



**PUTUSAN**

**Nomor 752 K/Pdt/2013**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**BUPATI BUTON**, beralamat di Jalan Protokol Nomor 1, Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: La Amiri, S.H., M.H., Kepala Bagian Hukum Setda. Kabupaten Buton, dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Protokol Nomor 1, Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**Melawan:**

**LA PAENA**, bertempat tinggal di Lingkungan Bantea, Kelurahan Kelurahan Kambulabulana, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada: Sabaruddin Paena, bertempat tinggal di Jalan La Ode Ana, Kelurahan Kambulabulana, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**Dan:**

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BUTON**, berkedudukan di Jalan Pasarwajo, Poros Lasalimu, Kabupaten Buton;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa

Hal.1 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah kebun seluas lebih kurang 3.509 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dari peninggalan orang tua Penggugat bernama La Bae dan Wa Kani pada tahun 1981;
3. Bahwa pada tahun 1981, tanah Penggugat tersebut telah dipinjam oleh Camat Pasarwajo yang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Andi Sultan, dengan alasan untuk dibangun Kantor Camat Pasarwajo seluas lebih kurang 1.000 m<sup>2</sup>, hal ini dibuktikan dengan Surat Pernyataan Bapak Andi Sultan tertanggal 10 Maret 2011 (bukti P.1);
4. Bahwa pada tahun 1989, tanah Penggugat pindah kerja di Ambon dan baru kembali lagi di Pasarwajo pada tahun 2005, ternyata di atas tanah Penggugat tidak ada lagi Kantor Kecamatan Pasarwajo, tetapi sudah berubah menjadi bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton dan tanah seluas lebih kurang 3.509 m<sup>2</sup>, habis dipakai/ditempati oleh bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton tersebut;
5. Bahwa pembangunan Rumah Jabatan Bupati Buton di atas tanah tersebut oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai pemilik tanah, dengan demikian secara hukum dapat dikatakan pihak Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dengan tanpa dasar atas hak yang dapat dibenarkan secara hukum pihak Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0007/2005 Pasarwajo, atas nama Tergugat I (bukti P.2);
7. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Pakai oleh Tergugat II tersebut tanpa dasar atas hak yang dapat dibenarkan dan

Hal.2 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



melawan hukum, maka sudah sewajarnya Penggugat mohon untuk ditarik dan dibatalkan oleh Tergugat II;

8. Bahwa perkara ditempatinya tanah Penggugat untuk bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton bahkan tidak pernah Penggugat persiapkan, namun Penggugat berupaya untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, dengan memohon kepada Tergugat I agar tanah Penggugat diberikan ganti rugi, dan hal ini telah berulang-ulang kali Penggugat lakukan, akan tetapi tidak pernah ada tanggapan dan penyelesaian yang pasti dari pihak Tergugat I;
9. Bahwa pada tanggal 06 Mei 2011 atas perintah Tergugat I pihak Kelurahan Pasarwajo telah memanggil Penggugat dengan beberapa orang saksi-saksi sebagaimana Notulen Musyawarah Tokoh Adat, Tokoh Masyarakat, Tokoh Pemuda Pasarwajo tentang Pengakuan Saudara La Paena Atas Tanah Rumah Jabatan Bupati Buton (Malige Daoana Wajo) Eks. Rumah Jabatan Camat Pasarwajo (bukti P.3);
10. Bahwa adapun yang hadir dalam rapat musyawarah tersebut ada sembilan orang termasuk Penggugat sebagaimana daftar hadir yang ditanda tangani peserta rapat musyawarah (bukti P.4);
11. Bahwa semua saksi-saksi yang bicara dalam rapat tersebut di atas semua pada pokoknya semua menerangkan bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton adalah tanah milik Penggugat yang berasal dari peninggalan orang tua Penggugat;
12. Bahwa adapun kerugian Penggugat akibat dipakai/ditempatinya tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dapat dirinci dan diperhitungkan sejak tahun 1981 sebagai berikut:
  - a. Kerugian akibat Penggugat tidak bisa mengolah tanah kebunnya dan atau disewakan ke orang lain setiap tahunnya dapat menghasilkan sebanyak Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah), dengan demikian kerugian Penggugat sejak tahun 1981 sama dengan  $30 \text{ tahun} \times \text{Rp}6.000.000,00 = \text{Rp}180.000.000,00$  (seratus delapan puluh juta Rupiah);
  - b. Kerugian apabila tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat jual sekarang per meternya lebih kurang seharga

Hal.3 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



Rp200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) per meter, dengan demikian kerugian Penggugat atas tanah seluas lebih kurang  $3.509 \text{ m}^2 \times \text{Rp}200.000,00 = \text{Rp}701.800.000,00$  (tujuh ratus satu juta delapan ratus ribu rupiah);

c. Total kerugian Penggugat adalah  $\text{Rp}180.000.000,00 + \text{Rp}701.800.000,00 = \text{Rp}881.800.000,00$  (delapan ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah);

13. Bahwa setiap orang dan atau badan hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan timbulnya kerugian pada pihak lain, maka kepada orang dengan atau badan hukum tersebut untuk mengganti kerugian sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;

14. Bahwa atas dasar bukti 13 tersebut di atas, maka sudah sewajarnya dan sepatutnya Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I sebesar  $\text{Rp}881.800.000,00$  (delapan ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah) sebagaimana yang Penggugat uraikan dalam butir 12 c tersebut di atas;

15. Bahwa oleh karena Penggugat merasa cukup lama diperlakukan tidak adil oleh Tergugat I yaitu selama 30 tahun, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun para Tergugat mengajukan upaya hukum lain;

16. Bahwa oleh karena untuk menjamin kepastian hak Penggugat atas tanah Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pasarwajo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pasarwajo agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bangunan Rumah Jabatan Bupati Buton;
3. Menyatakan tanah seluas lebih kurang  $3.509 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima ratus sembilan meter persegi), yang di atasnya berdiri bangunan



Rumah Jabatan Bupati Buton, adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menghukum Tergugat I oleh karenanya untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp881.800.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu Rupiah);
6. Menyatakan menghukum Tergugat II oleh karenanya untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0007/2005 Pasarwajo atas nama Tergugat I;
7. Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Membebaskan segala biaya yang timbul karena perkara ini kepada para Tergugat I dan Tergugat II;

Subsidiar:

Andaikata Bapak Ketua Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Eksepsi Tergugat I:**

1. Bahwa gugatan ini telah keliru diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Pasarwajo;
2. Bahwa dalam posita gugatan angka 7 secara tegas menyatakan bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Pakai oleh Tergugat II tersebut tanpa dasar atas hak yang dapat dibenarkan dan melawan hukum, maka sudah sewajarnya Penggugat mohon untuk ditarik dan dibatalkan oleh Tergugat II;
3. Bahwa selanjutnya pada petitum gugatan angka 6, Penggugat juga secara tegas menyatakan bahwa Menghukum Tergugat II oleh karena untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 0007/2005 Pasarwajo atas nama Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Hal.5 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) 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 direhabilitasi”;

5. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 0007/2005 Pasarwajo adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, tetapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;

## **Eksepsi Tergugat II:**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Kompetensi *absolut*.

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 0007/2005 Pasarwajo, yang merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dijelaskan Pasal 53 ayat 2, dengan demikian Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, karena merupakan kompetensi *absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat II adalah kabur atau salah alamat, karena batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa berbeda dengan tanah yang dimaksud Penggugat;

## **Gugatan reconvensi Tergugat I:**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam reconvensi;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton seluas 3.509 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas





sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonsensi;

3. Bahwa tanah mana adalah tanah yang pada mulanya tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kecamatan Pasarwajo dan sebahagian tanah Negara yang diolah oleh La Ogo seluas lebih kurang 427,5 m<sup>2</sup> dan diberi ganti rugi kepada La Ogo sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah) pada tahun 2004 yang lalu sebelum dibangun Rumah Jabatan Bupati Buton;
4. Bahwa setelah selesai diganti rugi tanah Negara yang dikuasai oleh La Ogo pada tahun 2004 yang lalu, Penggugat Rekonsensi membangun Rumah Jabatan Bupati Buton di atas tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kecamatan Pasarwajo dan sebagiannya tanah Negara yang diolah oleh La Ogo seluas 3.509 m<sup>2</sup>;
5. Bahwa pada tahun 2005, Penggugat Rekonsensi mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional/BPN Kabupaten Buton sehingga keluarlah Surat Ukur Nomor 30/PWJ/2005 tanggal 15 Januari 2005 dengan luas tanah 3.509 m<sup>2</sup>, kemudian ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 28 Februari 2005 Nomor 17-530.2-54-2005, maka keluarlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Buton;
6. Bahwa pada tahun 2011, Tergugat Rekonsensi telah mengklaim tanah milik Pemerintah Kabupaten Buton (yang di atasnya telah dibangun Rumah Jabatan Bupati Buton) sebagai tanah miliknya, namun Tergugat Rekonsensi tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan atau alas hak atas tanah yang diklaim tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Pasarwajo agar memberikan putusan dalam rekonsensi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, seluas 3.509 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Negara yang diolah oleh La Jarama;



- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Poros Pasarwajo-Wabula;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara yang diolah oleh Mukhsini Mou;
- Yang di atasnya berdiri Rumah Jabatan Bupati Buton adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi;

3. Menyatakan hukum, Sertifikat Nomor 00007 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Buton adalah sah dan atau alat bukti terkuat;

4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Pasarwajo berpendapat lain, maka:

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, maka keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pasarwajo telah memberikan putusan Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.PW. tanggal 14 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Pengelolaan Tanah Negara Bebas yang sah seluas 2.970 m<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), yang batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah La Jaruma/La Ogo;
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
  - Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Pasarwajo-Wabula;
  - Sebelah Barat : Tanah Mukhsini Mou;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atau kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp594.000.000,00





(lima ratus sembilan puluh empat juta Rupiah);

5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan putusan Nomor 46/Pdt/2012/PT.Sultra. tanggal 16 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 27 November 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.PW. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Pasarwajo, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 26 Desember 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasarwajo pada tanggal 9 Januari 2013;

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 dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



**ALASAN-ALASAN KASASI:**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan pertama:

Bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang di dalam memberikan pertimbangan hukum, sehingga oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo seyogianya dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. di dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang amar-nya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I., karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya, sehingga menghasilkan putusan terkesan memihak Termohon Kasasi/Penggugat;
2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada halaman 6 alinea 2 yang dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa dengan demikian alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama atas Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding yang menyimpulkan bahwa: menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding untuk seluruhnya sudah tepat dan benar, sehingga oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan untuk dikuatkan";
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum terkait kompetensi *absolut*, dimana seyogianya gugatan Termohon Kasasi/ Penggugat diajukan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Hal.10 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) disebutkan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu 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 bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

4. Bahwa dasar hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Tergugat I terhadap sebidang tanah seluas 3.509 m<sup>2</sup>, adalah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 Tahun 2005 yang dimiliki Pemohon Kasasi/Tergugat I. Sertifikat yang diterbitkan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, karena tindakan administrasi penerbitan atas sertifikat tersebut telah sah (sesuai dengan prosedur) sebagaimana ditetapkan dan diatur dalam ketentuan perundang-undangan;
5. Bahwa apabila ternyata penerbitan sertifikat tersebut tidak sesuai prosedur dan atau mengakibatkan kerugian kepada pihak lain, maka menjadi kewenangan/kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) 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 direhabilitasi”;
6. Bahwa tindakan/perbuatan administrasi Negara tidak bisa diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri, oleh karenanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 Tahun 2005 yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara seharusnya digugat terlebih dahulu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dan bukannya digugat melalui Pengadilan Negeri Pasarwajo, karena Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak dapat memberikan putusan terkait sah atau tidak sahnya suatu tindakan administrasi Negara (penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara), oleh karena itu seyogyanya pertimbangan hukum Mahkamah Agung R.I. menyatakan bahwa

Hal.11 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

7. Bahwa hal ini adalah sesuai dengan ketentuan hukum dalam Pasal 1 butir 9 jo Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung sebagaimana diuraikan di atas, sehingga oleh karenanya Pemohon Kasasi/Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat pemeriksaan kasasi menyatakan Pengadilan Negeri Pasarwajo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, oleh karena yang berwenang mengadilinya adalah Peradilan Tata Usaha Negara di Kendari;

Keberatan kedua:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan memberikan pertimbangan hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

8. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I., karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah menerapkan hukum yang berlaku;
9. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada halaman 9 alinea 2 yang dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding sebagian sudah tepat dan benar, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan atau fakta hukum serta alasan yang menjadi dasar putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dapat menyetujui dan membenarkannya;
10. Bahwa di dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada halaman 9 alinea 2 disebutkan "Menimbang, bahwa dihubungkan pula dengan keterangan saksi dari Tergugat I/Pembanding bernama Mukhsini Mou yang



menerangkan bahwa di atas tanah objek sengketa pada tahun 1981 didirikan bangunan Rumah Jabatan Sekretaris Camat Pasarwajo, dan Camat Pasarwajo saat itu dijabat oleh Andi Sultan, dan keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan bukti P-1, yaitu surat penyaksian dari Andi Sultan (eks. Camat Pasarwajo yang menyatakan di atas tanah objek sengketa/bekas Rumah Jabatan Camat Pasarwajo yang dibangun tahun 1981 dan sekarang dibangun Rumah Jabatan Bupati, soal pembangunannya belum dilakukan pembebasan tanah/ganti rugi kepada La Paena (Penggugat/Terbanding), sehingga dalil Penggugat/Terbanding yang menyebutkan bahwa tanah sengketa tahun 1981 dipinjamkan kepada Camat (Andi Sultan) Pasarwajo telah dapat dibuktikan”;

11. Bahwa di dalam keterangan saksi Mukhsini Mou tidak dijelaskan bahwa saksi Mukhsini Mou mengetahui tentang ada/tidaknya ganti rugi yang diberikan kepada Termohon Kasasi/Penggugat, dan hal ini berbeda dengan Surat Penyaksian Andi Sultan tertanggal 10 Maret 2011 (yang dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo merupakan bukti awal) yang menyebutkan belum ada pembebasan atas ganti rugi tanah (bukti P-1);
12. Bahwa di dalam Pasal 1905 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “Keterangan saksi tanpa alat bukti lain dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya”;
13. Bahwa selanjutnya di dalam Pasal 306 Rbg. disebutkan “Keterangan saksi tanpa disertai alat bukti lain dalam hukum tidak boleh dipercaya”;
14. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan di dalam memberikan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara seyogianya Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I.;

Keberatan ketiga:

Putusan *Judex Facti* kurang pertimbangan hukum, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. di dalam pemeriksaan tingkat





kasasi;

15. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I., karena putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo kurang pertimbangan hukum;
16. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di dalam putusannya tidak memberikan penjelasan/pertimbangan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I, karena sejak dimulainya pembangunan Rumah Jabatan Bupati Buton sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tidak ada pihak yang mengajukan keberatan dan mempermasalahkan (berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah Nomor 08/Ris.Tim/2005 tertanggal 29 Januari 2005) termasuk Termohon Kasasi/Penggugat;
17. Bahwa di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";
18. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 dikeluarkan sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dapat dikutip sebagai berikut:

"Pasal 19

  1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan





pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”;
19. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 dikeluarkan sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 67 sampai dengan Pasal 75;
20. Bahwa di dalam Pasal 1 butir 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan disebutkan “Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”;

Hal.15 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



21. Bahwa selanjutnya di dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan disebutkan:

“Pasal 67

- (1) Hak pengelolaan dapat diberikan kepada:
  - a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
  - b. Badan Usaha Milik Negara;
  - c. Badan Usaha Milik Daerah;
  - d. P.T. Persero;
  - e. Badan Otorita;
  - f. Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah;
- (2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan hak pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah”;

22. Bahwa di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara disebutkan:

“Pasal 2

- (3) Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- (4) Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah Negara;
- (5) Dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam pasal atau ayat yang bersangkutan, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah Negara yang sebagian

Hal.16 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



kewenangan menguasai dari negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan”;

23. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo dalam pertimbangan hukum mengenai perbuatan melawan hukum merupakan putusan yang kurang sempurna, sehingga haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat kasasi ini;

24. Bahwa hal sesuai dengan kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

I. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 jo Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 menyebutkan “Putusan *Judex Facti* yang kurang cukup dan kurang sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

II. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 menyebutkan “Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan tidak terinci, harus dibatalkan”;

25. Bahwa di dalam Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka seluruh Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan, sehingga telah jelas disebutkan bahwa Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan, yang mana dalam hal ini Termohon Kasasi/Penggugat adalah perseorangan dan bukan subjek sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 67, namun dalam putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo tercantum bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah orang yang memegang Hak Pengelolaan Tanah Negara Bebas, oleh karena telah jelas bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I.;

Hal.17 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



26. Bahwa di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan subjek hukum tertentu yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian; dan
4. Adanya hubungan *kausalitet* atau sebab akibat antara kerugian dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum tertentu;

27. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah melanggar peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebab Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. dalam tingkat pemeriksaan kasasi ini;

28. Bahwa selanjutnya mengenai dengan tidak terpenuhinya ketentuan perundang-undangan yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* dan Hakim pertama, maka hal ini jelas-jelas bertentangan dengan kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung R.I. melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 3385 K/Pdt/1995 tanggal 8 April 1998 menyebutkan "Karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum, maka putusan tersebut harus dibatalkan";

Keberatan keempat:

Putusan *Judex Facti* kurang pertimbangan hukum, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. di dalam pemeriksaan tingkat kasasi;

29. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menyetujui dan atau membenarkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo terkait Pemeriksaan Setempat (*Plaats Opname*) tanpa memberikan suatu pertimbangan hukum



adalah tidak tepat dan tanpa dasar hukum, sebab pada saat sidang Pemeriksaan Setempat dilakukan, Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menunjukkan/membuktikan batas-batas maupun luas tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam surat gugatannya;

30. Bahwa dalam Pemeriksaan Setempat jelas sekali terdapat keganjilan terkait batas-batas dan luas objek sengketa, karena antara gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dengan fakta di lapangan menunjukkan “Bahwa pada sebelah Utara tanah sengketa berbatasan dengan tanah yang dikuasai La Jaruma (saat ini tanah milik Sjafei Kahar) ternyata sebahagian sebelah Utara juga ada tanah yang dikuasai Zahri Salam dan menurut pengakuan La Jaruma telah dibebaskan oleh Pemerintah Kabupaten Buton dan juga Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menunjukan dimana lokasi tanaman/pohon sebagaimana disebutkan dalam gugatannya;
31. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukumnya cenderung memihak Termohon Kasasi/Penggugat, karena tanah milik Pemerintah Kabupaten Buton sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 seluas 3.509 m<sup>2</sup> berasal dari tanah Negara yang dikuasai oleh La Jaruma, Salam dan Mukhsin Mou, sehingga telah nyata terdapat keganjilan dan atau perbedaan antara materi gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dengan fakta lapangan, namun sebaliknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasarwajo mengambil pertimbangan hukum atas dasar petitum subsidair dan atau menetapkan secara sepihak luas keseluruhan tanah sengketa serta menetapkan harga tanah objek sengketa;
32. Bahwa di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 disebutkan “Dipertimbangkan berdasarkan Pemeriksaan Setempat, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima”;
33. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah melampaui batas kewenangannya, dengan mengabulkan gugatan ganti rugi, oleh karena hal ini tidak disertai bukti kepemilikan juga nilai ganti



rugi yang ditetapkan tidaklah realistis bahkan tidak ada dasar /aturan hukum yang mendasari pertimbangan hukumnya;

34. Bahwa di dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden R.I. Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah Peraturan Presiden R.I. Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden R.I. Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan:

“Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
- a. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan Penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
  - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
  - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian

- (2) Dalam Rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta”;

35. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak yang telah ditetapkan oleh Kantor Wilayah DJP Sulawesi Selatan, Barat dan Tenggara untuk tahun 2012 di lokasi Rumah Jabatan Bupati Buton yang berada di Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo NJOP/m<sup>2</sup> adalah Rp36.000,00 (tiga puluh enam ribu Rupiah) per meter persegi;
36. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah melampaui batas wewengannya di dalam memeriksa perkara *a quo* dikarenakan Majelis Hakim *Judex Facti* telah dengan menggunakan kesewenang-wenangannya dengan menggunakan *Ex Aquo Et Bono* sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menentukan besaran ganti rugi dan menentukan luas tanah sebagai dasar penentuan ganti rugi;

Hal.20 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013





37. Bahwa oleh karena luas tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah berbeda dengan fakta sebenarnya, maka seharusnya gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

38. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 disebutkan "Tuntutan ganti rugi dibuktikan";

Keberatan kelima:

Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum acara perdata, terutama dalam hal pembuktian;

39. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. dalam tingkat kasasi, sebab Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata terutama dalam hal Pembuktian;

40. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum terutama yang menyangkut pembuktian yaitu surat penyaksian Andi Sultan (bukti P.1) yang dimana sangat diragukan kebenarannya. Kesaksian Andi Sultan tersebut sangat sepihak dan atau tidak memiliki dasar karena beberapa hal:

- a. Pada saat/ketika Andi Sultan memberikan keterangan adalah dalam keadaan tidak sehat/sakit;
- b. Bahwa surat keterangan Andi Sultan tersebut secara administrasi tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena kedudukan Andi Sultan pada saat membuat surat keterangan tersebut adalah bukanlah Pejabat Pemerintah Kabupaten Buton lagi (Camat Pasarwajo), dimana beliau telah pensiun;
- c. Surat Keterangan (bukti P-1) tersebut hanya berupa tulisan tangan biasa, sehingga sangat mungkin adalah rekayasa atau surat palsu semata apalagi tidak di Akta Notaris kan dan terlebih lagi, karena Andi Sultan tidak pernah dihadapkan sebagai saksi di persidangan, dan hal ini menjadikan keganjilan besar;
- d. Bahwa bukti P.3 yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat adalah tidak beralasan hukum karena hanya merupakan



pengakuan sepihak yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dimana Syara/Tokoh Adat/Parabela bukanlah lembaga peradilan melainkan hanya menjalankan fungsi mediator untuk melakukan upaya-upaya perdamaian, dan bukti P.3 adalah pengakuan semata yang tidak dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah; dan

e. Bahwa dalam persidangan pembuktian, saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tak satupun menerangkan dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah sengketa;

41. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara mempertimbangkan bukti P-1 sebagai satu-satunya bukti yang sah, tanpa didukung dengan bukti-bukti lain untuk menyampaikan suatu kebenaran materiil dan formil, dengan demikian telah terjadi *onrechtmatige daad*, vide halaman 8 putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, padahal “suatu bukti bukanlah alat bukti” (ketentuan tentang minimal pembuktian);

42. Bahwa pertimbangan dan diktum putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang mengabulkan tuntutan ganti rugi dalam perkara ini, tanpa disertai satu buktipun tentang kerugian tersebut batal demi hukum dan atau harus dibatalkan, sebab hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 558 K/SIP/1983 tertanggal 28 Mei 1983 yang menyebutkan “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak”;

Keberatan keenam:

Putusan *Judex Facti* telah salah dan atau melanggar hukum dalam mempertimbangkan tanah Negara bebas/tanah yang dikuasai Negara sebagai objek sengketa;

43. Bahwa Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah melanggar hukum dalam mempertimbangkan tanah Negara bebas/tanah yang dikuasai Negara sebagai objek sengketa dalam perkara ini. Bahwa status tanah yang terletak di Kelurahan Pasarwajo, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Negara yang dikuasai



La Jaruma;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Poros Pasarwajo-Wabula; dan

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Mukhsisni Mou; adalah tanah Hak Pakai Pemerintah Kabupaten Buton dengan luas 3.509 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007 berdasarkan Surat Ukur tanggal 15 Januari 2005 Nomor 30/PWJ/2005 dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 28 Februari 2005 Nomor 17-530.2-54-2005;

44. Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan Termohon Kasasi/ Penggugat sebagai pemegang “hak pengelolaan” atas tanah Negara bebas adalah pertimbangan yang sungguh sangat keliru dan atau salah dalam penerapan hukumnya, karena yang dimaksud dengan:

- a. Hak Pengelolaan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan “Negara dapat memberikan dalam suatu pengelolaan kepada Badan-Badan Pemerintah/ Pemerintah Daerah”, kemudian dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Hak Pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 jjs Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 dalam Pasal 1 angka 2 berbunyi “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya” jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan

Hal.23 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Pasal 1 angka 3 menegaskan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, selanjutnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dalam Pasal 67 menegaskan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, P.T. Persero, Badan Otorita, Badan-Badan Hukum Pemerintah yang ditunjuk Pemerintah;

- b. Bahwa dari beberapa pengertian tersebut maka sangat jelas bahwa Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah melainkan merupakan Hak Menguasai Negara, sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemegang Hak Pengelolaan, karena Termohon Kasasi/Penggugat bukanlah subjek hak pengelolaan;

Keberatan ketujuh:

Putusan *Judex Facti* dalam rekonvensi haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebab bertentangan dengan hukum;

45. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I, karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara telah salah menerapkan hukum yang berlaku;
46. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada halaman 10 yang dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menolak gugatan dalam rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya sudah tepat dan benar, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah mencermati dengan teliti isi gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding ternyata



materi/isi gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi/Pembanding identik/sama dengan isi gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding yaitu menyangkut tanah sengketa seluas 3.509 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus sembilan meter persegi) yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dapat pula menyetujui dan membenarkannya”;

47. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di atas adalah pertimbangan hukum yang tidak berbobot dan cenderung memihak Termohon Kasasi/Penggugat, sebab Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tidak mempertimbangkan tanda bukti hak Pemohon Kasasi/Tergugat I sebagaimana bukti T.I-1 (Sertifikat Hak Pakai Nomor 00007) atas nama Pemerintah Kabupaten Buton;
48. Bahwa di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan:

“Pasal 41

- (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini;
- (2) Hak Pakai dapat diberikan:
- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
  - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
- (3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang

Hal.25 dari 28 hal. Put. No.752 K/Pdt/2013



mengandung unsur-unsur pemerasan;

**PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

**mengenai alasan-alasan keberatan pertama sampai dengan keberatan ketujuh**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah didasarkan pada fakta persidangan yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat berdasarkan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4, serta keterangan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa sebelum dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I, objek sengketa telah diusahakan/dikelola oleh orang tua Termohon Kasasi/Penggugat, dan Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam menguasai objek sengketa untuk Rumah Dinas Bupati Buton adalah tanpa persetujuan Termohon Kasasi/Penggugat serta tanpa pembayaran sejumlah kompensasi kepada Termohon Kasasi/Penggugat, sebaliknya Pemohon Kasasi/Tergugat I berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I telah memberikan kompensasi kepada Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa selain itu bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak tunduk pada pemeriksaan di tingkat kasasi, dan tambahan memori kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat I telah lewat dari 14 (empat belas) hari, karenanya harus dikesampingkan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi





syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya 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 di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Bupati Buton** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat I ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BUPATI BUTON** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Senin**, tanggal **18 November 2013**, oleh **Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.** dan **Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada **hari itu juga**, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Hakim-Hakim Anggota,**

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.

ttd./

Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.

**Ketua Majelis,**

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.

**Biaya-Biaya:**

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,00

Jumlah

Rp500.000,00

=====

**Panitera Pengganti,**

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP.19610313 198803 1 003.