



**PUTUSAN**  
**Nomor 143 K/TUN/2016**

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

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

**Drs. M.T. SYAHLAN S SARANANI. S.H., M.Si,**  
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil,  
Alamat di Jalan Martandu Lorong Ganesha Nomor : 2 RT.018  
RW.006 Kelurahan Anduonuhu, Selanjutnya memberi kuasa  
kepada: **FIQHI SARANANI S.H., M.H.,** Kewarganegaraan  
Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat di Jalan  
Martandu Lorong Ganesha Nomor : 2 RT.018 RW.006  
Kelurahan Anduonuhu, berdasarkan Penetapan Ketua  
Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor  
04/PEN.KI/TUN/2014/PTUN.Kdi, tentang Izin Khusus untuk  
Kuasa Insidentil tanggal 5 November 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL PROVINSI SULAWESI TENGGARA,** Tempat  
kedudukan di Jalan Abunawas Nomor : 17, Kota Kendari,  
Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Amrullah A.Ptnh;
2. Leni Megawati Lamato;
3. Gunawan;

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai  
Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, Memilih kedudukan  
pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi  
Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor: 68/SKK-600/II/2015 tanggal 06 Februari 2015;

**II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI,**  
Tempat kedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor : 9,  
Kota Kendari, Selanjutnya memberi kuasa kepada

1. **Asran, S. SIT ;**
2. **Sarno, S.ST;**



**3. Adi Mulyadi ;**

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, Memilih kedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Kendari di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor : 9 Kota Kendari. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 786 A/600.14/II/2014 tertanggal 24 September 2014;

**III. ANDI ASRI PAMMU, S.Sos,** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jl. DI. Panjaitan Lorong Kehutanan Perum Bukit Barigeng, Kelurahan Wundudopi, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Selanjutnya memberikan kuasa kepada :

**1. H.Mohammad Abidin Ramli S.H., M.H.;**

**2. La Ode Ahmad Faisal S.H.;**

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor H.M. ABIDIN RAMLI Associates di Jalan Anawai Kompleks Oheo Nomor : 9A Kota Kendari Sulawesi Tenggara. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 November 2014

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**OBYEK GUGATAN :**

1. Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor: 7/HM/P3HT/II/1984, tanggal 7 – 6 -1984 untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 1;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 Desa Lepo-Lepo tanggal 3-9-1994, Gambar Situasi Nomor: 1031/1994, tanggal 3-9-1994 luasnya 15.544 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 2 ;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00852 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 210/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 3 ;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00853 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 211/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 4 ;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00854 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 212/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 5 ;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00855 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 213/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 6 ;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00856 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor: 214/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 7 ;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00857 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 215/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 8 ;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00858 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 216/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 9 ;
10. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00859 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 217/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 10 ;
11. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00860 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 218/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 11;
12. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00861 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 219/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 12 ;

13. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00862 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 220/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 13 ;
14. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00863 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor: 221/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 180 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 14 ;
15. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00898 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 241/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 145 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 15 ;
16. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00899 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 242/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 16 ;
17. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00900 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 243/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 17 ;
18. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00901 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 244/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 18 ;
19. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00902 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 245/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 19 ;
20. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00989 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 332/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 20 ;
21. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00990 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 333/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 21;

22. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00991 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 334/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 22 ;

23. Sertifikat Hak Milik Nomor : 00992 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 335/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa 23 ;

## DASAR DAN ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2014, Penggugat memiliki fotokopi salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 496, Desa Lepo-Lepo, fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 246/ Mandonga/ 142/ VI/1993 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rachmatia Hambu S.H. pada tanggal 29-6-1993 dan fotokopi Penggantian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor : 954, yang Penggugat dapatkan dari seorang bernama Rais, akan tetapi Penggugat belum terlalu yakin kebenaran dokumen-dokumen tanah tersebut ;
2. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2014, Penggugat baru meyakini kebenaran dokumen-dokumen tanah tersebut di atas setelah Tergugat memperlihatkan dokumen-dokumen tanah tersebut saat sidang gugatan tanah Penggugat di Pengadilan Negeri Kendari yang dimana pada tanggal 12 Agustus 2014 sidang beragendakan pengumpulan bukti-bukti, dan pada saat itu kuasa hukum Tergugat memperlihatkan salinan sertipikat kepada Majelis Hakim dan disaksikan oleh Penggugat yaitu Sertifika Hak Milik Nomor : 496 An. Muhammad Djafar dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) Desa Lepo-Lepo tanggal 23 April 1986, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Agraria Kota Kendari dan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor : 954 An. Andi Asri, Desa Lepo-Lepo dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) dengan pengeluaran Sertifikat An. Bupati/ Wali Kota Madya TK.II Kepala Kantor Agraria Drs. Achyad Iskandar, serta Akta Jual Beli Nomor : 246/ Mandonga/142/VI/1993 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rachmatia Kambu SH pada tanggal 29-6-1993;
3. Bahwa pada Tanggal 8 Oktober 2014 Penggugat baru mengetahui adanya pecahan Sertipikat Pengganti Nomor : 954 Menjadi Sertifikat Hak Milik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00989, 00990, 00991, 00992) atas nama Andi Asri, dalam sidang tertutup di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari ;

4. Bahwa oleh karena obyek sengketa baru ketahui sejak Tanggal 12 Agustus 2014, maka sesuai Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. (Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, masih dalam waktu 90 (Sembilan Puluh) hari, maka gugatan ini masih dapat di ajukan ke Persidangan untuk di sengkatakan ;
5. Bahwa di dalam obyek Gugatan Tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor: 954 Sertifikat Hak Milik Nomor: (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00989, 00990, 00991, 00992) atas nama Andi Asri terdapat tanah Penggugat seluas 10.000M<sup>2</sup> (Sepuluh Ribu Meter Persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 593/ 679/ XII/ 1988. Tertanggal 31 Desember 1988 atas nama Syahlan Saleh Saranani yang dibeli dari Lambeu yang di saksikan oleh tokoh masyarakat sebagai tapal batas, serta mengetahui ketua RW.01 Kelurahan Lepo-Lepo (Muhammad Djafar), dan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo (Mandari) serta di tandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Mandonga ;
6. Tanah Syahlan Saleh Saranani tersebut diatas seluas 1 Ha (10.000M<sup>2</sup>) yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota Administratif Kendari, sekarang menjadi Kelurahan Wondudopi Lorong SLB, Kecamatan Baruga Kota Kendari mempunyai batas-batas sebagai berikut :  
  
Sebelah Utara : Dahulu berbatas dengan Muh. Djafar sekarang berbatas dengan Muh. Djafar ;  
Sebelah Timur : Dahulu berbatas dengan Muh. Djafar sekarang berbatas dengan Muh. Djafar ;  
Sebelah Barat : Dahulu berbatas dengan Muh. Djafar sekarang berbatas dengan Muh. Djafar ;  
Sebelah Selatan : Dahulu berbatas dengan Muh. Djafar sekarang berbatas dengan Sabili ;
7. Tanah tersebut diatas adalah milik Lambeu yang diatasnya tumbuh pohon sagu dan telah lama diolah. Dan pada tahun 1985 tanah tersebut dijual oleh Lambeu kepada Hendiri yang merupakan anak mantu Lambeu sendiri dengan Ukuran 2.800M<sup>2</sup> (70x40) M<sup>2</sup> yang berisikan 7 (tujuh) rumpun pohon

Halaman 6 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016

#### 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

sagu dan dibuatkan akta persepakatan No:27/100/KL/KDI/1985 yang dibuat di hadapan Lurah Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kota Administratif Kendari dan disaksikan oleh Najamuddin (Sekur Lepo-Lepo) dan Muhammad Djafar (Ketua RW 01 Kel.Lepo-Lepo), sehingga tanah milik Lambeu tersebut sisa 7.200M<sup>2</sup>. Karena tanah tersebut merupakan satu kesatuan, maka pada tahun 1988 Lambeu dan Hendiri sepakat menjual tanah tersebut secara keseluruhan seluas 10.000M<sup>2</sup>, yang dikuasakan penjualan kepada Lambeu. Pada bulan Desember tahun 1988 tanah tersebut dibeli oleh Syahlan Saleh Saranani (Penggugat) yang disaksikan oleh Tokoh Masyarakat sebagai tapal batas, serta mengetahui ketua RW.01 Kel. Lepo-Lepo (Muhammad Djafar), dan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo (Mandari) serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Mandonga dengan surat Akta Jual Beli Nomor : 593/ 679/ XII/ 1988. Tertanggal 31 Desember 1988 tanah tersebut sejak Desember 1988 dikelola oleh Syahlan Saleh Saranani hingga bulan April tahun 2013 dan tidak satupun pihak/orang yang komplain. Pada bulan Mei 2013, seseorang yang bernama Andi Asri mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya dan kemudian tanah tersebut dibuat menjadi kompleks perumahan sehingga dibangun beberapa unit rumah di atas tanah tersebut oleh Andi Asri yang mengaku sebagai pemilik lahan tersebut;

8. Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat, telah diolah selama 25 (dua puluh lima tahun) dan dibantu oleh istri Penggugat atas nama Heriani serta teman Penggugat bernama Alber dimana dalam hal ini bersama-sama melakukan aktifitas pembersihan dan pembuatan parit batas tanah, yang di atas lahan tersebut berisikan 21 (dua puluh satu) rumpun pohon sagu;
9. Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat, telah di buat berdasarkan Surat Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor: 593/679/XII/1988. yang disaksikan oleh Tokoh Masyarakat sebagai tapal batas, serta mengetahui ketua RW.01 Kel. Lepo-Lepo (Muhammad Djafar), dan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo (Mandari) serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Mandonga dengan Nomor: 593/ 679/ XII/ 1988 tanggal 31 Desember 1988 ;
10. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 954 An. Andi Asri adalah Sertifikat Pengganti yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 496 An. Muhammad Djafar yang terbit tanggal 23 April 1986 dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan pada tanggal 3 September 1994 diganti menjadi SHM Nomor: 954 An. Andi Asri dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) dengan pengeluaran Sertifikat An. Bupati/ Walikota Madya TK.II Kepala Kantor Agraria Drs. Achyad Iskandar, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 246/Mandonga/142/VI/1993 tanggal 29 Juni 1993 diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) An. Rachmatiah Hambu, S.H. ;

11. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 496 Dea Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga An. Muhammad Djafar dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan pengeluaran Sertifikat An. Bupati/ Walikota Madya TK.II Kepala Kantor Agraria Drs. Achyad Iskandar, tidak ada Penetapan batas bidang-bidang tanah atau dengan kata lain tanah tersebut tidak jelas batas-batasnya, dimana tanah tersebut tidak jelas berbatasan dengan apa ;
12. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 496 Desa Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga An. Muhammad Djafar dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan pengeluaran Sertifikat An. Bupati/ Walikota Madya TK.II Kepala Kantor Agraria Drs. Achyad Iskandar, di daftarkan di Badan Pertanahan secara sistematis berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH TK.I Sultra nomor: 7/ HM/ P3HT/I/1984, tanggal 7-6-1984 ;
13. Bahwa pada tanggal 12 September 2014 Penggugat di dampingi Hj. Heriani SE (istri) dan Brigadir Ray Cita Tamsil sebagai Reskrim Polresta Kendari, melapor kepada Abd. Razak S.H., M.H. sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum pada Kanwil Pertanahan Prov.Sultra, menerangkan di hadapan Penggugat dan pengikutnya sebagai berikut ;
  - Surat Keputusan Gubernur KDH TK.I Provf.Sultra tanggal 7 Juni 1984 Nomor : 7/HM/P3HT/I/1984, yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 496 Desa Lepo-Lepo atas nama Muhammad Djafar tidak tercatat pada buku warkah di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Tenggara ;
  - Di dalam buku warkah pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Tenggara terdapat nama Muhammad Djafar dengan alamat Lepo-Lepo dan luasnya 5.000M<sup>2</sup>;
14. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah, Pasal 3 "Dalam melaksanakan penggantian sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan wajib memeriksa sertifikat lama yang bersangkutan , dengan mencocokkannya terhadap buku tanah, surat ukur/ gambar situasi, peta-peta, warkah dan daftar-daftar isian lain yang bersangkutan dengan sertifikat tersebut yang ada pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan", dan Pasal 4 (1) yaitu "Apabila berdasarkan

Halaman 8 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016

#### 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

hasil pemeriksaan ternyata sertifikat lama tersebut tidak sesuai dengan arsip sebagaimana dimaksud dengan Pasal 3, maka permohonan penggantian sertifikat tersebut ditolak;

15. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Bab II Pasal 3 tersebut diatas, jelas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 496 An. Muhammad Djafar Desa Lepo-Lepo Cacat hukum atau tidak sah karena tidak ada Dokumen-Dokumen pendukung yang terseimpan dalam arsip Warkah di Badan Pertanahan Kota Kendari serta batas-batasnya tidak jelas ;
16. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Bab II Pasal 4 ayat (1) diatas jelas bahwa Permohonan Pengajuan Sertifikat Pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 An. Andi Asri Desa Lepo-Lepo, harusnya ditolak karena tidak ada Dokumen-Dokumen pendukung yang terseimpan di dalam arsip Warkah di Badan Pertanahan Kota Kendari, jadi Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor : 954 An. Andi Asri Desa Lepo-Lepo cacat hukum atau tidak sah ;
17. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Bab II Tata Cara Penggantian Pasal 2 yaitu "Penggantian sertifikat dilakukan";
  - a. Pada saat adanya kegiatan dibidang pendaftaran tanah, yaitu ;
    - Pemindahan hak atas tanah (seperti jual beli, hibah, lelang dan sebagainya) ;
    - Peralihan hak karena warisan ;
    - Penghapusan hak yang membebani hak atas tanahnya dan catatan-catatan yang ada ;
    - Pemberian sertifikat yang baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang, rusak atau dibatalkan ;
  - b. Berdasarkan permohonan pemegang hak tanpa terjadi kegiatan di bidang pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas ;
18. Bahwa berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Kendari dengan Gugatan Nomor: 78/PDT.G/2013/PN.KDI, dimana saksi ahli dari Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari yang dikuasakan kepada Sarno S.ST dengan



jabatan Kasubsi Bidang Perkara, memberikan kesaksian kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari bahwa dalam proses penggantian sertifikat “Cuma nomor surat ukur yang tidak bisa berubah sedangkan nama pemilik sertifikat dan nomor sertifikat bisa berubah”. Sedangkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 10 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah Bab II Tata Cara Penggantian Pasal 5 ayat (1) yaitu “ Dalam penggantian sertifikat lama yang sudah ada surat ukur/ gambar situasinya, tidak perlu dilakukan pengukuran, pemetaan dan pembuatan surat ukur/ gambar situasi yang baru, sepanjang surat ukur/ gambar situasi yang lama masih memenuhi syarat teknis” dan ayat (2) “Surat ukur/ gambar situasi yang merupakan bagian sertifikat baru adalah salinan dari surat ukur/gambar situasi lama dibuat pada blangko surat ukur/ gambar situasi baru dan diberi nomor baru”;

19. Bahwa pada tahun 1994 Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 Atas nama Andi Asri dengan luas 20.000M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) di Desa Lepo-Lepo, Kecamatan Mandonga, padahal pada tahun 1994 Desa Lepo-Lepo sudah menjadi Kelurahan Lepo-Lepo berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1978 Tentang Penetapan Kabupaten Kendari Menjadi Kota Administratif Kendari ;
20. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor : 100/134/2014 yang dibuat oleh Suriani (anak kandung Muahmmad Djafar), menerangkan bahwa tandatangan Muhammad Djafar yang tertera pada akta Jual Beli Nomor : 246/Mandonga/142/VI/1993 tanggal 29 juni 1993 diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) An. Rachmatiah Hambu SH tidak benar atau palsu dan Akta Jual Beli Tanah No : 593/679/XII/1988 dan Akta Persepakatan No.27/100/KL/Kdi/1985 An. Muhammad Djafar (Alm) adalah benar (asli) ;
21. Bahwa benar jika obyek gugatan harus dibatalkan atau dianggap tidak sah karena dalam penerbitannya cacat hukum administratif dan yuridis atau data fisik tidak benar ;
22. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor : (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00989, 00990,00991, 00992) atas nama Andi Asri adalah Sertifikat Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 An.Andi Asri ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor : (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00989, 00990, 00991, 00992) atas nama Andi Asri harusnya tidak di proses dan tidak diterbitkan oleh Tergugat karena asal Sertifikat tersebut yaitu SHM Nomor : 496 dan SHM Nomor : 954 tidak sah atau cacat hukum;
24. Bahwa memang benar berdasarkan Gugatan Penggugat diatas sudah sangat jelas Tergugat telah salah besar karena sudah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu :
- Asas Kecermatan ;
  - Asas Kepastian Hukum ;
  - Asas Profesionalitas ;
25. Bahwa obyek sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a UU Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
26. Oleh karena berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Huruf a dan b UU Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terdapat cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari agar memberikan putusan sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
  2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
    - 1) Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor : 7/HM/P3HT/I/1984, tanggal 7-6-1984 ;
    - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 Desa Lepo-Lepo tanggal 3-9-1994, Gambar Situasi Nomor : 1031/1994, tanggal 3-9-1994 luasnya 15.544 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
    - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00852 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor: 210/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;

- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00853 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 211/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00854 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 212/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00855 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 213/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri;
- 7) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00856 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor: 214/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 8) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00857 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 215/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 9) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00858 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 216/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 10) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00859 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 217/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 11) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00860 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 218/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 12) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00861 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ukur Nomor : 219/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 13) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00862 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 220/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 14) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00863 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 221/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 180 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 15) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00898 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 241/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 145 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 16) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00899 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 242/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 17) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00900 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 243/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 18) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00901 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 244/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 19) Sertifikat Hak Milik Nomor: 00902 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 245/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 20) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00989 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 332/Wundudopi/2013 tanggal 14-12-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 21) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00990 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ukur Nomor: 333/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 22) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00991 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 334/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 23) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00992 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 335/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa ;
- 1) Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor : 7/HM/P3HT/I/1984, tanggal 7-6-1984 ;
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 Desa Lepo-Lepo tanggal 3-9-1994, Gambar Situasi Nomor : 1031/1994, tanggal 3-9-1994 luasnya 15.544 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00852 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 210/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 4) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00853 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 211/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 5) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00854 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 212/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 6) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00855 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 213/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 7) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00856 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 214/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00857 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 215/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 9) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00858 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 216/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 10) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00859 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 217/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 11) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00860 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 218/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 12) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00861 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 219/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 13) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00862 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 220/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 14) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00863 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 18-6-2013, Surat Ukur Nomor : 221/Wundudopi/2013 tanggal 22-5-2013 luas 180 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 15) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00898 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 241/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 145 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
- 16) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00899 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 242/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;

Halaman 15 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016

#### 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 15



- 17) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00900 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 243/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 18) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00901 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 244/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 19) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00902 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 23-8-2013, Surat Ukur Nomor : 245/Wundudopi/2013 tanggal 29-7-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 20) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00989 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 332/Wundudopi/2013 tanggal 14-12-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri;
  - 21) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00990 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 333/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
  - 22) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00991 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 334/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 125 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri;
  - 23) Sertifikat Hak Milik Nomor : 00992 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 10-12-2013, Surat Ukur Nomor : 335/Wundudopi/2013 tanggal 14-11-2013 luas 150 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:
- EKSEPSI TERGUGAT I**
- A. Kompetensi Absolut ;
- Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai sebidang tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor: 593/679/XII/1988 tanggal 31



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1988 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Mandonga sedangkan yang menjadi obyek gugatan SK.Gubernur KDH TK.I Sultra Nomor : 7/HM/P3HT/I/1984 tanggal 7 Juni 1984, SHM Nomor : 954/Desa Lepo-Lepo tanggal 3 September 1994, Gambar Situasi Nomor : 1031/1994 tanggal 3 September 1994 seluas 15.544 M<sup>2</sup> An. Andi Asri dan SHM atas tanah Nomor : (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00902, 00989, 00990, 00991, 00992) atas nama Andi Asri, sekarang kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari maka dengan demikian gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan, dengan demikian hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili, dengan kata adalah kewenangan kompetensi absolute sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenangmengadili perkara ini ;

Bahwa dengan demikian jika penggugat merasa dirugikan hak-haknya dengan diterbitkannya Sertipikat A quo, karenanya untuk menguji kebenaran siapa yang berhak atas tanah Aquo, menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

B. Gugatan Daluarsa ;

Bahwa gugatan penggugat telah lewat waktu (daluarsa) karena berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak di daftarkannya Hak Milik Nomor: 954/Desa Lepo-Lepo tanggal 3 September 1994 Gambar Situasi 1031/1994, tanggal 3 September 1994 seluas 15.544 M<sup>2</sup> atas nama Andi Asri, terletak di Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kabupaten Kendari sekarang Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari atau sejak Penggugat mengetahui sehingga dalil penggugat haruslah ditolak;

C. Gugatan Keliru Dan Salah Alamat ;

Bahwa posita gugatan penggugat halaman 7 angka 13 berdasarkan keterangan saudara Abd.Rasak S.H. M.H yang diperlihatkan kepada Penggugat adalah Surat Keputusan Gubernur KDH TK.I Nomor:7/HM/P3HT/I/82-83/1984 tanggal 20 November 1984 sebanyak 25 orang dan tidak terdapat An. Muhammad Djafar yang dimaksud Tergugat ;



Adapun nama Muhammad Djafar berada di dalam SK Kakanwil BPN Prov. Sultra Nomor : 49/HM/P3HT/BPN-SULTRA/1995 tanggal 28 Maret 1995 sebanyak 25 orang dan berada di No. Urut 19 seluas 5.932 M<sup>2</sup>, dengan demikian gugatan Penggugat adalah keliru dan salah alamat ;

**D. Gugatan Kabur ;**

1. Bahwa Penggugat merasa bingung terbukti dengan adanya aquo ke Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Akta Jual Beli No. 593/679/XII/1988 tanggal 31 Desember 1988, di sisi lain posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah obyek perkara adalah milik Penggugat, obyek ini telah memperoleh Putusan Pengadilan Negeri Kendari dengan gugatan No.78/PDT.G/2013/PN.KDI sangat jelas bahwa perkara ini wewenang Pengadilan Negeri mengadili sengketa kepemilikan;
2. Pada saat sidang pemeriksaan setempat, Penggugat bingung terhadap letak tanahnya dan tidak mengetahui batas sebelah Utara, Selatan, Timur, Barat. Sehingga menyulitkan untuk mengetahui sejauh mana letak tepat tanah penggugat dengan obyek perkara ;

**EKSEPSI TERGUGAT II**

1. Bahwa Tergugat membantah segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, yang secara hukum berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menerangkan dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan hak atas tanah nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanayh itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang hak atau kepala kantor pertanahan bersangkutan sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) "Sertifikat merupakan 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". Ayat (2) "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan





itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang hak atau Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, dengan demikian senyatanya Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ini tidak melebihi jangka waktu yang di tetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, oleh karena gugatan penggugat telah kadaluarsa maka patut secara hukum gugatan Penggugat yang telah kadaluarsa, dinyatakan tidak dapat diterima dan sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak gugatan Penggugat, dengan demikian sangat beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak;

3. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 12 Agustus 2014 sebagaimana dalil Penggugat pada hal.2 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan hanya trik dan alasan saja yang dibuat sehingga gugatan penggugat dapat terlepas dari ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun sesungguhnya Penggugat secara hukum senyatanya sudah sejak tahun 2013 sudah mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertifikat, Sdr. Penggugat menemui Tergugat untuk mengecek kebenaran fotokopi sertifikat yang Penggugat pegang untuk dicocokkan di Kantor Pertanahan. Dan setelah itu Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri pada tanggal 8 Oktober 2013, sehingga gugatan Penggugat diajukan telah melebihi tenggang waktu sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu gugatan Penggugat telah daluwarsa maka sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang telah terdaftar Sertifikat Hak Milik Nomor : 954/Desa Lepo-Lepo An. Andi Asri dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00989, 00990, 00991, 00992 yang keseluruhannya di Kelurahan Wundudopi, Kecamatan Baruga Kota Kendari dan juga atas nama Andi Asri, secara hukum terhadap gugatan yang diatas obyek yang



sama di akui kepemilikan oleh Penggugat sesungguhnya gugatan Penggugat ini lebih mengarah pada sengketa keperdataan yang merupakan kewenangan pengadilan umum untuk menilai kebenaran dan keabsahannya pemilik sesungguhnya atas tanah yang menjadi obyek sengketa, secara perdata di pengadilan negeri (Kompetensi Absolut), sehingga sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, dan disamping itu Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan gugatan di pengadilan karena di pengadilan negeri gugatan Penggugat sudah dinyatakan tidak dapat diterima;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang tegas Tergugat II Intervensi akui kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri;

Bahwa secara hukum gugatan Penggugat menyangkut sengketa Kepemilikan tanah dalam lingkup keperdataan yang merupakan kompetensi absolut lembaga peradilan umum dalam hal ini adalah kewenangan dari Pengadilan Negeri sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor : 88/K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mentakan bahwa :

“meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata”;

Bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut gugatan dalam perkara a quo bukanlah kewenangan dari peradilan tata usaha negara untuk mengadili melainkan kewenangan dari peradilan umum, dalam hal ini pengadilan negeri karena secara hukum apa yang telah diuraikan dalam gugatannya maka secara hukum seharusnya terlebih dahulu diajukan melalui peradilan umum ;

Bahwa pada tanggal 30 September 2013, Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kendari, Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 78/Pdt.G/2013/PN.Kdi tertanggal 24 September 2014 dengan amar putusan :

Mengadili :

Dalam Provisi :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.1.550.000,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Kendari a quo telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena Penggugat tidak mengajukan Banding maupun Kasasi ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat telah bertentangan dengan kompetensi absolut dari suatu peradilan umum, karena dalam dalil gugatan Penggugat materinya adalah berkaitan dengan masalah kepemilikan/sengketa hak atau titik beratnya tentang sengketa kepemilikan tanah bukan prosedural administrasi pendaftaran tanah dan tidak berkaitan langsung dengan obyek tata usaha negara sebagaimana diatur dalam PP Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. PMNA/Ka.BPN Nomor : 3 Tahun 1997 dan apabila pokok sengketanya (geschilpunt, fundamentum petendi) terletak dalam lapangan hukum privat maka kompetensi peradilan umum untuk mengadilinya ;

Oleh karena itu, untuk memenuhi nilai keadilan dan kepastian hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;

3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa) ;

Gugatan Penggugat bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Th 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta melanggar Yurisprudensi MARI No. 210/k/Sip/1995 tanggal 10-1-1957, No. 329/K/Sip/1957 tanggal 24-9-1958, No. 361/K/Sip/1957 tanggal 16-11-1958 dan No. 70/K/Sip/1959, tanggal 7-3-1959

- a. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu 5 Tahun Melanggar Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor: 24 Tahun 1997 ;

- Bahwa secara hukum Tergugat II Intervensi menganggap bahwa gugatan Penggugat bertentangan dengan pasal 32 ayat (2) PP RI Nomor: 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :



“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang hak atau kepala kantor pertanahan bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

- Bahwa fakta hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 diterbitkan pada tanggal 3-9-1994, Gambar situasi Nomor : 1031/1994 tanggal 3-9-1994 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 246/Mandonga/142/VI/1993 antara Muhammad Djafar dengan Andi Asri (Tergugat II Intervensi) yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris Rachmatiah Hambu S.H. yang dengan dasar Akta Jual Beli tersebutlah (Tergugat II Intervensi memperoleh SHM Nomor : 954 dan terdaftar di kantor pertanahan. Oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet Otvankelijk Verklaard) ;
- b. Gugatan Penggugat Daluwarsa Telah Lewat 90 Hari (Melanggar Pasal 55 UU Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. UU Nomor : 9 Tahun 2004);
  - Bahwa gugatan Penggugat di ajukan telah melebihi batas waktu (daluwarsa) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab Penggugat telah mengetahui tentang keberadaan obyek sengketa dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 tahun 1994 atas nama Tergugat II Intervensi sejak bulan April 2013, adapun uraian selengkapnya sebagai berikut ;
  - Bahwa sesuai fakta hukum Penggugat telah mengetahui tentang obyek sengketa dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 tahun 1994 pada saat Tergugat II Intervensi di dengarkan keterangannya selaku Saksi dalam perkara tindak penyerobotan tanah tanggal 30 April 2013, berdasarkan laporan saudara Drs. M.T Syahlan Saleh Saranani SH.M.Si.MH (Penggugat) sebagaimana laporan polisi LP:287/III/2013/Sultra/Res Kdi tertanggal 18 Maret 2013 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk membuktikan kepemilikannya Tergugat II Intervensi mengajukan Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 tahun 1994 yang diserahkan langsung kepada penyidik Bripka A.Rais Patanra dan kemudian pada tanggal 7 Mei 2013 penyidik Bripka A.Rais Patanra mengundang Penggugat bersama Tergugat II Intervensi bersama-sama untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) sekaligus pengukuran Sertifikat Hak Milik Nomor : 954 tahun 1994 milik Tergugat II Intervensi tersebut ;

Dengan demikian, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa Penggugat telah mengetahui dan telah merasa kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara a quo pada saat Penggugat mengajukan laporan polisi pada tanggal 18 Maret 2013 tersebut diatas. Hal ini sejalan dengan ketentuan SEMA RI Nomor: 2 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa *"tenggang waktu 90 hari adalah dihitung secara kasuistis yakni sejak yang berangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya keputusan tata usaha negara yang digugat tersebut"*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 27/G/2014/PTUN-Kdi, Tanggal 21 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut Pengadilan ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.844.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 90/B/2015/PT.TUN-MKS, Tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 17 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 02 Desember 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 27/G/2014/PTUN-KDI yang dibuat oleh Panitera





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut pada tanggal 16 Desember 2015 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi III yang pada Tanggal 16 Desember 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada Tanggal 30 Desember 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 KASASI

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

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum keputusan (halaman 74) menyatakan :

Bahwa Gugatan Penggugat telah Daluarsa;

Bahwa, berdasarkan pada ketentuan pasal 32 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menerangkan dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan hak atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata mengasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang hak atau Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1); Bahwa Judex Facti tidak memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) "Sertifikat 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". Bahwa berdasarkan hal tersebut yang menjadi substansi gugatan penggugat dalam perkara *a quo* adalah mekanisme penerbitan sertifikat yang dilakukan TermohonI dan TermohonII tidak sesuai antara data

Halaman 24 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016

### 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)



fisik dan data yuridis dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Bahwa Judex Facti pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukum keputusannya (halaman 91) menyatakan :

Menimbang, Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat yang menyatakan pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa telah keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menurut Majelis Hakim dalil-dalil tersebut tidak menghilangkan substansi permasalahan dalam perkara a quo yang menyangkut keperdataan yang masuk dalam domain Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa oleh karena secara hukum Pengadilan Tata Usaha Negara tidak memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa in litis, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan beralasan hukum diterima;

Menimbang bahwa dengan diterimanya maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan, maka terhadap hal-hal yang bersifat eksepsional lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Bahwa pertimbangan hukum judex facti tersebut adalah tidak tepat, karena yang menjadi objek gugatan Pemohon adalah mekanisme penerbitan sertifikat bukan tentang hak kepemilikan sebidang tanah. Dimana TermohonI dan TermohonII telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan sertifikat tanah serta TermohonI dan TermohonII menyalah gunakan kewenangannya dalam menerbitkan sertifikat tanah;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 496 didaftarkan di Badan Pertanahan secara sistematis berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor 7/HM/P3HT/I/1984, tanggal 7 – 6 -1984, akan tetapi pada saat persidangan di PTUN Kendari Termohon I tidak dapat menunjukan Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor 7/HM/P3HT/I/1984 tersebut sesuai bukti surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Sulawesi Tenggara Nomor 230/100.74/III/2015 tanggal 6 Maret 2015 (Vide Bukti T-I), dan menurut Pemohon TermohonI telah menyalah gunakan kewenangannya menerbitkan sertifikat tanah Hak Milik No. 496 dengan membuat Surat Keputusan Palsu yaitu Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor 7/HM/P3HT/I/1984, karena pada waktu persidangan di PTUN Kendari Sertifikat No. 496 tidak memiliki arsip warkah dan porwerek, serta terdapat banyak kekeliruan dalam penerbitannya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu dalam sertifikat No. 496 Desa lepo-lepo tahun 1986 masih memakai nama desa sedangkan nama desa telah berubah menjadi kelurahan pada tahun 1982 (vide bukti P-7) serta pada Sertifikat No. 496 atas nama Muhammad Djafar hanya ditulis tangan tidak menggunakan huruf cetak atau diketik sebagaimana sertifikat pada umumnya. Jadi secara umum Termohon I melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata cara Pemberian Hak Atas Tanah;

Bahwa Termohon II telah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan serta menyalahgunakan kewenangannya dalam menerbitkan sertifikat karena telah menerbitkan Sertifikat Tanah Nomor 954 yang merupakan balik nama dari Sertifikat Nomor 496 yang tidak memiliki arsip warkah dan porwerek, bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah, Pasal 3 "Dalam melaksanakan penggantian sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan wajib memeriksa sertipikat lama yang bersangkutan, dengan mencocokkannya terhadap buku tanah, surat ukur/gambar situasi, peta-peta, warkah dan daftar-daftar isian lain yang bersangkutan dengan sertifikat tersebut yang ada pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan", dan Pasal 4 (1) yaitu "Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ternyata sertipikat lama tersebut tidak sesuai dengan arsip sebagaimana dimaksud Pasal 3, maka permohonan penggantian sertifikat tersebut **ditolak**. Berdasarkan hal tersebut maka sangat jelas bahwa Termohon II telah melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta menyalahgunakan kewenangannya dalam menerbitkan Sertifikat No. 954;

Bahwa Sertifikat Nomor 954 banyak terdapat kekeliruan dalam penerbitannya dimana di dalam kolom Surat Keputusan tidak lagi tercantum Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Sultra Nomor 7/HM/P3HT/I/1984 yang merupakan dasar terbitnya sertifikat baru tersebut serta pada kolom Surat Ukur nomornya berubah yaitu No. 1031/1994 sehingga tidak sesuai dengan nomor sertifikat lama dan nomor surat ukur yang ada pada akta jual beli nomor 246/Mandonga/142/IV/1993 yaitu Surat Ukur No. 1096/1986, dimana Akta Jual Beli adalah dasar terbitnya sertifikat baru serta catatan atau data yang ada pada sertifikat lama harus sama dengan salinan sertifikat yang baru. Sebagaimana

Halaman 26 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016

### 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

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah yang merupakan salah satu dasar praturan penerbitan sertifikat tersebut karena sertifikat 954 didaftarkan pada tahun 1994, dan PP No. 24 Tahun 1997 belum ada/belaku pada waktu penerbitan sertifikat No. 954;

Bahwa TermohonII melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena telah menerbitkan sertifikat pecahan dari Sertifikat induk No. 954 yaitu sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor : (00852, 00853, 00854, 00855, 00856, 00857, 00858, 00859, 00860, 00861, 00862, 00863, 00898, 00899, 00900, 00901, 00902, 00989, 00990, 00991, 00992) dimana sertifikat No. 954 masih dalam masa perkara sengketa di pengadilan. Sebagaimana ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak Atas Tanah, Pasal 8 yaitu "Penggantian sertifikat yang masih dibebani hak tanggungan (hipotik/crediet verband), ada catatan sita atau ada pemberitahuan tertulis dari pengadilan bahwa tanah tersebut berada dalam sengketa, dilakukan setelah pembebanan hak tanggungan atau catatan sitanya dihapus atau tanahnya tidak berada dalam sengketa;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka sudah seharusnya Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor : 27/G/2014/PTUN-KDI tanggal 21 April 2015 dan Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 90/B/2015/PT.TUN.MKS tanggal 15 September 2015 **DIBATALKAN** dan Pemohon memohon kepada Mahkamah Agung R.I. mengadili sendiri dan menganbulkan gugatan Pemohon seluruhnya;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

Bahwa walaupun keputusan tata usaha negara objek sengketa telah memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan tidak termasuk dalam pengecualian keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 atau Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, akan tetapi berdasarkan dalil gugatan Pemohon Kasasi bahwa tanah pada sertifikat objek sengketa tumpang tindih

Halaman 27 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah miliknya, sedangkan Termohon Kasasi III menyatakan sebaliknya, bahwa tanah pada sertifikat objek sengketa adalah miliknya;

Bahwa sebelum menguji objek sengketa perlu terlebih dahulu kejelasan tentang kepemilikan lahan objek sengketa. Bahwa dalam perkara perdata Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Kdi, tanggal 24 September 2014 juga belum dapat menetapkan siapa sesungguhnya yang berhak atas persil lokasi objek sengketa;

Bahwa *in casu* substansi penentu adalah “milik atas tanah” yang diterbitkan keputusan objek sengketa;

Bahwa Peradilan Tata Usaha Negara belum dapat menguji keabsahan keputusan tata usaha negara objek sengketa sebelum substansi hak tersebut ditentukan oleh pengadilan yang berwenang;

Bahwa oleh karenanya untuk lebih menuntaskan pengujian keputusan tata usaha negara objek sengketa terlebih dahulu harus ditentukan status kepemilikannya melalui Peradilan Umum;

Bahwa disamping itu, alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut pada hakekatnya 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 penerapan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Drs. M.T. SYAHLAN S SARANANI, SH., M.Si**, tersebut harus ditolak;

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

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

Halaman 28 dari 29 halaman. Putusan Nomor 143 K/TUN/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. M.T. SYAHLAN S SARANANI, SH., M.Si**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 09 Juni 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

### 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  
a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH

NIP : 220 000 754