka Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar *juncto* Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari telah salah dalam menerapkan hukum dari segi pengujian dan penerapan hukum terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama *Judex Facti* dalam putusannya halaman 46 paragraf 3 menyatakan “terhadap proses pengukuran Sertipikat *a quo*, atas permohonan Penggugat maka pada tanggal 1 Oktober 2014 telah dilaksanakan pengukuran Penetapan Batas (pengembalian batas) atas Sertipikat Milik Penggugat dan Tergugat II Intervensi, dan ditemukan fakta bahwa terdapat tumpang tindih seluas 58 m<sup>2</sup> pada bagian sebelah timur dari tanah Penggugat”,  
Bantahan Pemohon Kasasi:  
*Bahwa sesuai pernyataan Majelis Hakim Judex Facti di atas, maka sekali lagi kami sampaikan: sengketa a quo adalah sengketa perdata.;*
2. Bahwa mengenai tanda tangan dalam berita acara pengukuran tanah milik Wilopo (Tergugat II Intervensi) pada bagian sebelah barat yang tidak di tanda tangani oleh yang berbatasan yaitu Penggugat/Termohon Kasasi (Fitrilailah Mokui) tetapi di tanda tangani oleh Ketua RT di mana tanah tersebut berada. Sehingga Majelis Hakim menilai Tergugat tidak memenuhi





ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan seterusnya .....

Bantahan Pemohon Kasasi:

- a. Bahwa pada saat Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat, lalu diadakan pengukuran dan harus ditandatangani oleh pihak yang berbatasan. Oleh karena Penggugat tidak tinggal di lokasi tanah tersebut dan tidak diketahui keberadaannya, maka Tergugat II Intervensi dan Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kendari) yang diwakili oleh Juru Ukurnya berinisiatif untuk kelancaran proses penerbitan sertipikat agar Ketua RT saja yang bertanda tangan;
  - b. Bahwa tindakan Tergugat tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan prosedural dan telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
  - c. Bahwa selama proses penerbitan sertipikat *a quo*, tidak ada pihak-pihak lain maupun Penggugat yang mengajukan keberatan baik secara tertulis maupun secara lisan atas kepemilikan tanah Tergugat II Intervensi/Pemohon Kasasi;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Facti*) dalam putusannya halaman 47 paragraf 4 menyatakan: *"Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang disengketakan hanyalah sebagian dari luas tanah sertipikat hak milik objek sengketa yaitu seluas 58 m<sup>2</sup> tersebut, maka mengenai tanah yang tidak dipersoalkan dalam perkara ini dapat diterbitkan sertipikat hak baru tanpa memasukkan tanah sengketa";*

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa seharusnya Majelis Hakim dalam amar putusannya pada pokok perkara memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian (seluas 58 m<sup>2</sup>), apabila sebagian objek sengketa dinyatakan batal? Bukan mengabulkan gugatan seluruhnya;

4. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan amar putusan jika dikaitkan dengan poin 3 di atas, karena bertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusan dalam pokok perkara yaitu mengabulkan gugatan seluruhnya dan menyatakan batal KTUN serta mewajibkan Tergugat mencabut KTUN;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa amar putusan adalah menyatakan batal keseluruhan objek sengketa *a quo* dan mencabut keseluruhan objek sengketa *a quo*;



5. Bahwa berdasarkan poin di atas, maka *Judex Facti* baik Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari telah salah dan keliru dalam mengeluarkan Putusan yang bersifat *ultra petita*;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari aspek prosedur dan substansi, penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa cacat yuridis karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **WILOPO**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 16 Mei 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

Ketua Majelis,

ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.

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

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

Panitera Pengganti,

ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

### Biaya-biaya:

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

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002