



**PUTUSAN**  
**Nomor 200 K/TUN/2014**

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

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

**I MADE ARKA TANAYA**, kewarganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Lingkungan Klodan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, selanjutnya memberi kuasa kepada:

NGAKAN N. SUTAPHA, SH.,MH. Advokat pada LAW OFFICE NGAKAN N. SUTAPHA, SH & REKAN, berkantor di Jalan A.A.Gede Ngurah No. 50, Cakranegara, Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 062/TUN/X/2013 tanggal 14 Oktober 2013;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM**, berkedudukan di Jalan Pariwisata Nomor 61 Kota Mataram, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. I Gusti Bagus Mahendra Irawan, SH., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara
2. Drs. Rusnan, Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik;
3. Zuhal. SH., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Ketiganya beralamat di Kantor Pertanahan Kota Mataram, Jalan Pariwisata Nomor 61 Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 856/600.52.71/VI/2013 tanggal 17 Juni 2013;

- II. 1. SUCIATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Lingkungan Negarasakah Barat, Rt.005/Rw.006, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram ;
- 2. SUKMAWATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Catur Warga Nomor : 1, Rt./Rw.004, Kelurahan Mataram, Kota Mataram ;
- 3. SUYENARTI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Lingkungan Karang Kelok, Monjok Mataram Rt./Rw.006, Kelurahan Monjok, Kecamatan Mataram, Kota Mataram ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **KOMALAWATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Lalu Mesir No. 05, Turida Timur, Rt./Rw. 001, Kelurahan Turida, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram ;

5. **H. HARYANTO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tumpang Sari No. 1, Rt.001/Rw.120, Lingkungan Klodan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram;

Dalam hal ini diwakili oleh : H. Haryanto, bertindak untuk diri sendiri dan atas nama Pemberi Kuasa, bertempat tinggal di Jalan Tumpang Sari No. 1, Rt.001/Rw.120, Lingkungan Klodan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram dan I Gusti Ketut Winata, SH., Pekerjaan Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Tumpangsari No. 15 Cakranegara, Lingkungan Karang Tulamben, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2003;

Termohon Kasasi I, Para Termohon Kasasi II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Para Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 23 Mei 2013, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram pada tanggal 23 Mei 2013, dalam Register Perkara Nomor: 16/G/2013/PTUN-MTR, surat gugatan tersebut telah diperbaiki pada tanggal 25 Juni 2013, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Sertipikat Hak Milik No. 870 dengan luas tanah 406 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 816/1987, tanggal 15 April 1987 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto. ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 871 dengan luas tanah 384 M2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 815/1987, tanggal 15 April 1987 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto. ;

Adapun dasar-dasar Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui Tergugat telah mengeluarkan Obyek Keputusan Tata Usaha Negara dengan mengeluarkan Sertipikat Hak Milik No. 870 dengan luas 406 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 871 dengan luas 384 M2 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004, maka sangat memungkinkan Penggugat mengajukan Gugatan ini karena masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;
2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) yang diatasnya berdiri beberapa buah bangunan toko yang terletak di Lingkungan Klodan, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Toko Mas Mutiara  
Sebelah Timur : Toko Cakra Baru/ Emy Wati ;  
Sebelah Selatan : Jalan Tumpang Sari ;  
Sebelah Barat : Jalan Gede Ngurah ;
3. Bahwa tanah-tanah tersebut diperoleh dari orang tua Penggugat yang bernama I GUSTI WAYAN JELANTIK (ALM) yang dibuktikan dengan adanya Putusan Pengadilan baik dari Pengadilan Negeri Mataram sampai dengan Putusan Mahkamah Agung ketika berperkara pada tahun 1986 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat I GUSTI WAYAN JELANTIK (ALM) pernah membuat surat perjanjian sewa menyewa dengan seorang yang bernama TAN HUN TJONG (ALM)/orang tua dari Haryanto tertanggal 23 April 1952 sampai dengan tahun 1977, namun pada tahun 1969 sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa menyewa tersebut telah diperbaharui kembali dan TAN HUN TJONG (ALM)/orang tua dari Hariyanto diberikan ijin untuk mendirikan bangunan toko diatas tanah sengketa sebagaimana yang diperjanjian namun TAN HUN TJONG (ALM), namun orang tua dari Haryanto tidak juga mendirikan bangunan Toko, maka dari itu pihak Penggugat berinisiatip membangun sehingga secara bertahap



telah mendirikan bangunan toko diatas tanah milik Penggugat dan telah berdiri 12 bangunan toko dimana Penggugat menempati satu bangunan toko tersebut dengan TAN HUN TJONG (ALM) orang tua dari Haryanto tetap sebagai penyewa diatas tanah obyek sengketa ;

5. Bahwa setelah orang tua dari Haryanto meninggal dunia, maka secara otomatis perjanjian terputus dengan sendirinya terlebih tidak ada lagi dibuat surat perjanjian sewa menyewa yang baru sehingga penguasaan tanah milik Penggugat oleh Haryanto sebagai penyewa tidak ada dasar hukum karena tidak ada perjanjian sewa menyewa, terlebih 11 (sebelas) bangunan toko yang dengan susah payah dibangun oleh Penggugat tersebut telah disewakan oleh Haryanto tanpa seijin Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah dan hasilnya telah menikmati sendiri oleh Haryanto;
6. Bahwa dengan Putusnya perjanjian sewa menyewa dan atau tidak adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Haryanto, Penggugat kemudian berusaha secara kekeluargaan mengutarakan kepada Haryanto untuk mengambil alih tanah dan bangunan yang berada diatasnya yang memang merupakan hak dari Penggugat, akan tetapi tidak berhasil dan Haryanto tetap mempertahankan dan menguasai tanah milik Penggugat dan menikmati hasilnya sendiri;
7. Bahwa oleh karena Haryanto tidak mau mengembalikan tanah milik Penggugat, dan untuk mendapatkan/mempertahankan hak dari Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan kepada Haryanto tertanggal 21 Januari 2013 di Pengadilan Negeri Mataram dan telah pula teregister dengan Perkara Nomor : 11/PDT.G/2013/PN.MTR
8. Bahwa dengan dikeluarkannya Obyek sengketa oleh Tergugat maka Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun 2004) dimana Penggugat tidak dapat melakukan proses permohonan Konversi untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang menjadi hak dari Penggugat, maka Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan a quo kepada Tergugat yang telah mengeluarkan Obyek Sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "*Point d'interet, Point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat",



serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun 2004 ;

9. Bahwa tindakan Tergugat mengeluarkan obyek sengketa jelas bertentangan dengan pasal 3 ayat (2) sub, a dan b, jo pasal 4 peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 yang menyatakan “Sebelum sebidang tanah di ukur, terlebih dulu diadakan a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. Penetapan batas-batasnya” (pasal 3 ayat 2) ;

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan ;
- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak. ;
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting (Pasal 4) ;

jo ketentuan pasal 3 (a) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yang menyatakan “Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagi pemegang hak yang bersangkutan” karena sudah sangat jelas sebagaimana kami uraikan dalam posita-posita tersebut diatas bahwa pemilik dari tanah obyek sengketa yang sebenarnya adalah Penggugat bukan Haryanto sehingga tak semestinya Tergugat menerbitkan obyek sengketa tersebut ;

10. Bahwa selain bertentangan dengan ketentuan pasal Pasal 3 (a) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat juga mengandung cacat administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 Permen Agraria 9/(1) huruf c adalah Kesalahan subjek Hak. Bahkan di dalam Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 secara terperinci jelas menyatakan Jika hak-hak tersebut pada Pasal 1 dan Pasal 2 belum di daftarkan pada Kantor Pendaftaran tanah, maka pemegang hak yang bersangkutan wajib datang pada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkannya dengan menggunakan daftar isian yang contohnya akan ditetapkan sendiri,





sementara Penggugat sebagai Pemegang hak atas tanah belum pernah mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat, sehingga dengan demikian terdapat cacat yuridis/administratif dalam penerbitan Obyek Sengketa. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan b UU No. 5/1986 Jo. UU No. 9/2004 maka Obyek sengketa harus dinyatakan batal ;

11. Bahwa Obyek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik. ;

1. Asas Kecermatan ;

Bahwa terhadap tanah yang diterbitkan Obyek Sengketa, diatasnya masih terdapat masalah hukum yang belum tuntas, yaitu Penggugat yang semula sebagai Pemilik tanah dan menyewakan tanah tersebut kepada Haryanto belum dikembalikan kepada Penggugat, meskipun sudah sangat jelas menurut keputusan Mahkamah Agung RI Nomor : 410 K/PDT/1991 orang tua Haryanto hanya sebagai pihak penyewa saja ;

2. Asas Kepastian Hukum ;

Bahwa Obyek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Hariyanto dalam melakukan konversi tanah, dimana berdasarkan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 secara terperinci jelas menyatakan Jika hak-hak tersebut pada Pasal 1 dan Pasal 2 belum didaftarkan pada kantor Pendaftaran tanah, maka pemegang hak yang bersangkutan wajib datang, sementara dalam hal ini Penggugat sebagai Pemegang Hak atas tanah tidak dapat mendaftarkan tanah untuk penerbit Sertipikat ;

3. Asas Persamaan ;

Bahwa Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas persamaan dimana Penggugat yang memiliki tanah atas tanah tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat, justru menerbitkan Obyek sengketa kepada Haryanto sebagai penyewa ;

4. Asas Kejujuran dan Keterbukaan ;

Bahwa Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas kejujuran dan keterbukaan, karena Penggugat tidak diberitahu telah dikeluarkannya Obyek sengketa untuk Haryanto, dimana akhirnya Penggugat mengetahui setelah adanya jawaban Gugatan tertanggal 28 Februari 2013 dalam Peradilan Umum di Pengadilan Negeri Mataram. ;



5. Asas Kehati-hatian ;

Bahwa Obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas kehati-hatian, karena Tergugat telah dengan sengaja mengabaikan proses hukum yang masih berlangsung atas obyek sengketa. ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap Obyek Sengketa berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 870 dengan luas tanah 406 M2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 816/1987, tanggal 15 April 1987 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto ;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 871 dengan luas tanah 384 M2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 815/1987, tanggal 15 April atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Obyek Sengketa berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 870 dengan luas tanah 406 M2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 816/1987, tanggal 15 April 1987 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto ;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 871 dengan luas tanah 384 M2 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, tanggal 20 April 1987, Gambar Situasi No. 815/1987, tanggal 15 April 1987 atas nama Suciati, Sukmawati, Suyenarti, Komalawati, Haryanto ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

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

**Eksepsi Tergugat**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas. ;
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 870/Kelurahan Cakra Timur, Gambar Situasi No. 816/1987



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 15 April 2013, luas 406 M<sup>2</sup> atas nama SUCIATI, SUKMAWATI, SUYENARTI, KOMALAWATI, HARYANTO dan Sertifikat Hak Milik No. 871/Kelurahan Cakra Timur, Gambar Situasi No. 815/1987, luas 384 M<sup>2</sup> atas nama SUCIATI, SUKMAWATI, SUYENARTI, KOMALAWATI, HARYANTO yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Lombok Barat (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram) pada tanggal 19 April 1987 yang terletak di Kelurahan Cakra Timur, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat (sekarang Kelurahan Cakra Timur, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram) yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 869/Kelurahan Cakra Timur, Gambar Situasi No. 515/1987 tanggal 10 Maret 1987, luas 790 M<sup>2</sup> atas nama FATIMAH yang kemudian beralih haknya kepada SUCIATI, SUKMAWATI, SUYENARTI, KOMALAWATI, HARYANTO berdasarkan warisan ;

3. Bahwa berdasarkan data sebagaimana tercantum dalam Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 869/Kelurahan Cakra Timur yang merupakan sertipikat induk atau asal dari Sertipikat Hak Milik No. 870/Kelurahan Cakra Timur dan Sertifikat Hak Milik No. 871/Kelurahan Cakra Timur, selain itu dapat diketahui juga, bahwa dasar atau alasan hak penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 869/Kelurahan Cakra Timur adalah Putusan Mahkamah Agung RI No. 1153.K/Pdt/1985 tanggal 30 September 1986 yang salah satu pertimbangan hukumnya pada angka 1 halaman 12 yang menyatakan “Bahwa Pengadilan Tinggi di dalam pertimbangan hukumnya yang telah mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri yang antara lain menanggapi bahwa Pemohon Kasasi adalah anak yang tidak sah oleh almarhum I Gusti Wayan Jelantik” atas dasar tersebut Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang diterbitkan obyek sengketa, sehingga tidak ada unsur kepentingan dari Penggugat yang dirugikan sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan angka 8 pada halaman 4 dengan diterbitkannya obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 870/Kelurahan Cakra Timur dan Sertipikat Hak Milik No. 871/Kelurahan Cakra Timur atas nama SUCIATI, SUKMAWATI, SUYENARTI, KOMALAWATI, HARYANTO sebagai dimaksud Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU. No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU. Peratun 2004) ;
4. Bahwa berdasarkan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 870/Kelurahan Cakra Timur dan Sertipikat Hak Milik No. 871/Kelurahan Cakra Timur atas

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





nama SUCIATI, SUKMAWATI, SUYENARTI, KOMALAWATI, HARYANTO (obyek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 19 April 1987 (26 tahun) dan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah serta pemanfaatan tanah hingga saat ini, maka sangat mustahil Penggugat yang bertempat tinggal tidak jauh dari lokasi tanah tersebut tidak mengetahui adanya sertipikat yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan angka 1 pada halaman 2, hal tersebut hanya merupakan alasan pembenar dari Penggugat guna memenuhi tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## **Eksepsi Para Tergugat II Intervensi**

### **1. Gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu ;**

Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 32 ayat (2), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah pada pokoknya menyatakan dengan tegas “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut” ;

- Bahwa berkaitan dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 20 April 1987, yang berarti bahwa kedua Sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa telah terbit selama 26 Tahun, yang karenanya gugatan Penggugat atas kedua obyek sengketa telah lewat waktu ;

### **2. Pengugat tidak berkualitas (tidak mempunyai dasar hukum), sebagai Penggugat ;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- a. Bahwa Penggugat tidak ada kepentingan untuk mengajukan gugatan atas kedua Sertipikat obyek sengketa oleh karena : Sesuai Surat pernyataan bersama tanggal 24 Januari 1976 yang dibuat oleh orang tua Penggugat alm. I Gusti Wayan Jelantik, dkk bersama-sama menyatakan : I Made Arka Tanaya (Penggugat) sama sekali tidak berhak dan tidak diberikan hak atas tanah, yang Sertipikatnya menjadi obyek sengketa. Dan juga selain itu dengan kekalahan Penggugat (I MADE ARKA TANAYA) berperkara di Pengadilan Negeri Mataram sampai dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara perdata No. 070/PN.MTR/PDT/1980 antara :  
Penggugat (I Made Arka Tanaya) sebagai Penggugat 2 melawan alm. I Gusti Ayu Nengah Jelantik sebagai Tergugat 1, alm. I Gusti Ayu Oka sebagai Tergugat 2 dan Fatimah sebagai Tergugat 3, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Maret 1981 No. 070/PN.MTR/PDT/1980 dan Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat tanggal 17 Juli 1984 No. 89/PDT/1984/PT.NTB, serta Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 September 1986 No. 1163 K/PDT/1985. Dengan kekalahan Penggugat I Made Arka Tanaya berperkara di Pengadilan Negeri Mataram sampai dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka secara hukum Penggugat I Made Arka Tanaya tidak berkwalitas (tidak mempunyai dasar hukum) sebagai Penggugat ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat yang merasa dirugikan tersebut bukanlah disebabkan karena telah diterbitkannya kedua Sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat 1. Akan tetapi oleh karena orang tua Penggugat alm. I Gusti Wayan Jelantik telah menerbitkan/membuat Surat Pernyataan Bersama, tanggal 24 Januari 1976. Dan oleh karena kekalahan Penggugat berperkara di Pengadilan Negeri Mataram sampai dengan Mahkamah Agung sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Mataram sampai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas dengan ini para Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim berkenan menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat ;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 16/G/2013/PTUN-MTR., tanggal 17 September 2013 yang amarnya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.301.000,- (Dua Juta Tiga Ratus Satu Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 202/B/2013PT.TUN.SBY., tanggal 09 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 05 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 062/TUN/X/2013 tanggal 14 Oktober 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Februari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/G/2013/PTUN-MTR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram tersebut pada tanggal 24 Februari 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan II yang pada tanggal 25 Februari 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram masing-masing pada tanggal 17 Maret 2014 dan tanggal 10 Maret 2014;

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



### ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Surabaya yang hanya mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Mataram sebagaimana Halaman 7 dan 8 putusan *a quo*, keputusan *Judex Facti* Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sehingga putusan yang diambil tanpa didasarkan atas fakta hukum (*rechts feitelijke*) secara menyeluruh dan mempertimbangkan alat-alat bukti *relevant* lainnya, maka pertimbangan hukum putusan *Judex Facti a quo* merupakan *onvoldoende gemotiveerd* dan harus dibatalkan, pendapat ini juga dibenarkan oleh beberapa Yurisprudensi Standard sebagai berikut:
  - Putusan MARI No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang kaidah hukumnya mengatakan :  
"Seharusnya dalam tingkat banding, hakim mesti memeriksa ulang kembali perkara dalam keseluruhan baik yang mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukum";
  - Putusan MARI No.4299 K/Sip/1970 yang kaidah hukumnya mengatakan:  
"Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan *onvoldoende Gemotiveerd (insufficient motivation)*, yakni putusan dianggap kurang pertimbangan karena hanya mempertimbangkan hal-hal keberatan yang dikemukakan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali secara keseluruhan dan karena ternyata putusan Pengadilan Tinggi tidak memeriksa fakta-fakta dan juga tidak memeriksa hal yang berkenaan dengan penerapan hukum";
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti*, yang mana putusan *Judex facti* sangat merugikan dan memberatkan Pemohon Kasasi, hal ini mengingat Pembanding merupakan Ahli Waris Sah dari I Gusti Wayan Jelantik dan Jero Sidemen yang menurut hukum waris seharusnya lebih berhak atas tanah seluas 406 M2 yang sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik No. 870 dan seluas 384 M2 menjadi Sertipikat Hak Mili No. 871 atas nama Termohon Kasasi II Intervensi, sedangkan Termohon Kasasi II Intervensi adalah bukan Ahli Waris dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Gusti Wayan Jelantik dan Jero Sidemen bahkan dapat dikatakan merupakan orang lain yang tidak memiliki hubungan darah mau pun keluarga dengan I Gusti Wayan Jelantik dan Jero Sidemen. Hal ini dibuktikan oleh Pemohon Kasasi dengan adanya Surat-surat yaitu Silsilah Keluarga tertanggal 30 Juli 1980, Silsilah Keluarga tertanggal 24 Juli 2012, Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 16 Juli 2012 dan Surat Keterangan No. 45/PHDI-L/VIII/2013 dari Parisada Hindu Dharma Indonesia Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat disamping itu bukti lain yang mendukung adalah Surat Perjanjian No. 63/1952 tertanggal 23 April 1952, Surat Perjanjian Sewa Menyewa bulan Desember 1970 dan Surat Ijin dari Kepala Kecamatan Tjakranegara tertanggal 10 Desember 1970 (kami lampirkan dalam berkas Permohonan Kasasi);

3. Bahwa di dalam Surat Perjanjian No. 63/1952 tertanggal 23 April 1952 sangat jelas kedudukan dari Tan Hua Tjong yang merupakan orang tua dari H.Haryanto (salah satu Termohon Kasasi II Intervensi) hanya sebagai Penyewa bukan Pembeli apa lagi Pemilik atas Tanah tanah seluas 406 M2 yang sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik No. 870 dan seluas 384 M2 menjadi Sertipikat Hak Milik No. 871 . Hal ini juga diperkuat adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa bulan Desember 1970, dimana kedudukan Pemohon Kasasi sebagai Pihak Pertama adalah Pemilik Tanah dan pemegang Ijin No. 37/Tk/Kr/32L. Hal ini merupakan salah satu pengakuan secara Hukum dari Patimah (Pihak Kedua dalam Perjanjian tersebut) atas kepemilikan tanah oleh Pemohon Kasasi. Disamping itu adanya Surat dari Kepala Kecamatan Tjakranegara tertanggal 10 Desember 1970 yang dengan jelas telah memberikan Ijin pada Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah guna mendirikan bangunan di atas tanah *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan uraian diatas adalah sangat jelas Termohon Kasasi telah bertindak sewenang-wenang dan sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 870 dan Sertipikat Hak Milik No. 871;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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





Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa oleh Tergugat tidak mengandung cacat yuridis dari segi kewenangan, prosedural maupun material substansial serta telah memenuhi ketentuan Pasal 23 ayat (1) **Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961** tentang Pendaftaran Tanah dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB),
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi 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 yang 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, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **I MADE ARKA TANAYA**, 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 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: **I MADE ARKA TANAYA**, tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 30 Juni 2014 oleh H. Yulius, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.M.Hary Djatmiko, S.H.,M.S., dan Dr.H.Supandi, S.H.,M.Hum., 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis :

ttd

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

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

H. Yulius, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya :

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| 1. Meterai      | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi      | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi | Rp489.000,00 |
| Jumlah          | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,

Ttd

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754