



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 449 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO,

tempat kedudukan di Jalan Pomorouw Nomor 109, Kelurahan Tingkulu, Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. MARTINA TAMBAHANI, S.H., M.Si., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. JHON EDWARD C., S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. RICHART ALVA EDISON RUNTUWENE, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Manado, Jalan Pomorouw Nomor 109, Tingkulu, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 361/5-71.71/VII/2014, tanggal 23 Juli 2014;

II. WILSON GETA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Karyawan Swasta, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Bitung Timur Lingkungan I, RT 001 RW 001, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, sekarang bertempat tinggal di Lingkungan IV, RT – RW 004, Tumumpa Satu, Tuminting, Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. BUDI SAMPURNO, S.H.;
2. VALENTINO REVOL KOROMPIS, S.H., M.Kn.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Sampurno Winona (SW) & Associates Advocates & Attorneys at Law, beralamat di Jalan Raya Jemursari 263 Kavling 12, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2015;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pemanding/Tergugat, Pemanding/Tergugat II Intervensi;

melawan:

Halaman 1 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015

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

THERESIA TITILIANY UISAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mimosa II Blok G 2/15 RT 016/006, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ROKHIM, S.H.;
2. NURHADI, S.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor Law Office Gress & Associates, beralamat di Komplek Perkantoran Tomang Tol Nomor 14 Lantai 3 Suite 302, Jalan Kedoya Raya, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. OBJEK GUGATAN

Bahwa objek gugatan yang dipermasalahkan di dalam gugatan perkara ini adalah:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara di atas tanah seluas 1014 m2 Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 tanggal 22 Februari 2013 diterbitkan pada tanggal 04 Maret 2013 terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan Kota Manado, Sulawesi Utara, tertulis atas nama: Wilson Geta;

Bahwa keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Penetapan Tertulis sebagaimana yang dimaksud di dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bersifat:

KONKRET

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut nyata/berwujud dan tidak abstrak serta dapat ditentukan yaitu berupa Penerbitan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 346/Sario Utara di atas tanah seluas 1014 m² dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2013, terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara Kecamatan Sario/Manado Selatan, Kota Manado, Sulawesi Utara;

INDIVIDUAL

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat jelas yaitu ditujukan kepada **WILSON**

GETA;

FINAL

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat bersifat definitif/sudah pasti dan atau dapat dipastikan, sehingga tidak perlu meminta persetujuan lagi dari instansi atasan atau instansi lainnya dan akibat daripada dikeluarkannya keputusan tersebut oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum, yaitu kepentingan Penggugat dirugikan;

B. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

Bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara, dengan surat ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013, di atas tanah seluas 1014 m², tertulis atas nama Wilson Geta, yang diterbitkan pada tanggal 4 Februari 2013, pada saat Penggugat melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat pada bulan Mei 2014, ternyata Pihak Pemilik Sertifikat Tanah Nomor 346/Sario Utara merasa keberatan atas pemagaran tanah yang dilakukan Penggugat, karena merasa tanah yang di pagar tersebut adalah sebagian miliknya. Dan oleh karenanya gugatan yang Penggugat ajukan di sini masih dalam tenggang waktu 90 hari, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

C. ALASAN DAN DASAR HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 734 m² dengan Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 85/Sario Utara, Surat Ukur Nomor 4416/P/1982 tanggal 3 Maret 1982, diterbitkan pada tanggal 12 Maret 1982 terletak di Desa Sario Utara, Kecamatan Manado Selatan, sekarang Kecamatan Sario, Kota Manado Sulawesi Utara, tertulis atas nama THERESIA TITILIANY UISAN dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan Pierre Tendeau/Boulevard;

Sebelah Timur : Joseph Pongoh;

Halaman 3 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015

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 3



Sebelah Selatan : Sungai Ajen;

Sebelah Utara : Jemmy Hendra Uisan;

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah seluas sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan membeli dari orang yang bernama Johannes Tuella dengan Akta Jual Beli Nomor 1234/S/206/JB/1983 tanggal 13 April 1983, dibuat di hadapan AJ. Tumonggor, S.H., PPAT Kota Manado;
3. Bahwa sudah sejak lama Penggugat ingin mendirikan bangunan di atas tanah yang dibelinya tersebut, akan tetapi oleh karena terkendala masalah biaya maka terpaksa Penggugat menunda keinginannya untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut;
4. Bahwa sekarang ini Penggugat sudah mempunyai biaya yang cukup untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan berencana akhir Agustus tahun 2014 ini pembangunan akan segera dimulai sebelum rencana pembangunan tersebut dilaksanakan, terlebih dahulu Penggugat akan melakukan pemagaran di sekeliling tanah milik Penggugat, dan pada bulan Mei 2014 Penggugat mulai melakukan pemagaran di sekeliling tanah miliknya tersebut, akan tetapi pada saat Penggugat telah dan sedang melakukan pemagaran tiba-tiba datang pihak lain yang mengklaim bahwa sebagian tanah yang di pagar tersebut adalah miliknya dan Penggugat dilarang melakukan pemagaran di atas tanah tersebut;
5. Bahwa Penggugat mencoba mencari tahu apa dasar dan alasan pihak lain tersebut mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah di atas tanah milik Penggugat yang sedang dilakukan pemagaran, setelah diselidiki ternyata diketahui dasarnya adalah adanya bukti kepemilikan Sertipikat Nomor 346/Sario Utara yang diterbitkan pada tahun 2013 tertulis atas nama Wilson Geta;
6. Bahwa yang menjadi persoalan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Tergugat adalah, terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara tanggal 04 Maret 2013 dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013, tanggal 22 Februari 2013 tertulis atas nama Wilson Geta di atas tanah milik Penggugat sebagian;
7. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara tanggal 04 Maret 2013 dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 tanggal 22 Februari 2013 tertulis atas nama Wilson Geta disebagian tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 85/Sario Utara, Surat Ukur Nomor 4416/P/1982 diterbitkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Maret 1982 Penggugat telah dirugikan kepentingannya, dan oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini;

8. Bahwa di dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan:

Pasal 53 ayat (1)

"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 disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

9. Bahwa dari ketentuan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 53 ayat 1 tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Penggugat diberikan hak oleh Undang-Undang untuk mengajukan tuntutan terhadap tindakan/perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah sewenang-wenang yang tanpa mempertimbangkan ketentuan hukum terkait telah mengeluarkan suatu keputusan dimana dalam keputusannya tersebut telah menimbulkan akibat hukum buat seseorang atau badan hukum perdata;

D. KEPUTUSAN YANG DIKELUARKAN TERGUGAT TELAH MELANGGAR DAN BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN HUKUM DAN SEWENANG-WENANG

10. Bahwa tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Nomor 346/Sario Utara, dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 yang diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2013 tertulis atas nama Wilson Geta di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Sario Utara, Kecamatan Sario Kota Manado adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 3 huruf A dan Pasal 32 ayat (1) yang dalam pasal tersebut disebutkan:

Pasal 3 huruf A

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atau suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1)

Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

11. Bahwa Penggugat selaku Pemilik Tanah amat sangat keberatan dan telah dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Nomor 346/Sario Utara, diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2013, dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 tertulis atas nama Wilson Geta yang terbitnya di atas sebagian tanah milik Penggugat tersebut, oleh karena kepastian hak dan kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat menjadi kabur bahkan tidak jelas dan Penggugat menjadi tidak dapat melakukan pembangunan di atas tanahnya karena adanya keberatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut dengan dasar Sertifikat sebagaimana tersebut di atas;
12. Bahwa Sertipikat Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 85/Sario Utara, Surat Ukur Nomor 4416/P/1982 tanggal 3 Maret 1982, diterbitkan pada tanggal 12 Maret 1982 terletak di Desa Sario Utara, Kecamatan Manado Selatan, sekarang Kecamatan Sario, Kota Manado Sulawesi Utara merupakan Sertipikat Hak Milik yang notabeneanya diterbitkan lebih dahulu oleh Tergugat daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara, yang baru diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2013 oleh Tergugat;
13. Bahwa seandainya Tergugat sebelum penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara tersebut, terlebih dahulu melakukan plotting yang jelas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tentunya Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara tersebut tidak tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara;

Halaman 6 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015

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

14. Bahwa pada waktu pengukuran (pengumpulan data fisik) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara dilakukan, Tergugat tidak menghadirkan maupun meminta persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan, diantaranya adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 81/Sario Utara atas nama Jemmy Hendra Uisan yang adalah kakak kandung Penggugat;
15. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara yang menjadi obyek gugatan dalam gugatan ini jelas merupakan *Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik*, dimana penerbitan sertipikat tersebut menunjukan *tidak adanya kecermatan, ketelitian dan profesionalitas*, sehingga atas dasar tersebut, maka Penggugat berdasarkan Pasal 53 ayat (2b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengajukan gugatan untuk membatalkan keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara terdaftar atas nama Wilson Geta, yang penerbitannya telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
16. Bahwa oleh karena Penggugat telah dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara oleh Tergugat, berdasarkan hal tersebut Penggugat mempunyai kepentingan untuk mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado agar Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara tanggal 22 Februari 2013, tertulis atas nama Wilson Geta yang terbit di atas sebagian tanah milik Penggugat dinyatakan batal atau tidak sah;
17. Bahwa berdasarkan uraian gugatan yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara, di atas tanah seluas 1014 m² dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 tanggal 22 Februari 2013, diterbitkan pada tanggal 04 Maret 2013 terletak di Desa/Kelurahan

Halaman 7 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan Kota Manado, Sulawesi Utara tertulis atas nama WILSON GETA;

3. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara, di atas tanah seluas 1014 m² dengan Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013 tanggal 22 Februari 2013, diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2013, terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan Kota Manado, Sulawesi Utara, tertulis atas nama Wilson Geta;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat:

- a. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
- b. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT;
 - Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural penerbitan sertipikat melainkan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, tidak berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta, bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat 1 (satu), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata);
 - Bahwa untuk membuktikan suatu kepemilikan yang jelas dan pasti terlebih dahulu pihak Penggugat menyelesaikannya secara kepemilikan lewat Peradilan Umum agar ditemukan suatu kepastian hukum atas objek sengketa *a quo*, di mana Penggugat mengakui adanya tumpang tindih terhadap objek sengketa berdasarkan posita 13;
 - Bahwa sesuai surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Utara Cq Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor

Halaman 8 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B/253/VII/2014/Dit Reskrim. tanggal 24 Juli 2014 dan surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Utara Cq Direktorat Reserse Kriminal Umum, Nomor B/242/VII/2014/Dit Reskrim tanggal 15 Juli 2014 perihal Bantuan Pengukuran Pengebalian Batas, maka Tergugat memohon kepada Majelis kiranya mempertimbangkan gugatan Penggugat untuk menunda perkara ini sampai adanya hasil dari pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Manado;

- Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan *a quo* yang telah berlandaskan hukum dan telah memenuhi unsur-unsur asas-asas pemerintahan yang baik atas sertipikat *a quo*, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berdasarkan Pasal 109 dan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara agar kiranya memberikan Keputusan sela yakni:

- Menolak gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sertipikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Manado;
- Menerima Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Kompetensi Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara ini;

- Namun demikian apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat mengajukan Eksepsi lainnya antara lain:

1. EKSEPSI OBJEK KABUR/TIDAK JELAS

- Bahwa, Tergugat dengan tegas dan jelas menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan, seharusnya pihak Penggugat mengajukan objek gugatan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 339 yang mana sertifikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara diterbitkan berdasarkan Penggabungan, dari Kedua Sertifikat tersebut;

2. EKSEPSI KURANG PIHAK.

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana Penggugat seharusnya mengikutsertakan pihak-pihak lainnya yang terkait terhadap adanya suatu Keputusan Badan Tata Usaha Negara antara lain yakni:
- Pemerintahan Kota Manado *cq.* Kepala Kelurahan Sario Utara sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (Pasal (1), ayat (2) dan (3)

Halaman 9 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986) yang telah mengeluarkan
ataupun menerbitkan surat;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Eksepsi Kompetensi Absolut

- Bahwa dalam dasar gugatan (*eis gronden*) dari Penggugat Poin 6 dan 7 di dalilkan di atas tanah Penggugat SHM Nomor 85/Sario Utara tanah seluas 734 m², tertulis "atas nama Wilson Geta di atas tanah milik Penggugat sebagian" dengan kata lain sebagian tanah Penggugat menjadi tanah milik Tergugat II Intervensi masuk dalam SHM Nomor 346/Sario Utara, demikian halnya dalam dalil gugatan poin 10 dan 11 di atas tanah Penggugat sebagiannya tertulis atas nama Wilson Geta/Tergugat II Intervensi seharusnya dalam gugatan dinyatakan jelas berapa sebagian luas tanah yang diperebutkan Penggugat di atas tanah SHM Nomor 346/Sario Utara hak milik Tergugat II Intervensi. Dan dasar gugatan Penggugat mau merebutkan tanah Tergugat II Intervensi SHM Nomor 346/Sario Utara, sehingga menjadi jelas objek sengketa adalah objek perkara perdata, kewenangan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Umum/Perdata *in casu* Pengadilan Negeri Manado di mana terletak objek sengketa. Putusan tanggal. 24 Februari 1998 Register Nomor 93 K/TUN/1986, Kaidah Hukum "Bahwa gugatan mengenai Fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya";
- Bahwa demikian halnya ditegaskan dalam Putusan tanggal. 28 Februari 2001 Register Nomor 16 K/TUN/2000 "Bahwa gugatan mengenai sengketa pemilikan adalah wewenang pengadilan umum untuk memeriksanya";
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *in casu*, meskipun dalam petitum gugatan Penggugat menyatakan batal atau tidak sah SHM Nomor 346/Sario Utara akan tetapi dalam dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat adalah menyangkut tentang kepemilikan atas tanah (hak keperdataan) yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku merupakan kewenangan dari peradilan umum, hal mana dipertegas dengan adanya Yurisprudensi MARI Nomor 169 K/TUN/2005 tanggal 14 Agustus 2007;

Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat poin 6, 7, 10 dan 11, Penggugat mempersoalkan sebagian tanah (objek sengketa) menjadi tanah Tergugat II

Halaman 10 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015



Intervensi berdasarkan bukti kepemilikan SHM Nomor 346/Sario Utara, tetapi tidak secara jelas dinyatakan berapa luas tanah yang sebagian dipersoalkan Penggugat yang masuk menjadi milik Tergugat II Intervensi, dimana letak dan batas-batasnya, karena gugatan tidak menyebutkan luas dan batas-batasnya yang disengketakan gugatan menjadi kabur (*Obscuur Libel*). *Vide* Yurisprudensi MARI Nomor 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 *juncto* Putusan MARI tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/SIP/1975 menyatakan "Karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima";

- Bahwa memperhatikan letak dan batas-batas tanah Penggugat terurai dalam gugatan, bertentangan dengan letak dan batas tanah Tergugat II Intervensi SHM Nomor 346/Sario Utara, secara yuridis tanah Penggugat letaknya bukan di atas tanah Tergugat II Intervensi SHM Nomor 346/Sario Utara, tetapi di tempat lain, karena tanah SHM Nomor 346/Sario Utara adalah tanah gabungan dari SHM Nomor 332 dan SHM Nomor 339 dan 135 m² ganti rugi tanah garapan Joseph Pongoh, dan secara Yuridis Penggugat seharusnya menggugat SHM 332/Sario Utara dan SHM Nomor 339/Sario Utara semuanya atas nama Wilson Geta;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 36/G/2014/PTUN.Mdo., tanggal 04 Desember 2014, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara di atas tanah seluas 1014 m², Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013, tanggal 22 Februari 2013, diterbitkan pada tanggal 04 Maret 2013, terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan, Kota Manado, Sulawesi Utara tetulis atas nama Wilson Geta;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara di atas tanah seluas 1014 m², Surat Ukur Nomor 00007/Sario Utara/2013,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Februari 2013, diterbitkan pada tanggal 04 Maret 2013, terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan, Kota Manado, Sulawesi Utara tertulis atas nama Wilson Geta;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.292.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 31/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 06 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi masing-masing pada tanggal 08 Mei 2015, dan diterima masing-masing pada tanggal 13 Mei 2015 dan 22 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 361/5-71.71/VII/2014, tanggal 23 Juli 2014 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 26 Mei 2015 dan 28 Mei 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/G/2014/P.TUN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut pada tanggal 11 Juni 2015, sedangkan Pemohon Kasasi I tidak mengajukan Memori Kasasi;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 11 Juni 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 29 Juni 2015;

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



ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Terdapat Kekhilafan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam Memutus Perkara ini:

- a. Sengketa Hak Atas Tanah dalam perkara ini hanyalah sebagian dari luas SHM Nomor 346/Sario Utara tapi yang dibatalkan adalah keseluruhan SHM Nomor 346/Sario Utara;

Bahwa terdapat kesalahan yang substansial dan adanya kekhilafan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan yang diberikan di tingkat pertama maupun di tingkat banding hal ini dikarenakan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Termohon Kasasi adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah Termohon Kasasi yang sebagian luasnya tumpang tindih dengan tanah milik Pemohon Kasasi, yang perlu digarisbawahi bahwa tumpang tindih (*overlapping*) yang terjadi di antara tanah milik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hanya sebagian saja yaitu seluas 284 m² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) dan bukan keseluruhan dari tanah yang dimiliki oleh masing-masing pihak, namun Termohon Kasasi meminta Majelis Hakim *Judex Facti* untuk membatalkan keseluruhan Sertipikat Hak Milik Pemohon Kasasi. Hal ini menunjukkan bahwa dari awal gugatan Termohon Kasasi sudah melampaui kewenangan yang dimilikinya dan seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim *Judex Facti* atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena obyek sengketa hanyalah sebagian kecil dari luas Sertipikat Hak Milik Pemohon Kasasi. Yang sangat kami sesali dalam putusan dari Hakim *Judex Facti* di tingkat pertama yaitu "Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara di atas tanah seluas 1014 m², Surat Ukur 00007/Sario Utara/2013, tanggal 22 Februari 2013, diterbitkan pada tanggal 04 Maret 2013, terletak di Desa/Kelurahan Sario Utara, Kecamatan Sario/Manado Selatan, Kota Manado, Sulawesi Utara tertulis atas nama Wilson Geta" maupun di tingkat banding yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama, hal ini tentu saja merupakan kesalahan fatal dari Majelis Hakim *Judex Facti* yang tidak melihat secara jelas, cermat dan mempertimbangkan berdasarkan dasar hukum yang ada. Putusan membatalkan seluruh Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 346/Sario Utara telah mencederai rasa keadilan dan kepastian hukum yang ada dikarenakan sengketa yang terjadi hanyalah atas sebagian kecil tanah dari keseluruhan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara namun yang dibatalkan adalah seluruh sertipikat tersebut, harusnya Majelis Hakim *Judex Facti* memutuskan setelah melihat fakta hukum yang ada untuk melakukan perubahan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut apabila memang Sertipikat Hak Milik Pemohon Kasasi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik dari Termohon Kasasi dan bukan membatalkan seluruhnya. Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan telah jelas dapat dilihat adanya kekhilafan Majelis Hakim *Judex Facti* yang memeriksa perkara ini dan mengakibatkan terjadinya kerugian terhadap Pemohon Kasasi, oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim *Judex Juris* pemeriksa perkara ini untuk dapat memeriksa secara cermat dan teliti atas perkara ini agar dapat memberikan putusan yang tepat yang mengoreksi putusan Majelis Hakim *Judex Facti*;

- b. Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara milik Termohon Kasasi berdasarkan batas-batas yang terdapat dalam SHMnya bukan berada di bagian barat dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara milik Pemohon Kasasi;

Dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* menyebutkan “*bahwa apabila di lokasi tanah sudah terdapat batas-batas bidang atau bidang tanahnya telah terdaftar baik dalam Surat Ukur atau Gambar Situasinya, seharusnya Tergugat (BPN Manado) sebelum menerbitkan Surat Keputusan Objectum Litis, terlebih dahulu harus meneliti dengan cermat pada arsip atau data yang terdapat pada instansi Tergugat serta menyelidiki asal-usul atau riwayat tanah yang dimohonkan hak dengan meminta penjelasan baik kepada pihak-pihak yang berbatasan langsung atau kepada Aparat Pemerintah Desa atau Kelurahan setempat, sehingga tidak akan terjadi dalam satu areal bidang tanah yang sama terbit 2 (dua) sertipikat*”;

Bahwa terdapat cacat substansiil dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang mengakibatkan terjadinya kekhilafan dalam putusan Majelis Hakim *Judex Facti*. Hal ini dikarenakan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tidak didasarkan pada fakta yang ada karena jika kita melihat batas-batas Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara yang berada di sebelah Barat Sertipikat Hak Milik Nomor 91/Sario Utara telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat perbedaan yang sangat kasat mata dan harusnya ini menjadi poin penting dalam penentuan letak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara tersebut, dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara memiliki batas-batas sebagai berikut yaitu sebelah Utara, Timur dan Barat berbatasan dengan Tanah Negara dan sebelah Selatan berbatasan dengan GS. Tanah Nomor 4/1950 sedangkan batas-batas Sertipikat Hak Milik Nomor 91/Sario Utara yang terletak persis di sebelah Barat Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara memiliki batas-batas sebagai berikut yaitu sebelah Utara, Timur dan Barat berbatasan dengan Tanah Negara dan sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Ajen. Jika memang benar letak Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara berada di sebelah barat dari Sertipikat Hak Milik Nomor 91/Sario Utara maka sudah seharusnya bagian selatan dan sertipikat tersebut berbatasan dengan Sungai Ajen karena pada tahun 1982 Sungai Ajen tersebut memanjang melewati tanah yang dianggap merupakan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara tersebut namun hal ini tidak sesuai dengan batas-batas yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara, selain itu juga pada tahun 1982 lokasi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara tersebut adalah masih merupakan lautan yang kemudian pada sekitar tahun 1990an direklamasi oleh Pemerintah Kota Manado untuk dibuat jalan yang sekarang dikenal dengan Jalan Boulevard, bagaimana mungkin terdapat sertipikat kepemilikan tanah atas lautan? Andaikataupun memang pada waktu itu terdapat tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara harusnya bagian Timur dari tanah tersebut adalah lautan dan bukan tanah negara sebagaimana terdapat dalam sertipikat itu. Dari hal-hal inilah telah jelas menunjukkan bahwa letak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara bukan berada di tempat yang sekarang sebagaimana ditunjukkan dalam hasil Pemeriksaan Setempat dan Berita Acara Pelaksanaan Pengembalian Batas melainkan di tempat lain yang tidak bersinggungan dengan tanah milik Pemohon Kasasi. Dalam pemeriksaan di tingkat pertama ada hal yang juga menarik perhatian kami dan membuat kami yakin adanya suatu kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara milik Termohon Kasasi yaitu pada saat pemeriksaan kami telah meminta untuk membuka warkah miliki Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara, di situ hanya terdapat gambar situasi tanah dan hasil

Halaman 15 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015



ukur yang hanya ditandatangani oleh Kepala Bagian Pengukuran BPN Manado padahal seharusnya dokumen tersebut harus ditandatangani juga oleh Pemerintah Kota Manado, namun tanda tangan tersebut tidak ada, hal ini menunjukkan bahwa adanya kekeliruan dan kekhilafan BPN Manado dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 8s/Sario Utara. Berdasarkan fakta-fakta inilah kami menyimpulkan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam memutus perkara ini melakukan kekhilafan dan juga Majelis Hakim *Judex Facti* melakukan kesalahan yang fatal karena tidak memperhatikan dengan jelas batas-batas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara padahal dari sertipikat tersebutlah dapat diketahui dengan jelas apa saja batas-batas dari tanah tersebut dan juga Majelis Hakim *Judex Facti* tidak menelusuri sejarah tanah tersebut yang sebelumnya adalah merupakan lautan, apabila Majelis Hakim *Judex Facti* menelusuri dan melihat dengan jelas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara kami yakin Majelis Hakim *Judex Facti* juga akan menyimpulkan bahwa tanah tersebut tidak berada di sebelah barat Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara dan tidak terjadi tumpang tindih atas tanah tersebut dengan tanah Pemohon Kasasi;

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam Pertimbangan Putusan dan Isi Putusan Melanggar/Bertentangan dengan Hukum, yaitu:

- a. Proses Penerbitan Sertipikat Nomor 332/Sario Utara dan 346/Sario Utara telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya juga menyebutkan adanya cacat prosedural dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara (tanah yang dikatakan terjadi *overlapping*) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara yaitu "bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, menurut Majelis Hakim penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Sario Utara (bukti T.II.Int-2) telah mengandung cacat yuridis di mana pada bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi pada waktu itu pada dasarnya di atas bidang tanah dimaksud telah mencakup bidang tanah yang di atasnya sudah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario (bukti P-1), sehingga mengakibatkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 346/Sario Utara yang merupakan Sertipikat Penggabungan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Sario Utara dan Sertipikat Hak



Milik (SHM) Nomor 339 Sario Utara (Bukti T.II.Int-I, T.II.Int-2, T.II.Int-3) telah tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario (Bukti P-1)". Bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan "*Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, b. Pembuktian hak dan pembukuannya, c. Penerbitan sertipikat, d. Penyajian data fisik dan data yuridis, d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen*". Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara sebelum digabung menjadi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara merupakan tanah negara yang belum bersertipikat sehingga untuk menerbitkan sertipikat atas tanah tersebut harus melalui proses sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 12 ayat (1) PPRI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan proses yang dilalui sebelum penerbitan sertipikat tersebut telah diatur secara sistematis dan jelas dalam PPRI Nomor 24 Tahun 1997, sehingga jika memang dalam proses yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Manado (BPN Manado) terdapat fakta bahwa tanah negara yang dimintakan permohonan Sertipikat berada di atas tanah yang sudah bersertipikat maka harusnya permohonan untuk penerbitan Sertipikat tersebut ditolak oleh BPN Manado karena BPN Manado memiliki buku tanah atas area tersebut sehingga dengan jelas dapat melihat tanah-tanah yang telah terdaftar dan dapat membandingkannya dengan tanah yang dimohonkan penerbitan sertipikat. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara maka secara prosedural tidak ada permasalahan dalam penerbitan sertipikat tanah sehingga sertipikat tersebut adalah sah. Kami juga sangat yakin bahwa BPN Manado beranggapan orang-orang yang ahli dalam bidangnya sehingga tidak mungkin melakukan kesalahan sampai dua kali karena dalam penggabungan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara BPN Manado berdasarkan Pasal 50 ayat (2) PPRI 24 tahun 1997 yang menentukan:

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama;*



(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing;

(3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3);

Berdasarkan Pasal 50 ayat (2) sebagaimana disebutkan di atas telah ditentukan bahwa dalam proses penggabungan Sertipikat BPN diwajibkan untuk melakukan kembali proses-proses sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 22 UURI Nomor 24 Tahun 1997 (Pengukuran tanah) dan Pasal 29 (Pembukuan Hak), jadi tidak mungkin BPN melakukan kesalahan sebanyak dua kali atas bidang tanah yang sama. Majelis Hakim *Judex Facti* tidak cermat dan teliti dalam melihat fakta ini sehingga secara gegabah menentukan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara dan 346/Sario Utara adalah melawan hukum padahal jika Majelis Hakim *Judex Facti* melihat ketentuan ketentuan yang terdapat dalam PPRI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas bahwa BPN Manado telah melakukan seluruh prosedur yang ditentukan oleh PPRI Nomor 24 Tahun 1997 hal ini dibuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan memiliki seluruh data-data yang diwajibkan oleh PPRI Nomor 24 Tahun 1999, Majelis Hakim *Judex Facti* hanya menentukan kesalahan prosedural dari penerbitan sertipikat dengan melihat tahun penerbitan sertipikat saja dan hal ini tentu saja menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan karena sudah seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* menelaah secara saksama dan bukan hanya melihat dari tahun penerbitan sertipikat saja. Bahwa adanya tumpang tindih atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 346/Sario Utara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara pada saat proses Pemeriksaan Setempat dan Berita Acara Pelaksanaan Pengembalian Batas hanyalah merupakan perbuatan dari 'oknum' yang sengaja melakukan hal tersebut untuk merugikan hak dari Pemohon Kasasi karena berdasarkan fakta yang ada telah jelas bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Sario Utara berdasarkan batas-batas dan histori pada tempat tersebut bukanlah berada di tempat sebagaimana yang ditunjukkan dalam hasil Pemeriksaan Setempat dan Berita Acara Pelaksanaan Pengembalian Batas. Kami mohon kepada Majelis Hakim *Judex Juris* untuk melihat



permasalahan ini secara teliti, cermat dan saksama karena telah jelas bahwa tidak terdapat cacat prosedur dalam penerbitan sertifikat sebagaimana kami uraikan sebelumnya karena penerbitan sertifikat tersebut telah memenuhi seluruh ketentuan dalam PPRI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- b. Pemohon Kasasi telah mengikuti prosedur permohonan hak milik atas tanah negara sebagaimana diatur dalam 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;

Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara sebelumnya adalah merupakan tanah negara yang kemudian oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan hak milik kepada negara melalui Kepala BPN Manado pada tahun 2011, dalam Pasal a ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa "Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" dalam hal ini Pemohon Kasasi jelas telah menguasai tanah tersebut setelah membeli tanah itu dari penggarap tanah sebelumnya, dan sebelum menyatakan menyetujui atau menolak memberikan hak milik atas tanah kepada pemohon maka oleh BPN setempat harus dilakukan beberapa pemeriksaan data yuridis dan data fisik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12, 13, 14 dan 15. Dalam Pasal 13 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa "Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran". Hal ini tentu saja dilakukan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 332jSario Utara karena pada saat itu tanah tersebut masih belum bersertipikat sehingga tidak memiliki surat ukur, setelah adanya pengukuran maka berdasarkan Pasal 13 ayat (3) menentukan bahwa: Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering Rapport*), sesuai contoh Lampiran 7;



- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9;

Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) tersebut telah jelas adanya pemeriksaan yang dilakukan atas tanah yang dimohonkan hak milik tersebut disesuaikan dengan buku tanah yang ada apakah tanah yang dimohonkan hak milik tersebut tumpang tindih dengan tanah yang sudah terdaftar atau tidak, hal inilah yang meyakinkan kami bahwa dengan diberikannya hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara telah menunjukkan bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih dengan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor Ss/Sario Utara apalagi proses yang dilewati oleh Pemohon Kasasi untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut telah melalui berbagai macam proses yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana yang kami uraikan sebelumnya dalam poin A. Selain itu juga Pemohon Kasasi dalam mengajukan permohonan hak milik atas tanah telah memberikan ganti rugi kepada negara untuk mendapatkan hak milik atas tanah, hal ini juga menunjukkan bahwa proses yang dilalui oleh Pemohon Kasasi telah memenuhi prosedural sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan ganti rugi tersebut juga langsung disetorkan ke kas negara, Pemohon Kasasi memiliki bukti penyeteroran ganti rugi ke kas negara dan akan dilampirkan dalam Memori Kasasi ini. Dengan dipenuhinya semua proses yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara telah menunjukkan bahwa putusan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam memutus perkara ini telah melanggar atau bertentangan dengan hukum karena tidak ada satupun ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah memenuhi segala prosedural yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan Majelis Hakim *Judex Facti* patut untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim *Judex Juris* pemeriksa perkara ini karena secara jelas



dan nyata putusan dari Majelis Hakim *Judex Facti* telah memberikan putusan yang sangat merugikan Pemohon Kasasi dan jelas-jelas putusan tersebut adalah putusan yang tidak berdasarkan atas hukum dan ketentuan yang ada. Berdasarkan uraian kami di atas dalam poin A dan B ini dapat dilihat dan telah diuraikan secara jelas dan gamblang bahwa proses-proses yang dilalui oleh Pemohon Kasasi untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara telah melalui proses yang berlapis sehingga adalah sangat tidak beralasan jika Majelis Hakim *Judex Facti* menyebutkan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 332/Sario Utara milik Pemohon Kasasi adalah cacat prosedur;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan melanggar ketentuan Pasal 3 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (tumpang tindih);

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO dan Pemohon Kasasi II: WILSON GETA tersebut harus ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO** dan Pemohon Kasasi II: **WILSON GETA**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 29 Oktober 2015, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

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

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya:

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

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

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 22 dari 22 halaman. Putusan Nomor 449 K/TUN/2015