



PUTUSAN

Nomor: 11/G/2018/PTUN.MTR

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama, dengan acara biasa yang dilaksanakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, Jalan DR. Soedjono – Lingkar Selatan, Kota Mataram, telah memberikan putusan dalam sengketa antara:

DIAN ANNA MIRSAWATI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Dusun Kuta I, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 003/A.F& P/SK.Pdt/I2018 tertanggal 12 Januari 2018, Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada :

1. ABDUL TAYIB, S.H.,M.H.,
2. AKHMAD FAIZIN, SH.,
3. SIRLI, S.H., Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Sakura Raya No.5 Wisma Sweta Indah, Kelurahan Turida, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH;

Berkedudukan di Jalan M. Ocet Thalib No. 4 Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah;

Dalam hal ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 53.4/13-52.02./II/2018 tanggal 7 Februari 2018, memberikan Kuasa Khusus kepada :

Halaman 1 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. RACHMAD NUGROHO, S.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah;
2. MARSOAN, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah;
3. MUHAMMAD AL FARID, S.H, Jabatan Staf Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah;

Ketiganya beralamat di Jalan M.Ocet Thalib Nomor 4 Praya, Kabupaten Lombok Tengah Provinsi Nusa Tenggara Barat ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

DAN

LEE JONG KWAK, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Green Hill No.9A Karang Mas-Mas Kelurahan Cakra Negara Utara, Kecamatan Cakra Negara, Kota Mataram;

Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 Mei 2018, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. BURHANUDIN, S.H.,
2. KUSUMALARA, S.H.,
3. YOSEF WAHYU SUCIA, S.H.,
4. RICO JOHENDRI, S.H.,
5. BAHRI YAMIN, S.H., M.H.,

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BURHANUDIN,S.H., & REKAN, beralamat di Jalan Gunung Tambora Kompleks Gomong Square Nomor 23, Kelurahan Gomong, Kota Mataram- NTB ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Halaman 2 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram tersebut telah:

- Membaca Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 24 Januari 2018 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram pada tanggal 25 Januari 2018 dengan Register Nomor: 11/G/2018/PTUN-MTR dan telah diperbaiki tanggal 19 Maret 2018 ;
- Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor: 11/PEN-DIS/2018/PTUN-MTR, tanggal 29 Januari 2018 tentang Lolos Dismissal;
- Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor: 11/PEN-MH/2018/PTUN-MTR, tanggal 29 Januari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor : 11/PEN-PP/208/PTUN-MTR, tanggal 29 Januari 2018 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor: 11PEN-HS/2018/PTUN-MTR, tanggal 19 Maret 2018 tentang Hari Sidang Terbuka Untuk Umum;
- Membaca Putusan Sela No.11/G/2018/PTUN.MTR/INTV. tertanggal 14 Mei 2018 tentang ditetapkannya LEE JONG KWAK sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
- Memeriksa, mempelajari dan meneliti berkas perkara, serta mendengar keterangan saksi dan pengakuan para pihak di dalam persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Januari 2018, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram pada tanggal 25 Januari 2018 dengan Register Perkara Nomor : 11/G/2018/PTUN.MTR, dan telah diperbaiki pada tanggal 19 Maret 2018;

Adapun yang menjadi Obyek Sengketa adalah Sebagai berikut:

1. Objek Gugatan :
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852, atas nama Lee Jong Kwak, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur No. 941/Sengkol/2016, tanggal 12 Pebruari

Halaman 3 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

2016, luas 19.000 m², terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.

2. Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 angka (9) Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :
 - a. Kongkrit : karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang dilakukan.
 - b. Individual : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum.
 - c. Final: karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah definitive, dan menimbulkan akibat hukum.

1. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan :

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari (Sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
2. Bahwa Penggugat mengetahui Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut pada saat mendatangi kantor milik Tergugat guna menanyakan tentang keberadaan sertifikat tanah dalam rangka pelunasan pembayaran kepada Lalu Sukrin selaku pemilik tanah asal.
3. Bahwa gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan dan dibenarkan oleh undang-undang karena objek sengketa baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2017, dan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.

Hak Menggugat dari Penggugat :

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 4 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

yang menyatakan "Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan terlebih kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal Atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau Rehabilitasi".

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dengan terbitnya SHM Nomor 1852, atas nama : Lee Jong Kwak, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur No. 941/Sengkoll/2016, tanggal 12 Pebruari 2016, luas 19.000 m2, telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat sehingga Penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dasar dan Alasan Gugatan

1. Dasar gugatan :

Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat, in casu Penggugat.

2. Alasan Gugatan :

a. Bahwa pada tanggal 30 September 2010 Penggugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah terletak di Ebangah, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas ± 7.300 m2 dari seseorang bernama Lalu Sukrin. Adapun batas – batas, tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara : tanah Amaq Palah

Sebelah Timur : tanah Haji Lalu Suprayatno

Sebelah Selatan : sekarang tanah Mr. Pascal dan Mr. Damanik

Sebelah Barat : PT. LTDC/ PT. Emar Property

b. Bahwa karena pada saat itu surat tanah sengketa berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 19 Juli 2009, dengan mengetahui Kepala Desa Sengkol dibawah Register Nomor : 19/2009, atas nama Lalu Sukerin (Tergugat 1), luas ± 17.720 m2, maka Penggugat memberikan uang panjar (DP) atas tanah sengketa

Halaman 5 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

- kepada Lalu Sukrin sebesar Rp. 135.000.000,- (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*), dimana Perikatan Jual Beli dilakukan dihadapan Notaris Saiful Islam, SH., Notaris di Praya, sebagaimana Perikatan Jual Beli No. 63, tanggal 30 September 2010.
- c. Bahwa salah satu klausul dalam Perikatan Jual Beli tersebut disebutkan pelunasan pembayaran dari Penggugat (Pihak Kedua) kepada Lalu Sukrin (Pihak Pertama) setelah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dimaksud oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah (Tergugat).
 - d. Bahwa guna keperluan jual beli dan sebelum Penggugat memberikan DP kepada Lalu Sukrin, sesungguhnya dengan menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 19 Juli 2009 tersebut, pada tahun 2009 telah didaftarkan oleh Lalu Sukrin ke Kantor Tergugat untuk bisa mendapatkan Sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang sah.
 - e. Bahwa pada bulan Oktober 2017, Penggugat mendatangi kantor milik Tergugat untuk menanyakan tentang Sertifikat atas nama Lalu Sukrin tersebut, guna pelunasan pembayaran tanah tersebut sesuai dengan Perikatan Jual Beli No. 61, tanggal 30 – 09 – 2010, akan tetapi ternyata atas tanah tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan sertifikat atas nama orang lain yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1852, tanggal 16 Maret 2016 atas nama Lee Jong Kwak.
 - f. Bahwa dengan adanya keputusan Badan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 1852, tanggal 16 Maret 2016 atas nama Lee Jong Kwak tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak bisa melunasi pembayaran atas tanah tersebut dan uang DP milik Penggugat tidak dapat dikembalikan.
 - g. Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf a dan huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut :
Pendaftaran tersebut didala ayat 1 ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

Halaman 6 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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)



c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat

Bahwa terkait dengan hal tersebut, Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran, perpetaan, pembukuan maupun pemasangan tanda batas atas tanah tersebut, sehingga penerbitan SHM No. 1852, tanggal 16 Maret 2016 atas nama Lee Jong Kwak merupakan ketidakcermatan Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan yang pada akhirnya sangat merugikan Penggugat.

h. Bahwa berdasarkan fakta di lokasi tanah milik Penggugat tidak ada tanda-tanda telah dilakukan pengukuran, penetapan batas-batas tanah, pemeriksaan tanah maupun pengumuman oleh Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut : Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201 C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201 B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

i. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa tanpa didasarkan atas data yuridis yang tidak benar dan tidak dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, maka berakibat cacat hukum administratif sebagaimana ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu :
1). Kesalahan Prosedur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2). Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang – undangan.
- 3). Kesalahan Subjek Hak, dan
- 4). Data Yuridis Tidak Benar.
- j. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
- k. Bahwa karena tindakan Tergugat yang menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1852, tanggal 16 Maret 2016, atas nama Lee Jong Kwak merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu Asas Kecermatan dan Ketelitian yang artinya ketidakcermatan Tergugat dalam melakukan aktifitas penyelenggaraan tugas pemerintahan yang baik sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang – Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- l. Bahwa dengan demikian maka menurut hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur No. 941/Sengkol/2016, tanggal 12 Pebruari 2016, luas 19.000 m2, terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama Lee Jong Kwak harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan tidak berlaku.

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 8 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 1852, atas nama Mr. Lee Jong Kwak, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur No. 941/Sengkol/2016, tanggal 12 Pebruari 2016, luas 19.000 m2, terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1852, atas nama Mr. Lee Jong Kwak, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur No. 941/Sengkol/2016, tanggal 12 Pebruari 2016, luas 19.000 m2, terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan/atau : mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya di dalam persidangan tanggal 2 April 2018, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- I. Eksepsi Kompetensi Absolut
 1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang di ajukan oleh Penggugat dalam gugatannya pada tanggal 25 Januari 2018, yang diperbaiki tanggal 19 Februari 2018, bahwa yang menjadi dasar alasan Penggugat pada halaman 3, Rumawi IV angka 2 hurup (a, s/d f) penggugat mendalilkan telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, dan penggugat memberikan panjar (DP) kepada Lalu Sukerin, oleh karena itu Tergugat Jelaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili Perkara ini, karena murni Hak Keperdataan oleh karena itu yang berhak dan berwenang mengadili perkara ini adalah kewenangan Pengadilan umum, untuk itu mohon kepada

Halaman 9 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menolak atau tidak menerima dalil gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Eksepsi lain-lain

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan penggugat.
2. Bahwa gugatan diajukan tidak dalam tenggang waktu 90 hari, sebagaimana di tentukan dalam pasal 55, Undang-Undang No 51 Tahun 2009, tentang perubahan kedua Undang-Undang No.5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 1852/Sengkol/2016, Surat Ukur Tanggal 12 Februari 2016, Nomor : 941/Sengkol/2016 Luas 19.100 M2, diterbitkan oleh Tergugat, sudah 2 (dua) Tahun Lamanya, untuk itu gugatan penggugat sudah Kadaluausa dan sepatutnya ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa penerbitan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor ; 1852/Sengkol/2016, Surat Ukur, Tanggal 12 Februari 2016, Nomor : 941/Sengkol/2016 Luas 19.100 M2, atas nama Lalu Jhon Swiguna, yang diproses melalui Pemberian Hak, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten lombok Tengah, sesuai Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak, Nomor 44/HM/BPN/52.02/2016, tanggal 08 Maret 2016, dan dialihkan Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 30/2017, yang dibuat oleh CHUCK WIJAYA, SH.M.Kn, Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Izin Peralihan Hak Atas Tanah, tanggal 24 April 2017 No. 520.1/4/2017, dan telah dibukukan dalam daftar isian (DI) 208 Nomor 449 dan tanggal 27 Januari 2017, dibukukan dalam daftar Isian (DI) 307 Nomor 880. Dan

Halaman 10 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialihkan Ke Nama Pemegang Hak yaitu LEE JONG KWAK, Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik dan Peralihan Haknya, dalam prosesnya mengacu pada Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Pembatalan Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan SHM tersebut di atas telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dan asas kecermatan.

4. Bahwa dalil gugatan penggugat yang lain dan selebihnya tidak perlu Tergugat tanggapi, karena tidak ada riefansinya dan tidak berdasar .

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dalam eksepsi dan pokok perkara.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Bila mana majelis hakim berpendapat lain maka Tergugat mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik.

Halaman 11 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 83 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim telah memanggil pihak lain yang berkepentingan ke dalam persidangan yaitu atas nama LEE JONG KWAK selaku pemegang sertipikat yang menjadi obyek sengketa, yang selanjutnya berdasarkan Putusan Sela Nomor: 11/G/2018/PTUN.MTR/INTV, tanggal 14 Mei 2018 telah ditetapkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi, telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 Mei 2018, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. EKSEPSI

Bahwa setelah Tergugat II Intervensi mempelajari dengan seksama dalil gugatan Penggugat, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi pokok masalah yang dipersengketakan sesungguhnya adalah soal sengketa milik, yakni apakah tanah yang dimaksud dalam sertifikat No. 1852 adalah tanah milik Tergugat II Intervensi yang berasal dari Lalu Jhon Swiguna atau tanah milik Lalu Sukrin.

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak ada menggambarkan korelasi antara soal administrasi penerbitan objek sengketa dengan kedudukan Penggugat selaku pihak yang melakukan ikatan jual beli dengan Lalu Sukrin. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 dan 4 angka 2 huruf a, b, c, dan d yakni sebagai berikut :

- Dalam gugatannya, Penggugat mengatakan pernah ada ikatan jual beli dengan Lalu Sukrin yang objeknya adalah sebidang tanah seluas 7.300 M² yang terletak di Ebangah Desa Sengkol Kecamatan Pujut;
- Bahwa pada angka 2 huruf b, Penggugat pada pokoknya mengatakan bahwa surat tanah yang menjadi objek ikatan jual beli adalah surat pernyataan penguasaan fisik tanah (sporadik) tertanggal 19 Juli 2009;

Halaman 12 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

- Bahwa pada angka 2 huruf c, Penggugat selanjutnya mengatakan bahwa ikatan jual beli akan dilakukan secara tuntas setelah terbit sertifikat atas nama Lalu Sukrin;
- Bahwa selanjutnya pada angka 2 huruf d, penggugat mengatakan bahwa surat pernyataan penguasaan fisik tanah atas nama Lalu Sukrin telah di daftar tahun 2009.

Bahwa dari alasan-alasan gugatan Penggugat tersebut terlihat bahwa perjanjian ikatan jual beli belum dilakukan secara tuntas, akan tetapi hanya merupakan perjanjian permulaan yang mengikat Penggugat dengan Lalu Sukrin bahwa nanti dikemudian hari jika sertifikat atas nama Lalu Sukrin terbit baru akan dilangsungkan ikatan jual beli. Selain itu, Penggugat dalam gugatannya yang menegaskan bahwa surat-surat tanah yang menjadi objek ikatan jual beli pada saat itu masih hanya berupa surat pernyataan penguasaan fisik tanah (sporadik). Alasan Penggugat tersebut menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek ikatan jual beli belum pasti milik lalu Sukrin, akan tetapi hanya sebatas klaim sepihak Lalu Sukrin.

Bahwa pada sisi lain, pada angka 2 huruf e, Penggugat juga mengatakan bahwa pada bulan oktober 2017, Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk menanyakan soal sertifikat atas nama Lalu Sukrin, tetapi diatas tanah objek ikatan jual beli tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama Lee Jong Kwak. Bahwa terhadap alasan Penggugat tersebut, menurut hemat Tergugat II Intervensi ada terlihat nalar *Falacy* dan tidak berkorelasi satu sama lain, yakni di satu sisi Penggugat ada hubungan hukum dengan Lalu Sukrin, akan tetapi pada sisi lain Penggugat mengatakan bahwa ia (Penggugat) dirugikan oleh tindakan Tergugat yang menerbitkan sertifikat hak milik objek sengketa atas nama Lee jong kwak, sementara Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak ada memiliki hubungan hukum dengan Lalu Sukrin, Tergugat juga tidak ada sengketa dengan Lalu Sukrin.

Halaman 13 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Lalu Sukrin juga tidak ada keberatan terhadap terbitnya objek sengketa.

Dalam hal ini, Tergugat II Intervensi ingin mengatakan bahwa Penggugat mendalilkan ada hubungan hukum ikatan jual beli dengan Lalu Sukrin dan merasa dirugikan karena hubungan hukum tersebut, tetapi atas diterbitkannya objek sengketa, Penggugat justru meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat. Padahal Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Lalu Sukrin, Tergugat juga tidak ada sengketa dengan Lalu Sukrin.

Bahkan dalam proses penerbitan objek sengketa, tidak ada keberatan dari Lalu Sukrin.

Bahwa oleh karena sudah sangat terang bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat tidak ada korelasinya dengan ikatan jual beli Penggugat dengan Lalu Sukrin, maka menjadi terang pula bahwa Penggugat tidak ada kepentingan hukum terhadap penerbitan objek sengketa.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka patutlah jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa apa yang Tergugat II Intervensi kemukakan sebagai dalil eksepsi di

atas mohon agar dipandang sebagai satu kesatuan dengan dalil Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara;

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak alasan Penggugat dalam gugatannya pada angka 2 huruf a sampai dengan huruf e dan juga huruf f karena tidak ada korelasi antara persoalan ikatan jual beli Penggugat dan Lalu Sukrin dengan persoalan administrasi terbitnya objek sengketa.

Bahwa oleh karena terbitnya objek sengketa tidak ada korelasinya dengan kepentingan hukum Penggugat maka terbitnya objek sengketa secara mutatis mutandis tidak ada korelasinya dengan kerugian Penggugat selaku pihak yang melakukan ikatan jual beli dengan Lalu Sukrin. Dalam kasus ini, terbitnya objek sengketa tidak ada hubungan kausalitas dengan kerugian

Halaman 14 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

Penggugat selaku pihak yang melakukan ikatan jual beli dengan Lalu Sukrin.

Bahwa oleh karena itu, patut jika Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang mengadili sengketa *a-quo* untuk menyatakan hukum bahwa dalil gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat terbitnya objek sengketa adalah tidak benar dan oleh karenanya sepatutnya ditolak.

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 2 huruf g sampai dengan huruf ikarena penerbitan objek sengketa adalah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Bahwa penerbitan objek sengketa dilakukan sesuai hukum yang berlaku terlihat dan terbukti pada saat Tergugat II Intervensi membeli tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa. Dalam hal ini, sebelum Tergugat II Intervensi membelinya terlebih dahulu tergugat II Intervensi meminta agar sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a-quo* diperiksa terlebih dahulu, apakah ada masalah atau tidak ? bahwa ternyata setelah dilakukan pemeriksaan terhadap keberatan sertifikat objek sengketa, ternyata tidak ada masalah yang dikandung sertifikat objek sengketa. Bahwa oleh karena itu, dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengatakan bahwa terbitnya objek sengketa tidak sesuai hukum adalah tidak benar dan oleh karena itu menjadi patut jika dalil gugatan Penggugat ditolak;

5. Bahwa oleh karena pada saat tanah sebagaimana objek sengketa dibeli oleh Tergugat II Intervensi dari Lalu Jhon Swiguna, Tergugat II Intervensi terlebih dahulu meminta pemeriksaan terhadap objek sengketa. Dan oleh karena Tergugat II Intervensi baru membayarnya setelah objek sengketa dinyatakan tidak bermasalah maka sudah sepatutnya jika Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak pembeli yang beriktikad baik.

Halaman 15 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beriktikad baik maka sepatutnya jika Tergugat II Intervensi mendapat perlindungan hukum dan dilepaskan dari segala macam gugatan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

a. Dalam Eksepsi

- Menerima dalil eksepsi Tergugat II Intervensi
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

b. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam

perkara ini;

Dan/atau Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah menanggapi dengan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 09 April 2018 yang pada pokoknya tetap pada Gugatannya dan menolak seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan Duplik secara tertulis dalam persidangan tanggal 16 April 2018, yang pada pokoknya tetap pada jawabannya dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya, yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P- 4 sebagai berikut;

1. Bukti P-1 : Perikatan Jual Beli Nomor 63 yang dibuat dihadapan Notaris Zainul Islam antara Lalu Sukrin dan Dian Anna Mirsawati Nomor 63 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tertanggal 24 Januari 2008 (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Permohonan Pendaftaran sertipikat hak milik oleh Lalu Sukrin tertanggal 24 Januari 2008 (Fotokopi dari fotokopi)
4. Bukti P- 4 : Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sengkol tertanggal 24 Januari 2008 (Fotokopi dari fotokopi);
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti-bukti yang tidak ada aslinya, yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda bukti bukti T-1 sampai dengan bukti T- 49 sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1852/Sengkol/2016 dan Surat Ukur Nomor 941/Sengkol/2016 tertanggal 12 Februari 2016 seluas 19.100 M2 atas nama Lalu Jhon Swiguna yang dialihkan berdasarkan akta jual beli dihadapan Chuck Wijaya, S.H., M.Kn selaku PPAT tertanggal 24 Januari 2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Catatan Pendaftaran Peralihan Nomor Berkas KKP Nomor. 882 Tahun 2017 yang dimohonkan oleh Chuck Wijaya, S.H., M.Kn selaku PPAT Nomor 882 Tahun 2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 3 Bukti T-3 : Surat Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak (Catatan kode billing atas nama Lalu Jhon Swiguna) (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea dan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB An Lee Jong Kwak

Halaman 17 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Desember 2018 (fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T-5 : Surat untuk mendapatkan ijin Peralihan Hak Atas Tanah tanggal 24 Januari 2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Surat Kepala Kantor Wilayah Nusa Tenggara Barat Kementerian Hukum dan HAM No. W21.HL.03.10-26 tanggal 7 Juni 2015 (Fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T-7 : Naskah Pelantikan Lee Jong Kwak sebagai Warga Negara Republik Indonesia tanggal 12 Juni 2015 (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Berita Acara Sumpah/Pernyataan Janji Setia Nomor W21-674-UM.01.04 Tahun 2015 atas nama Lee Jong Kwak tanggal 12 Juni 2015 (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T-9 : Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 5/PWI Tahun 2015 tanggal 19 Mei 2015 (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T-10 : Surat Kuasa Lee Jong Kwak kepada Chuck Wijaya, S.H., M.Kn dan Abdul Majid tanggal 24 Januari 2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T-11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Chuck Wijaya dan Abdul Majid (Fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T-12 : Surat dari Notaris-PPAT Chuck Wijaya, SH., M.Kn, Nomor 72//2017 tanggal 24 Januari 2017 Perihal: Pengantar Pendaftaran (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T-13 : Surat dari Chuck Wijaya, SH., M.Kn, Perihal: Permohonan Jual Beli tanggal 24 Januari 2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T-14 : Surat Pernyataan Lalu Jhon Swiguna tanggal 24 Januari

Halaman 18 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

2017 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T-15 : Surat Pernyataan Lee Jong Kwak tanggal 24 Januari 2017
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama Lalu Widire tanggal 6 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T-17 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lalu Jhon Swiguna
(Fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T-18 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Baiq Marleni, S.Pdi
(Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti T- 19 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lee Jong Kwak
(Fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti T-20 : Kartu Keluarga No.5202040602083667 nama Kepala Keluarga Lalu Jhon Swiguna (Fotokopi dari fotokopi)
Surat Nomor : 347/XI2016, Perihal Permohonan
21. Bukti T-21 : Pengecekan Sertipikat No.1892/Sengkol (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
22. Bukti T-22 : Kwitansi Pembayaran Peralihan Hak Jual Beli tanggal 24 Januari 2017 oleh Chuck Wijaya, S.H., M.Kn
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T- 23 : Kwitansi Pembayaran Pelayanan Pengecekan Sertipikat tanggal 9 November 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T-24 : Akta Jual Beli Nomor.30/2017 tanggal 24 Januari 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chuck Wijaya,SH.,M.Kn (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T-25 : Permohonan Pemberian Hak Atas Tanah atas nama L. Jhon S (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 19 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

26. Bukti T-26 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB atas nama Lalu Jhon Swiguna tertanggal 3 Maret 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti T-27 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Nomor : 44/HM/BPN/ 52.02/2016 tanggal 8 Maret 2016 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Lalu Jhon Swiguna atas tanah di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T-28 : Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara, Risalah Pengolahan Data Nomor : 500.1/36/2016 atas nama Lalu Jhon Swiguna tanggal 19 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T-29 : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Pemeriksaan Tanah A tanggal 18 Februari 2016, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. Bukti T-30 : Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 500.1/198/2016 tertanggal 18 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T-31 : Peta Bidang Tanah Nomor Berkas : 506/2016, atas nama Lalu Jhon Swiguna seluas 19.100 M2, tanggal 11 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti T-32 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas di Dusun Ebangah, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut,
33. Kabupaten Lombok Tengah atas nama Lalu Jhon Swiguna (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti T- 33 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lalu Sukrin tanggal 07 Maret 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 20 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-34 : Surat Tugas Pengukuran Nomor : 27/st-23.02/II/2016 atas nama I Nyoman Swadika Januada, tanggal 1 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. Bukti T-35 : Surat Nomor: 30/52.02.100.2/II/2016, Perihal: Pemberitahuan tanggal 02 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
36. Bukti T-36 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lalu Jhon Swiguna tertanggal 18 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. Bukti T-37 : Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon atas nama Lalu Jhon Swiguna tertanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
38. Bukti T- 38 : Surat Permohonan Sertipikat atas nama Lalu Jhon Swiguna tanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. Bukti T-39 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah- (Sporadik) Tanah Negara Bebas atas nama Lalu Jhon Swiguna tanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. Bukti T-40 : Surat Pernyataan Pengalihan Garapan yang dibuat oleh Lalu Sukerin tanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
41. Bukti T-41 : Surat Keterangan Tanah Nomor 02/01/2015 yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah Sengkol atas nama Lalu Tanauri, S.ip, tanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
42. Bukti T- 42 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lalu Jhon Swiguna

Halaman 21 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Fotokopi dari fotokopi);

43. Bukti T-43 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2015 atas nama Lalu Jhon Swaguna tanggal 23 Februari 2015 (Fotokopi dari fotokopi);
 44. Bukti T-44 : Surat Pernyataan Menggarap yang dibuat oleh Lalu Jhon Swiguna tanggal 20 Desember 2015 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 45. Bukti T-45 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lalu Sukerin (Fotokopi dari fotokopi);
 46. Bukti T-46 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pimpinan ITDC Mandalika Resort Kuta Lombok, atas nama Dwianto tanggal 01 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 47. Bukti T-47 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Lalu Jhon Swiguna tertanggal 5 Februari 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 48. Bukti T-48 : Bukti Setor Pendaftaran SK Hak atas nama Lalu Jhon Swiguna tanggal 14 Maret 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 49. Bukti T-49 : Bukti Setor Tambahan Biaya Untuk Permohonan SK Pemberian Hak, atas nama Lalu Jhon Swiguna tanggal 4 Maret 2016 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi, telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup, bukti-bukti tersebut diberi tanda bukti T.II. Intervensi-1 sampai dengan bukti T.II. Intervensi -2 sebagai berikut :
1. Bukti T.II. : Sertipikat Hak Milik Nomor 1852/Desa Sengkol

Halaman 22 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi -1 diterbitkan tanggal 16 Maret 2016 dan Surat Ukur Nomor 941/Sengkol/2016 tertanggal 12 Pebruari 2016 seluas 19.100 M2 atas nama Lalu Jhon Swiguna terakhir tercatat atas nama LEE JONG KWAK (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti T.II. : Akta Jual Beli Nomor.30/2017 tanggal 24 Januari Intervensi-2 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chuck Wijaya,SH.,M.Kn (Fotokopi sesuai dengan aslinya)

-----Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan sebagaimana keterangan lengkapnya termuat di dalam berita acara persidangan, sebagai berikut:

1. Nama: **LALE YULIANA**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Alamat Kowang Jukut Pringgarata. Pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pegawai di kantor Notaris Zainul Islam;
- Bahwa saksi menjadi saksi pada saat Penggugat melakukan perikatan jual beli dengan Lalu Sukrin pada tahun 2010;
- Bahwa sepengetahuan saksi obyek perikatan jual beli tersebut adalah tanah yang terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Praya;
- Bahwa saksi belum pernah melihat maupun mengecek ke lokasi fisik tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka di awal dan akan dilunasi pada waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian perikatan jual beli;

Halaman 23 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR

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

- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli tersebut akan dilunasi setelah ada sertipikat atas nama Lalu Sukrin;

Keterangan saksi selanjutnya termuat di dalam Berita Acara Sidang;

2. Nama: **KHAERUL IMAM**, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Perapen, Kel. Perapen, Kec. Praya, Kab. Lombok Tengah. Pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pegawai di kantor Notaris Zainul Islam;
- Bahwa saksi menjadi saksi dalam perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Lalu Sukrin pada tahun 2010;
- Bahwa sepengetahuan saksi obyek perikatan jual beli tersebut adalah tanah yang terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Praya;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah tersebut adalah 17.700 m²;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli dilakukan dengan pembayaran uang muka sebesar 130 juta rupiah;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu perikatan jual beli tanah tersebut belum bersertifikat dan hanya ada sporadik atas nama Lalu Sukrin;
- Bahwa pada saat pembuatan perikatan jual beli dari pihak kantor Notaris tidak mengecek ke lapangan karena merasa sudah cukup dengan keterangan para pihak;

Keterangan saksi selanjutnya termuat di dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa kendati telah diberikan kesempatan yang layak oleh Majelis Hakim, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 21 Juni 2018 melalui Bagian Umum dan Keuangan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang diterima pada tanggal 25 Juni 2018 sedangkan Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang layak untuk itu oleh Majelis Hakim;

Halaman 24 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing menerangkan tidak ada lagi yang akan diajukan dan disampaikan serta selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menganggap pemeriksaan sengketa ini telah cukup dan akhirnya mengambil putusan berdasarkan pertimbangan seperti terurai dalam pertimbangan hukum di bawah ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam Perkara *a quo* adalah:

Sertifikat Hak Milik Nomor: 1852/Sengkol, tanggal 16 Maret 2016, Surat Ukur Nomor: 941/Sengkol/2016 tanggal 12 Februari 2016, seluas 19.000 M², terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama Lee Jong Kwak (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II.Intrvensi-1); -----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, terhadap pihak lain yang berkepentingan dalam sengketa ini, Majelis Hakim telah memanggil pemegang Sertipikat Objek Sengketa yakni Lee Jong Kwak dan telah menyatakan akan masuk sebagai pihak dalam perkara ini dengan menggunakan Kuasa Hukum, yang selanjutnya berdasarkan Putusan Sela Nomor: 11/G/2018/PTUN.Mtr/INTV tanggal 14 Mei 2018, kedudukannya telah ditetapkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat telah diajukan Jawaban oleh Tergugat tertanggal 2 April 2018 dan Jawaban oleh Tergugat II Intervensi tertanggal 14 Mei 2018 yang dalam Jawaban-jawaban tersebut memuat eksepsi-

Halaman 25 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi dan pokok sengketa yang selengkapnya telah diuraikan dalam duduk sengketa;-----

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke dalam pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi yang termuat dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut;-

- Bahwa, dalil Penggugat mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Lalu Sukrin merupakan permasalahan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan secara perdata di Peradilan Umum;

2. Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Daluarsa; -----

- Bahwa, Objek Sengketa telah terbit sejak tahun 2016, artinya gugatan Penggugat telah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari oleh karenanya gugatan Penggugat telah daluarsa, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam Replik tanggal 9 April 2018, kemudian telah dijawab oleh Tergugat dengan Duplik tanggal 16 April 2018 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 dan 2 (Dua) orang saksi yaitu: Lale Yuliana dan Khairul Imam;-----

Halaman 26 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan T-49, tanpa mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah yang diberi tanda Bukti T.II.Intrvensi-1 sampai dengan T.II.Intrvensi-2, tanpa mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tidak hadir saat persidangan dengan agenda Penyerahan Kesimpulan pada tanggal 21 Juni 2018, dan sampai dengan putusan ini akan dibacakan, Majelis Hakim tidak menerima Kesimpulan para pihak sehingga Para Pihak dianggap tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan secara patut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya, terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai eksepsi, menyatakan sebagai berikut: -----

Pasal 77

- (1) "Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.-----
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa.-----
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa." -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Pertama yaitu Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili sengketa ini;-----

Halaman 27 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

"Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati dan meneliti Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* dari setiap unsur-unsur sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan mempertimbangkan sebagai berikut: -----

- Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II.Intrvensi-1);-----
- Dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian dan pencatatan suatu hak atas tanah kepada seseorang secara khusus, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

Halaman 28 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konkret, yang ditentukan dalam Objek Sengketa adalah suatu hal/ tindakan yang berwujud, tidak abstrak yaitu pemberian hak milik atas tanah berdasarkan suatu permohonan hak atas tanah oleh Pemohon untuk kemudian dicatatkan dalam Buku Tanah; -----
- Individual, dalam sengketa ini jelas bahwa Objek Sengketa ditujukan kepada pihak tertentu yaitu Lalu Jhon Swiguna yang kemudian dibalik nama ke atas nama Lee Jong Kwak; -----
- Final, penerbitan Objek Sengketa tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun baik instansi lain maupun instansi atasannya; -----
- Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum, yaitu dengan adanya Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo*, terhadap nama yang tertera dalam Objek Sengketa hal tersebut menjadikan dirinya mendapat hak milik yang penuh dan kuat terhadap sebidang tanah yang ditentukan dalam Objek Sengketa, sedangkan terhadap Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh Objek Sengketa tersebut namun dalam hal ini merasa memiliki kepentingan terhadap tanah dalam Objek Sengketa, telah timbul akibat hukum berupa kehilangan haknya untuk menguasai dan mengalihkan tanah tersebut; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan setiap unsur Objek Sengketa *a quo* sesuai dengan Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara di atas, maka Majelis Hakim menyimpulkan Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena secara limitatif kumulatif memenuhi unsur Pasal 1 angka 9. Dengan demikian Objek Sengketa *a quo* merupakan Objek Sengketa Tata Usaha Negara dan bukan termasuk yang dikecualikan menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Halaman 29 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah sengketa ini termasuk ke dalam Sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara?; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, bukti surat dan saksi-saksi, didapatkan fakta-fakta hukum di Persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut; -----

- Bahwa, pada tanggal 16 Maret 2016 telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 1852/Sengkol, Surat Ukur Nomor: 941/Sengkol/2016 tanggal 12 Februari 2016, seluas 19.000 M², terletak di Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama Lee Jong Kwak (*vide* Bukti T-1 = Bukti T.II.Intrvensi-1);
- Bahwa, penerbitan Sertifikat tersebut didasarkan pada permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan oleh Lalu Jhon Swiguna (*vide* Bukti T-25) atas dasar ganti rugi dari Lalu Sukerin sesuai dengan Surat Pernyataan Pengalihan Garapan tanggal 20 Desember 2015 (*vide* Bukti T-28) dan Surat Pernyataan tertanggal 7 Maret 2016 (*vide* Bukti T-33); -----
- Bahwa, kemudian atas Sertifikat tersebut telah dilakukan proses Balik Nama ke atas nama Lee Jong Kwak (*vide* Bukti T-2) atas dasar Jual Beli antara Lee Jong Kwak dengan Lalu Jhon Swiguna dengan Akta Jual Beli Nomor 30/2017 tanggal 24 Januari 2017 dibuat di hadapan Chuck Wijaya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide* Bukti T-24); -----
- Bahwa Penggugat dan Lalu Sukerin pernah melakukan Perikatan Jual Beli atas tanah yang terletak di Ebangah, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas 7.300 M² yang terbagi dari tiga bidang tanah tercatat atas nama Lalu Sukrin (*vide* Bukti P-1, Keterangan Saksi Lale Yuliana dan Khairul Imam); -----
- Bahwa, untuk Perikatan Jual Beli tersebut Lalu Sukerin melampirkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 24 Januari 2008 (*vide* Bukti P-2) yang digunakannya untuk mengajukan Permohonan Penerbitan Sertipikat tertanggal 24 Januari 2008 (*vide* Bukti P-3); -----

Halaman 30 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam Akta Perikatan Jual Beli tersebut telah disepakati harga keseluruhan bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Rp 910.000.000,- (Sembilan Ratus Sepuluh Juta Rupiah) yang baru dibayarkan panjar oleh Penggugat sebesar Rp 135.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah) dan sisanya disepakati akan dilunasi setelah sertipikat hak atas tanah dimaksud telah terbit (*vide* Bukti P-1); -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati fakta-fakta hukum di atas dan mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa dalam dalil Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tanah yang telah dilakukan Perikatan Jual Beli dengan Lalu Sukrin adalah tanah yang saat ini telah terbit Sertipikat Objek Sengketa di atasnya;-----

Menimbang, bahwa apabila dicermati dalil Gugatan Penggugat maupun bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan, maka Majelis Hakim menyimpulkan permasalahan yang menjadi pokok Gugatan Penggugat adalah adanya perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Lalu Sukrin yang belum diselesaikan secara tuntas namun telah terjadi peristiwa hukum lain berupa penerbitan Sertipikat Objek Sengketa di atas tanah yang dimaksud Penggugat;

Menimbang, bahwa permasalahan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Lalu Sukrin merupakan permasalahan keperdataan yang dalam hal ini harus Penggugat buktikan terlebih dahulu status kepemilikannya atas tanah dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut; -----

Menimbang, bahwa peristiwa hukum Jual Beli antara Lalu Sukrin dengan Lalu Jhon Swiguna yang selanjutnya telah dijual ke Tergugat II Intervensi merupakan peristiwa lain yang belum terbukti keterkaitannya dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli Penggugat dengan Lalu Sukrin, meskipun didalilkan diperoleh dari orang yang sama dan dengan lokasi letak tanah yang sama; -----

Menimbang, bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan dengan adanya penerbitan Sertipikat Objek Sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli dari Lalu Jhon Swiguna kepada Tergugat II Intervensi, maka Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepentingan hukumnya serta status kepemilikannya dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, sehingga jelas siapa yang berhak menjadi pemilik atas tanah dalam Objek Sengketa dan siapa yang berhak mengajukan permohonan penerbitan sertipikat di atasnya, tanpa merugikan pihak manapun yang dengan itikad baik telah melakukan proses peralihan hak terhadap tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa meskipun Objek Sengketanya adalah Keputusan berupa Sertifikat yang merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara hal ini bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya sehingga harus diselesaikan oleh Peradilan Umum (Perdata); -----

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07 September 1994 No. 88 K/TUN/1993, yang menyatakan: *"Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata"; -*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah beralasan hukum sehingga harus dinyatakan diterima, dan terhadap Eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

DALAM POKOK SENGKETA; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak telah dipertimbangkan seluruhnya, dan terhadap alat bukti yang setelah dipertimbangkan ternyata tidak ada relevansinya, tetap merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dan

Halaman 32 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 109 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI: -----

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

II. DALAM POKOK SENGKETA: -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 413.000,- (Empat Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, pada hari Kamis, tanggal 21 Juni 2018, oleh **MALAHAYATI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **RETNO ARIYANI, S.H.** dan **SEPTIA PUTRI RIKO, S.H., M.Kn.** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, pada hari Kamis, tanggal 28 Juni 2018, dengan dibantu **SYAMSIAH, S.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; -----

Halaman 33 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA I,

MALAHAYATI, S.H.

RETNO ARIYANI, S.H.

HAKIM ANGGOTA II,

SEPTIA PUTRI RIKO, SH., MKn.

PANITERA PENGGANTI,

SYAMSIAH, S.H.

RINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR: 11/G/2018/PTUN.MTR

1. Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	150.000,-
3. Panggilan-Panggilan	Rp.	209.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp.	-
5. Sumpah Saksi	Rp.	10.000,-
6. Penterjemah	Rp.	-
7. Materai	Rp.	6.000,-
8. Redaksi	Rp.	5.000,-

Halaman 34 dari 35 halaman. Putusan No. 11/G/2018/PTUN.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Leges

Rp. 3.000,-

Jumlah

Rp. 413.000,- (empat ratus

tiga belas ribu rupiah