



**PUTUSAN**

**Nomor 136 K/TUN/2009**

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

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

**RAHMAN TOMMY, S.Sos.,MM.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Kanwil BRI Makassar, bertempat tinggal di Jalan Tamalate IV Stp.6 Nomor 266 Makassar, selanjutnya memberi kuasa kepada: **HASNAH DEWI, Bsc.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tamalate Stp.6 Nomor 266 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 04 September 2007 dan Surat Izin Insidentil Nomor. 52/SII/TUN/2007/P.TUN.Mks, tanggal 17 September 2007 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar ;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani Kota Makassar, selanjutnya memberi kuasa kepada:
  1. **H. ANDI BAKTI DJUFRI, S.H.**, Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
  2. **MUHALLIS, S.SIT., M.H.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
  3. **MARDIYANTO, S.H.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 September 2007 Nomor 030-2017-53.01;
2. **KAMARUDDIN.A**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sultan Alauddin Kompleks Perumahan Graha Alauddin Blok E Nomor 14 Makassar, selanjutnya memberi kuasa kepada: **SAHARDI, SH.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara/ Advokat, berkantor di Jalan Bolevard Komp. Perumahan Katalyu II Blok G Nomor 28, Panakkukang Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Nopember 2007 ;  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 21197/Kassi-Kassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 01425/2006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A ;

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak dahulu Kelurahan Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar sekarang terletak di Jalan Aruppala (Jalan Hertasning Baru), Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, seluas 150 M2 yang Penggugat peroleh dari M. TAHIR.P, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 921KT/II/1988, tanggal 15 Pebruari 1988 dihadapan Drs. SYAHRIWIJAYA, selaku PPAT Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
  1. Sebelah Utara : Tanah Milik Abd.Azis ;
  2. Sebelah Barat : Jalanan ;
  3. Sebelah Selatan : Tanah Milik Andi Hasnah ;
  4. Sebelah Timur : Tanah milik Sitti Patimang ;
2. Bahwa atas tanah milik Penggugat tersebut pada tanggal 03 Pebruari 1998, Penggugat membuat Pondasi Batas Tanah disetiap sudut dengan perantaraan Drs. MUH. RAMLI, yang juga sebagai perantara pada saat terjadinya jual beli, agar tidak terjadi sengketa batas antara tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat tersebut dan pada tahun 2005 telah dipondasi keliling oleh Penggugat ;

Bahwa Penggugat dan telah menanam pohon pisang serta sayur-sayuran yang sampai sekarang diambil hasilnya oleh Penggugat ;
3. Bahwa sebagai bukti pemanfaatan dan ketaatan Penggugat kepada Negara maka Penggugat telah mengurus SPPT-PBB atas tanah milik Penggugat tersebut di Kantor Kelurahan Kassi-Kassi dan pada saat itu menurut Petugas Kelurahan, berdasarkan Peta Blok Kelurahan Kassi-Kassi diatas tanah milik Penggugat memang belum terbit SPPT-PBB. Oleh karena itu Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan SPPT-PBB dan membayar PBB atas tanah milik Penggugat tersebut sampai sekarang ;

4. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk apapun dan selama Penggugat menguasai dan membuat pondasi serta menanam pohon pisang dan sayur-sayuran diatas tanah milik Penggugat tersebut tidak pernah ada pihak yang keberatan ;
5. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2007 Penggugat menerima surat pemberitahuan dan seorang bernama KAMARUDDIN/HAJARAH yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut dan meminta menyerahkannya selama 3 x 24 jam serta pada saat itu juga memberikan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 21197/Kassi-Kassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 0142512006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A, sehingga sejak tanggal 29 Juni 2007 tersebut Penggugat baru mengetahui bahwa diatas tanah milik Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 21197/Kassi-Kassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor : 01425/2006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A (obyek sengketa), oleh karenanya gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar cukup beralasan hukum dan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana disyaratkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;
6. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 21197/ Kassi-Kassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 01425/ 2006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A (obyek sengketa), adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 12, 17, 18, 24, 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum karena sertifikat obyek sengketa tersebut mengandung cacat administrasi baik data fisik maupun data yuridis sehingga memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 2 point a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
7. Bahwa adapun alasan Penggugat sehingga mengatakan bahwa sertifikat obyek sengketa cacat administrasi baik data fisik maupun data yuridis sehingga bertentangan dengan Pasal 12, 17, 18, 24, 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah sebagai berikut :

Halaman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 136 K/TUN/2009

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan Tergugat melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis tetapi tidak dilakukan oleh Tergugat karena terbukti dilapangan data fisik dan data yuridis sertifikat obyek sengketa mengandung cacat hukum karena berdasarkan fakta dilapangan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan batas tanah yang berupa pondasi keliling dibuat oleh Penggugat bukan milik pemohon sertifikat ;
- b. Bahwa dalam Pasal 17 ayat (1), (2) dan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur pada pokoknya bahwa untuk memperoleh data fisik maka diperlukan penetapan batas-batas tanah dan ditempatkan tanda-tanda batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan serta sedapat mungkin disetujui oleh Para Pemegang Hak atas tanah yang berbatasan. Hal ini tidak dilakukan secara benar dan sesuai hukum oleh Tergugat karena terbukti dilapangan bahwa tanda batas yang terdapat pada lokasi tanah fisik obyek sengketa dibuat oleh Penggugat bukan oleh Pemohon dan tanpa persetujuan oleh Penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah fisik obyek sengketa tersebut serta tidak ada persetujuan pihak yang berbatasan dengan tanah yang akan diukur. Dan mengenai pondasi yang ada diatas lokasi yang ditunjuk oleh Pemohon sertifikat adalah milik Penggugat yang dibuat sejak tahun 1998 sehingga data sporadik sebagai dasar penguasaan fisik yang dijadikan dasar Tergugat menerbitkan sertifikat obyek sengketa mengandung cacat hukum karena bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dilapangan yakni tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang dan telah dipondasi serta ditanami pohon pisang dan sayur-sayuran ;
- c. Bahwa dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur pada pokoknya bahwa untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi harus dibuktikan dengan bukti hak secara tertulis dan penguasaan secara fisik dengan itikad baik serta secara terbuka dengan diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Hal ini pula tidak dilakukan secara benar dan sesuai hukum oleh Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa terbukti bahwa alas hak (Akta Jual Beli) yang digunakan oleh Pemohon sertifikat letaknya bukan diatas lokasi tanah obyek sengketa tetapi disebelah jalan sebagaimana telah ditunjukkan oleh Drs. Muh.Ramli sebagai kuasa Penjual untuk mengatur letak tanah-tanah kapling tersebut dan kalau dilihat dan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Pemohon sertifikat (Akta Jual

Halaman 4 dari 20 halaman Putusan Nomor 136 K/TUN/2009

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor : 491/X/KT/1989 tanggal 10 Oktober 1989) dibuat setelah tanah tersebut terlebih dahulu dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 92/KT/II/1988, tanggal 15 Februari 1988. Oleh karena itu alas hak yang dijadikan dasar Tergugat menerbitkan sertifikat obyek sengketa cacat hukum. Disamping itu dari segi penguasaan secara fisik, Tergugat tidak melakukan pengecekan dan tidak cermat meneliti Fakta dilapangan terbukti bahwa tanah tersebut telah dipondasi oleh Penggugat sejak tanggal 3 Februari 1998 bahkan Penggugat telah menanam pohon pisang dan sayur-sayuran diatasnya, berdasarkan hal tersebut berarti Tergugat tidak melakukan pengukuran dan hanya menggambar diatas kertas karena seandainya Tergugat melakukan Penelitian dan Pengukuran maka tidak mungkin menerbitkan sertifikat sebab tanah tersebut telah dipondasi oleh Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut bukan oleh Pemohon Sertifikat dan tanaman yang ada diatasnya juga bukan milik Pemohon Sertifikat tetapi milik Penggugat. Selain dari itu Pemohon Sertifikat (Kamaruddin.A) memasukkan data yang tidak benar karena dalam sertifikat (Gambar Situasi) karena batas-batas tanah dalam Sertifikat (Gambar Situasi) ditunjuk oleh Kamaruddin sedangkan Pondasi batas Tanah dibuat oleh Penggugat bukan oleh Kamaruddin ;

- d. Bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur bahwa dalam rangka menilai kebenaran alat bukti yang diajukan oleh Pemohon sertifikat dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Hal ini pun tindak dilakukan secara benar dan sesuai hukum oleh Tergugat terbukti bahwa data yuridis berupa Akta Jual Beli Nomor : 491/X/KT/1989 tanggal 10 Oktober 1989 dan Akta Jual Beli Nomor : 89/KR/IV/2005 tanggal 14 April 2005, yang dijadikan dasar dan alas hak Pemohon (Kamaruddin.A) untuk menerbitkan sertifikat dibuat dan kejadiannya setelah Penggugat menguasai tanah tersebut sehingga kalau terjadi jual beli diatas tanah tersebut tidak sah menurut hukum karena dilakukan oleh yang tidak berhak. Bahwa akta-akta tersebut khususnya Akta Jual Beli Nomor : 491/X/KT/1989 tanggal 10 Oktober 1989 adalah Akta Jual Beli antara Hajarah dengan M. Tahir.P yang merupakan tanah kapling dengan pemilik asal sama dengan tanah yang dibeli Penggugat yakni dari M. TAHIR.P selaku Penjual dengan Perantaraan DRS. MUH. RAMLI tetapi letak tanah yang dibeli Hajarah tidak diatas tanah obyek fisik sengketa namun lokasinya ditempat lain dan telah ditunjukkan oleh pihak penjual.

#### 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)





Dan bukti PBB yang dijadikan dasar dan acuan untuk menunjuk lokasi tersebut juga tidak benar karena berdasarkan Peta Blok Kelurahan Kassi-Kassi letak tanah yang tercantum dalam SPPT-PBB atas nama Hajarrah bukan diatas lokasi tanah Fisik objek sengketa karena atas tanah tersebut telah terbit SPPT-PBB atas nama Penggugat ;

- e. Bahwa dengan ketidak cermatan Tergugat dalam melakukan penelitian dan penelusuran riwayat tanah sehingga jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor. 21197/Kassi-Kassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 01425/2006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor: 21197/KassiKassi, tanggal 2 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 01425/2006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama KAMARUDDIN.A ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

**Eksepsi Tergugat :**

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh Positum gugatan dan Petitum Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui kebenarannya oleh Penggugat serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat ;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat telah kadaluwarsa ( *Verjaring* ) ;
  - 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2004, dengan alasan sebagai berikut : Bahwa alasan Penggugat, yang mengatakan bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan sertifikat *in litis* berdasarkan surat pemberitahuan tertanggal 29 juni 2007 dst, karena dalil tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan trik Penggugat untuk terlepas dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Nomor 9 Tahun 2004, sebab sertifikat *in litis* terbit sejak tahun 2006 adalah suatu positem yang tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada ;

2.2 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas sekali gugatan Penggugat telah melampaui waktu 90 hari sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa Penggugat salah dalam mengajukan gugatan ;

3.1 Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak tepat, karena apa yang dilakukan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah suatu hal yang keliru karena seyogyanya apa yang didasarkan dalam positem gugatannya adalah sudah menyangkut masalah keperdataan atau jelas-jelas sudah merupakan Kompetensi Absolut Lembaga Peradilan Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 ;

3.2 Bahwa alasan pada point 3.1 diperkuat dengan positem Penggugat dalam gugatannya, berarti selayaknya sebelum Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat, maka seharusnya terlebih dahulu harus menguji dulu hak keperdataannya sebagaimana dijelaskan pada point 3.3 berikut ini ;

3.3 Bahwa berdasarkan point 3.2 diatas Tergugat mempertegas hal tersebut diatas dengan mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mana mengatakan bahwa "Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata ;

3.4 Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;



Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juni 2007, telah menerima surat pemberitahuan dan seorang bernama Kamaruddin/Hajarah dst ; Pernyataan tersebut keliru sebab, dalam surat pemberitahuan tertanggal 29 Juni 2007 tidak disebutkan keberadaan sertifikat obyek gugat, akan tetapi dengan adanya tanaman pisang dan ubi kayu yang ditanam secara tiba-tiba sehingga Tergugat II Intervensi berusaha mencari tahu dan mendatangi rumah tempat tinggal Penggugat pada tanggal 21 Maret 2007 dengan tujuan untuk mengklarifikasi tanaman yang ada diatas tanah milik Tergugat II Intervensi, akan tetapi pada waktu itu Penggugat tidak ada dirumah sehingga Photo copy sertifikat obyek gugat diserahkan kepada Isteri Penggugat, dan pada tanggal 23 Maret 2007, lagi-lagi Tergugat II Intervensi mendatangi rumah saudara Muh.Ramli dengan tujuan mengklarifikasi tanah miliknya, akan tetapi pada waktu itu saudara Muh. Ramli juga tidak berada dirumah sehingga photo copy sertifikat obyek gugat diterima isterinya ; Berdasarkan hal tersebut diatas, maka sertifikat obyek gugat telah diketahui oleh Penggugat dan isterinya sejak tanggal 21 Maret 2007, dan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan seperti ini telah lewat waktu 90 hari, seperti maksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan demikian gugatan seperti ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

2. Bahwa pernyataan Penggugat yang mengatakan memiliki sebidang tanah yang terletak di Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar yang Penggugat peroleh dan M.Tahir. P, dst., dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Abd.Azis ;
- Sebelah Barat : Jalan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hasnah ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Sitti Patimang ;

Pernyataan dan penyebutan batas-batas tersebut dalam gugatan Penggugat diatas adalah keliru, sebab tanah yang diakui oleh Penggugat adalah tanah milik Tergugat II Intervensi yang telah dipondasi sudut dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 211971 Kassi-Kassi, tanggal 02 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 0142512006, tanggal 05 September 2006, luas 150 M2, atas nama Kamaruddin, diatas Persil 47 SII, Kohir 479 CI, sedangkan batas-batas yang dimaksud oleh Penggugat adalah beda dengan batas-batas tanah yang disertifikatkan oleh Tergugat II Intervensi, yaitu batas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebelah Timur tanahnya Drs. Syukur dan sebelah Selatan tanahnya Rowa. S., oleh karena adanya perbedaan batas tersebut telah membuktikan bahwa tanah milik Penggugat berada ditempat lain, dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mempersoalkan sertifikat *in litis*, oleh karena itu gugatan seperti ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa pada awalnya Hajarrah membeli sebidang tanah kapling dari Drs. Muhammad Thahir sampai seluas 150 M2, diatas Persil 47 SII, Kohir 479 CI, yang terletak di Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kotamadya Ujung Pandang sekarang Kelurahan Kassi-Kassi, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 493/X/KT/1989, tanggal 10 Oktober 1989, dan tidak lama kemudian melalui Drs. Muh.Ramli dibuatkan Pondasi sudut dengan biaya Rp.400.000.- dan telah dibayar pajaknya sejak tahun 1998 s/d tahun 2007, dan pada tanggal 12 April 2005, tanah tersebut dijual kembali kepada Tergugat II Intervensi. Sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 89/KR/IV/2005, dan setelah itu pada tahun 2006, Kamaruddin mengajukan permohonan hak kepada Tergugat dengan memenuhi semua syarat-syarat dan tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi setelah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi, tiba-tiba ada orang lain yang mengakui bahwa tanah tersebut adalah miliknya dengan cara membangun pondasi keliling dengan menyambung pondasi sudut milik Tergugat II Intervensi yang ada diatasnya dan tidak lama kemudian ada lagi tanaman jangka pendek berupa pisang dan ubi kayu, sehingga pada tanggal 21 Maret 2007 Kamaruddin mendatangi rumah Penggugat, dan pada tanggal 11 Juli 2007 Kamaruddin A (Tergugat II Intervensi) mengajukan surat keberatan kepada Tergugat supaya tidak melayani permohonan hak dan Penggugat dan setelah itu Tergugat II Intervensi mendirikan pagar kawat duri keliling satu dan lain hal supaya tidak diukur ulang dan menghindari terjadinya sertifikat ganda diatas satu (1) kapling tanah, maka pada tanggal 31 Agustus 2007 Tergugat II Intervensi dipanggil dan diperiksa selaku saksi di Kepolisian Resor Makassar Timur, dengan sangkaan penggelapan dan penyerobotan tanah dalam Pasal 167 ayat (1) KUHPidana. Dan setelah Tergugat II Intervensi diperiksa di Kepolisian selaku saksi pada tanggal 31 Agustus 2007, maka pada tanggal 22 September 2007 Penggugat bersama dengan Drs. Muh.Ramli memindahkan pagar kawat duri milik Kamaruddin ketempat lain, sehingga pada tanggal 24 September 2007, Kamaruddin tetap pula melaporkan kepada Kepolisian Resort Makassar Timur tentang dugaan terjadinya tindak

Halaman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 136 K/TUN/2009

#### 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)

Halaman 9



pidana pengrusakan barang secara bersama-sama, yang sekarang ini sementara dalam penyelidikan dan penyidikan Kepolisian. Dengan mengacu pada kronologis tersebut diatas dan dengan mencermati dalil posita gugatan Penggugat, dimana sebelum sertifikat obyek litis digugat pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar *in casu* perkara ini, sudah ada sengketa yang mendahului antara Tergugat II Intervensi dan Penggugat yang sama-sama mengakui tanah kapling yang telah dipondasi sudut sebagai miliknya, dan keduanya telah pula saling melaporkan di Kepolisian, dengan demikian perkara seperti ini seharusnya diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum, dan dengan dipindahkannya pagar kawat duri milik Tergugat II Intervensi ketempat lain, dan membangun pondasi lanjutan adalah merupakan perbuatan main Hakim sendiri, dan seharusnya Penggugat terlebih dahulu menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, apakah tanah yang telah dipondasi sudut yang diakuinya tersebut adalah miliknya atau milik Tergugat II Intervensi ? Oleh karena perkara ini merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum, maka Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili perkara ini seharusnya menyatakan diri tidak berwenang mengadili, dan oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 52/G.TUN/2007/PTUN.Mks. tanggal 19 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21197/Kassi-Kassi, yang diterbitkan tanggal 2 Oktober 2006, Surat Ukur Nomor: 01425/2006, tanggal 05 September 2006, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin A ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut sekaligus mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21197/Kassi-Kassi, yang diterbitkan tanggal 2 Oktober 2006, Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor. 01425/2006, tanggal 05 September 2006, seluas 193 M2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin A ;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.317.000,- (tiga ratus tujuh belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan putusan No. 53/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS. tanggal 28 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.. 52/G.TUN/2007/PTUN.Mks. tanggal 19 Maret 2008 yang dimohonkan banding ;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.78.000,- (tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 4 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 53/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS. Jo No. 52/G.TUN/2007/PTUN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 19 Februari 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Para Pembanding yang pada tanggal 24 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar masing-masing pada tanggal 4 Maret 2009 dan 5 Maret 2009 ;

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 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar salah dalam menerapkan hukum karena membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar padahal *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sudah benar dan sesuai hukum mempertimbangkan segala fakta yang terungkap dipersidangan. Oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sangat keliru dalam pertimbangannya sehingga salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan para pihak tersebut diperoleh fakta hukum antara lain :

- a. Baik Penggugat/Terbanding maupun Tergugat II Intervensi/Pembanding keduanya mendasarkan haknya atas tanah yang tersebut dalam obyek sengketa karena diperolehnya dari pihak lain dengan jalan jual beli ;
- b. Kedua pihak masing-masing merasa menguasai secara fisik tanah yang disebut dalam obyek sengketa akan tetapi dengan perbedaan Sertipikat obyek sengketa hanya menyebutkan tanah tersebut persil No. 47 SII Kohir No. 479 CI tanpa blok, sedangkan tanah yang diklaim Penggugat/Terbanding adalah tanah dengan persil 47 SII kohir 479 CI blok G ;

Menimbang, bahwa karena tanah dalam sertifikat obyek sengketa dengan tanah yang tersebut dalam Akta Jual Beli Penggugat/Terbanding dan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat/Terbanding ternyata berbeda sebagaimana dipertimbangkan tersebut, maka menurut Majelis Hakim banding perselisihan tersebut seharusnya diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Perdata dalam hal ini melalui Pengadilan Negeri Makassar ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut salah dan keliru dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut jelas salah dan keliru karena menyatakan bahwa karena tanah sertifikat obyek sengketa berbeda dengan tanah yang diklaim oleh Penggugat maka perselisihan tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Perdata padahal justru adanya perbedaan tersebut membuktikan adanya kesalahan prosedural dan ketidak cermatan Tergugat dalam melakukan proses penerbitan sertifikat obyek sengketa, sehingga bertentangan dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;
- Bahwa dengan adanya perbedaan sebagaimana fakta hukum dalam pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan keterangan saksi Drs. Muh. Ramli dan Usman maka jelas terbukti bahwa tanah fisik obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat yang dibuktikan dengan adanya Pondasi keliling dan tanaman diatasnya, fakta hukum mana tidak dibantah oleh Tergugat II Intervensi, sehingga jelas bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum ;
- Bahwa dengan adanya fakta hukum berupa penguasaan secara fisik oleh Penggugat kemudian dihubungkan dengan adanya perbedaan letak tanah yakni sertifikat obyek sengketa tidak menunjuk Blok maka jelas pula bahwa sertifikat obyek sengketa salah lokasi karena berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak terbukti bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 15 Pebruari 1988 berdasarkan Akta Jual Beli No. 92/KR/II/1988 tanggal 15 Pebruari 1988 atas tanah yang terletak pada persil 47 SII kohir 479 C1 blok G, sedangkan Tergugat II Intervensi membeli tanah berdasarkan Aka Jual Beli Na 491/13/1/1989 tanggal 10 Oktober 1989 terletak pada Persil 47 SII kohir 479 C1 (tanpa Blok), kemudian Tergugat menerbitkan sertifikat obyek sengketa juga diatas tanah yang tidak jelas letak Bloknnya akan tetapi menempatkan diatas tanah milik Penggugat yang berada pada Persil 47 SH kohir 479 C 1 Blok G.
- Dari uraian dan fakta tersebut diatas terlihat jelas bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sejak tahun 1988 dan langsung menguasai dengan membuat pondasi sudut lalu satu tahun kemudian Tergugat II Intervensi juga membeli tanah tanpa jelas letaknya terbukti tidak ada

Halaman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 136 K/TUN/2009

#### 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)

Halaman 13





batas-batas dan Bloknya kemudian Tergugat menerbitkan sertifikat dan menempatkan diatas tanah tersebut maka jelas sertifikat tersebut bertentangan dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar jelas salah dalam menerapkan hukum karena menyatakan bahwa oleh karena tanah milik Penggugat terletak di Blok G sedangkan tanah Milik Tergugat II Intervensi tidak ada Bloknya (artinya tidak diketahui letak bloknnya) maka harus diselesaikan melalui Pengadilan Perdata. Padahal justru fakta hukum tersebut membuktikan adanya kesalahan proses menerbitkan sertifikat obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan secara benar dan sesuai hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka jelas terbukti bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar salah dalam penerapan hukumnya sehingga harus dibatalkan dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar harus dikuatkan karena sudah benar dan sesuai hukum serta memenuhi rasa keadilan masyarakat ;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar salah dalam menerapkan hukum karena membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar padahal putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut telah mempertimbangkan secara benar dan sesuai hukum segala fakta hukum yang terungkap dipersidangan, oleh karenanya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar salah dalam menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 21197/Kassi-Kassi, yang diterbitkan tanggal 02 Oktober 2006, Surat Ukur No. 01425/2006 tanggal 5 September 2006, seluas 150 M2 atas nama KAMARUDDIN. A untuk menguji prosedural penerbitannya. Adapun variable yang digunakan untuk menguji hal tersebut adalah apakah prosedural penerbitan sertifikat obyek sengketa bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini PP. No. 24 Tahun 1997 dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak. Sedangkan mengenai uraian menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan Akta Jual Beli hanya



merupakan dasar adanya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan ;

- Bahwa alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan adalah karena Prosedural penerbitan sertifikat obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 12, 17, 24, 25 PP No. 24 Tahun 1997 dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Dari alasan gugatan Penggugat tersebut telah terbukti dipersidangan bahwa Tergugat dalam melakukan proses penerbitan sertifikat obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 12, 17, 24, 25 PP No. 24 Tahun 1997 dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dengan fakta hukum sebagai berikut :

1. Penguasaan secara fisik (Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997)

Dalam persidangan diperoleh fakta hukum bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat yang dibuktikan dengan adanya Pondasi dan tanaman diatasnya yang didukung oleh keterangan saksi Drs. Muh. Ramli dan Usman yang tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi bahkan diakui sendiri oleh Tergugat II Intervensi dengan adanya surat pemberitahuan dari Kamaruddin (Tergugat II Intervensi) tanggal 29 Juni 2007 agar mengosongkan lokasi tersebut (bukti P-3). Berdasarkan alasan tersebut terbukti bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat, sehingga sertifikat obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Bahwa fakta hukum tersebut juga dibenarkan/didukung oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam pertimbangannya yang menyatakan adanya Fakta Hukum bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat II Intervensi tidak ada Bloknnya sebagaimana dalam Akta Jual Beli dan sertifikat obyek sengketa sedangkan tanah milik Penggugat berada pada Blok G. Dan juga didukung oleh fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa Penggugat lebih dahulu membeli dan menguasai tanah tersebut daripada Tergugat II Intervensi yakni Penggugat membeli pada tahun 1988 sedangkan Tergugat II Intervensi membeli tahun 1989 tanpa jelas batas-batas dan Bloknnya. Artinya tanah yang dibeli dan dikuasai oleh Penggugat berada di Blok G sedangkan tanah yang dibeli Tergugat II Intervensi tidak jelas letaknya karena tidak ada batas-batas dan Bloknnya yang tertulis dalam Akta Jual Beli dan sertifikat.



Fakta hukum tersebut diatas bukan masalah perdata sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tetapi justru membuktikan adanya kesalahan prosedural penerbitan sertifikat obyek sengketa yaitu bertentangan dengan Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan ;

2. Penetapan batas-batas tanah yang akan diterbitkan sertifikat (Pasal 17 PP. No. 24 Tahun 1997)

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak dipersidangan diperoleh fakta hukum bahwa tanda batas tanah berupa pondasi keliling adalah milik Penggugat dan bukan milik Tergugat II Intervensi, hal ini didukung oleh bukti berupa Foto/gambar lokasi (bukti P-9) dan keterangan saksi Drs. Muh. Ramli dan Usman. Fakta hukum tersebut juga tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi bahkan dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan telah membuat fondasi sudut melalui Drs. Muh. Ramli telah dibantah sendiri oleh saksi Drs. Muh. Ramli dalam persidangan, sehingga jelas bahwa tanda batas berupa pondasi keliling tersebut milik Penggugat. oleh karenanya terbukti pula Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Fakta hukum tersebut diatas juga bukan masalah perdata sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tetapi justru membuktikan adanya kesalahan prosedural penerbitan sertifikat obyek sengketa yaitu bertentangan dengan Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

3. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi harus dibuktikan dengan bukti hak secara tertulis dan penguasaan secara fisik dengan itikad baik secara terbuka (Pasal 24 PP. No. 24 tahun 1997) ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat pada poin 1 dan 2 tersebut diatas terbukti bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat, namun Tergugat tidak melakukan penelitian data



fisik mengenai siapa yang menguasai tanah tersebut dalam hal ini tidak meneliti secara benar siapa pemilik pondasi dan tanaman diatasnya sehingga Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

4. Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti yang diajukan oleh Pemohon sertifikat dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan (Pasal 25 PP. No. 24 Tahun 1997) ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas terbukti bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa tidak melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang sehingga bertentangan dengan Pasal 24 PP No. 25 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas terbukti bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana telah dipertimbangkan dan diputusan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sehingga putusan tersebut harus dikuatkan. Sedangkan Fakta hukum tersebut diatas juga bukan masalah perdata sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tetapi justru membuktikan adanya kesalahan prosedural penerbitan sertifikat obyek sengketa yaitu bertentangan dengan Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang telah membeli lokasi tanah tersebut pada tanggal 15 Februari 1998 (dengan Akta Jual Beli) dihadapan Drs. SYAHRIWIJAYA, selaku PPAT Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dan langsung dikuasai serta diberi pondasi (untuk pembatas). Hal ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan oleh saksi-saksi (antara lain perantara/penjual) dan de facto dikuasai Pemohon Kasasi ;

- Bahwa Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi baru membeli tahun 2005 dari Hajarah dan Tergugat/Termohon Kasasi mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 211971 Kassi-Kassi, tanggal 02 Oktober 2006, Gambar Situasi Nomor: 0142512006, tanggal 05 September 2006 atas nama Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi (yang dibuat atas tanah yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali). Tergugat/Termohon Kasasi ternyata tidak cermat dalam melahirkan Keputusan Tata Usaha Negara (Sertifikat Hak Milik Nomor : 211971 Kassi-Kassi) tersebut tidak melaksanakan prosedur yang harus ditempuh berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu tentang pemeriksaan baik lokasi dan tentang batas-batas { vide Pasal 14 dan Pasal 17 ayat (3) };

Dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* cacat prosedural dan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca kontra memori kasasi dari Para Termohon Kasasi, namun Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **RAHMAN TOMMY, S.Sos.,MM.** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No.53/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS. tanggal 28 Oktober 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.52/G.TUN/2007/PTUN.MKS. tanggal 19 Maret 2008 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan ;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **RAHMAN TOMMY, S.Sos.,MM.** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No.53/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS. tanggal 28 Oktober 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No.52/G.TUN/2007/PTUN.MKS. tanggal 19 Maret 2008 ;

## MENGADILI SENDIRI :

### I. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;

### II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21197/Kassi-Kassi, yang diterbitkan tanggal 2 Oktober 2006, Surat Ukur Nomor: 01425/2006, tanggal 05 September 2006, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin A ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut sekaligus mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21197/Kassi-Kassi, yang diterbitkan tanggal 2 Oktober 2006, Surat Ukur Nornor. 01425/2006, tanggal 05 September 2006, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin A ;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan yang dalam kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 18 April 2012 oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. Valerine J.L.K., S.H., M.A., dan Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Fitriamina, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota Majelis:

ttd/.

Prof. DR. Valerine J.L.K., S.H., M.A.,

ttd/.

Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A.,

Ketua Majelis,

ttd/.

Marina Sidabutar, S.H., M.H.,

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/.

Fitriamina, SH., MH.

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

(ASHADI, SH.)  
Nip. 220000754.