



**PUTUSAN**  
**Nomor 55 PK/TUN/2016**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT. KEBUN SARI**, beralamat di Jalan Teluk Betung, Nomor 45E, Jakarta Pusat, diwakili oleh Wasito Nawikartha Putra selaku Direktur;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Uhut Hutafea, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Hutafea & Partners, beralamat di Jalan Patimura Nomor 9 A, Kota Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II/ Pemanding/Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

**HERRY A. RASYID**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Cilandak dalam Nomor 51 RT/RW 004/013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ( dahulu bertempat tinggal di Kaveling DPRD Blok B III, RT.002/RW.004, Lebak Bulus, Cilandak, Kota Jakarta Selatan ), pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Ujang Hermansyah, S.H. dan Harun, S.H., keduanya Advokat pada Kantor Hukum Perhimpunan Bantuan Hukum Rakyat "PBHR SULTENG", berkantor di Jalan Tanjung Tada Nomor 22, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah ( dahulu beralamat di Kompleks Perumahan Pajak Provinsi Sulawesi Tengah, Jalan Anoa I Nomor A 1, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Maret 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;

**d a n :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU**, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini, Nomor 110, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II/ Pemanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi II/ Pembanding/ Tergugat II Intervensi telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 K/TUN/2015, Tanggal 10 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara ini adalah:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;

I. **LEGAL STANDING, TENGGANG WAKTU DAN KOMPETENSI;**

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari H. Abdul Rasyid yang mendapat kuasa dari H. Abdul Rasyid untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, berdasarkan surat kuasa tertanggal 24 September 2013;
2. Bahwa H. Abdul Rasyid pemilik bidang-bidang tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/1978 dengan luasan ± 24.600 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu enam ratus meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta/1979, luasan ± 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak Kelurahan Mamboro, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu (dahulu di Desa Mamboro, Kecamatan Tawaeli, Kabupaten Donggala), Sulawesi Tengah;
3. Bahwa pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2013 Saf'in ABD. Hamid menginformasikan pada Penggugat bahwa di atas bidang tanah milik ayah Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 127 Tahun 2002 atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;
4. Bahwa berdasarkan informasi yang didapatkan dari Saf'in ABD. Hamid tersebut maka Penggugat kemudian menginformasikan pada ayah Penggugat mengenai perihal tersebut, dan dengan tegas ayah Penggugat mengatakan pada Penggugat bahwa bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/1978 dengan luasan ± 24.600 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu enam ratus meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta/1979, luasan ± 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), Atas Nama H. Abdul Rasyid tidak pernah dimohonkan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan, tidak



pernah dijual ataupun dipinjamkan kepada pihak lain, tak terkecuali juga kepada pihak PT. Kebun Sari;

5. Bahwa untuk memastikan akan kebenaran terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 atas pemegang hak PT. Kebun Sari di atas tanah hak milik tersebut maka pada tanggal 11 September 2013 Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kota Palu, dan berdasarkan keterangan yang didapatkan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Palu bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 atas pemegang hak PT. Kebun Sari tersebut benar adanya;
6. Bahwa berdasarkan informasi yang didapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Palu tersebut maka pada hari itu juga Penggugat menginformasikan kembali kepada ayah Penggugat. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas ayah Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa secara jelas pada tanggal 11 September 2013. Dengan demikian Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
7. Bahwa Surat Keputusan yang menjadi Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut di atas adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Palu berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*;

## II. DASAR DAN ALASAN GUGATAN;

8. Bahwa semula H. Abdul Rasyid adalah Direktur PT. Kebun Sari dari sejak berdirinya PT. Kebun Sari sampai dengan tahun 1985. Pada tahun 1985 H. Abdul Rasyid menjual (*take over*) perusahaan dalam hal ini PT. Kebun Sari secara utuh beserta aset-asetnya, termasuk diantaranya aset berupa bidang-bidang tanah;
9. Bahwa pelepasan aset berupa bidang tanah hanya terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 125 Tahun 1981 sekarang menjadi Nomor 129 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 126 Tahun 1981;
10. Bahwa dahulu PT. Kebun Sari di masa H. Abdul Rasyid selaku pemilik/Direktur selain memiliki bidang tanah berdasarkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), juga memiliki bidang tanah lainnya yang berbatasan langsung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan



(SHGB) Nomor 125 Tahun 1981 sekarang menjadi Nomor 129, yakni bidang tanah berdasarkan 2 (dua) Akta Jual Beli;

11. Bahwa tidak ada lagi pelepasan aset berupa bidang tanah selain terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut di atas, dan olehnya masih ada bidang tanah milik H. Abdul Rasyid yang sampai dengan sekarang masih sah merupakan milik H. Abdul Rasyid yang belum pernah dipindah tangankan ke pihak manapun, yakni bidang tanah yang berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/1978 dengan luasan  $\pm 24.600 \text{ m}^2$  (dua puluh empat ribu enam ratus meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta/1979, luasan  $\pm 30.000 \text{ m}^2$  (tiga puluh ribu meter persegi), Atas Nama H. Abdul Rasyid;
12. Bahwa bidang-bidang tanah tersebut terletak Kelurahan Mamboro, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu (dahulu di Desa Mamboro, Kecamatan Tawaeli, Kabupaten Donggala), Provinsi Sulawesi Tengah. Kedua bidang tanah tersebut secara keseluruhan seluas  $\pm 54.600 \text{ m}^2$ , (kurang lebih lima puluh empat ribu meter persegi) dengan batas masing-masing sebagai berikut:
  - I. Bidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/1978 seluas  $\pm 24.600 \text{ m}^2$  (dua puluh empat ribu enam ratus meter persegi):
    - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ladang Huzrah Hasyim;
    - b. Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah Ladang Moh. Amin;
    - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ladang Papa Yapa;
    - d. Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan Watas PT. Kebun Sari;
  - II. Bidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta/1979 seluas  $\pm 30.000 \text{ m}^2$  (tiga puluh ribu meter persegi):
    - e. Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Lanasi;
    - f. Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah Hali;
    - g. Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan tanah Sawmil PT. Kebun Sari;
    - h. Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan Jalan Raya;
13. Bahwa oleh karena ayah Penggugat yakni H. Abdul Rasyid tidak pernah melepas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut di atas, dan atau tidak pernah menjual ke pihak manapun, maka Patut diduga penerbitan Objek Sengketa yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 oleh Tergugat telah tidak sesuai dengan prosedur maupun mekanisme sebagaimana yang diamanatkan



peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak diajukan oleh pihak yang berhak;

14. Bahwa Objek Sengketa adalah "tidak sah" karena selain diajukan oleh pihak yang tidak berhak, penerbitan objek gugatan juga tidak melalui prosedur dan mekanisme yang benar, karena Tergugat dalam menerbitkan sertifikat *a quo* tidak terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun sari;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

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

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa objek gugatan salah alamat dalam mengajukan gugatan, sebab objek gugatan adalah sebidang tanah yang dimohon secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jis* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, sehingga bukan



merupakan objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Palu untuk melakukan Pemeriksaan dan Mengadili Perkara *a quo*;

2. Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebab Penggugat baru sekarang mengajukan gugatan setelah objek gugatan telah di sertifikatkan pada tahun 2002 oleh Kantor Pertanahan Kota Palu atas Permohonan PT. Kebun Sari Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Mamboro atas nama PT. Kebun Sari;
3. Bahwa mempertegas gugatan dimaksud merupakan objek perdata dapat dilihat pada angka 8, 9, dan 10 pada halaman 4, sehingga merupakan objek gugatan Perdata dan bukan Objek Gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, di mana tugas dan Fungsi administrasi pertanahan telah dilakukan secara Prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jis* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah;
4. Berdasarkan maksud angka 1, 2 dan 3 di atas maka Tergugat mohon kepada Majelis Yang Terhormat untuk menyatakan Menolak Gugatan Penggugat dengan alasan bukan kompetensi absolut Pasal 54 dan telah melampaui batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Negara;

#### Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Kadaluwarsa);  
Gugatan Penggugat Herry Abdul Rasyid terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu yang mengenai objek gugatan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari (Tergugat II Intervensi) telah lewat waktu atau kadaluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebab Sertifikat HGB Nomor 127 tersebut di atas telah diterbitkan oleh Tergugat Badan Pertanahan Kota Palu pada tanggal 26 September 2002 atau 12 (dua belas) tahun yang lalu, artinya sudah lewat waktu (kadaluwarsa) dari tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan undang-undang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa baru mengetahui penerbitan sertipikat tersebut secara jelas pada tanggal 11 September 2013 sebagaimana dalam poin 5 dan 6 gugatannya yang menjadi dasar tenggang waktu untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, oleh karena jauh sebelum diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 127 Tahun 2002, tanah objek sertipikat tersebut telah dikuasai, dan bahkan telah dipagar tembok, dan di dalamnya berdiri kantor dan pabrik/sawmill PT. Kebun Sari yang terbakar pada tanggal 9 Mei 1992, dan sampai sekarang puing-puing bangunan pabrik masih ada dan tembok bangunan masih berdiri kokoh, dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga, terkecuali nanti dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa dalil gugatan Penggugat tidak mempunyai kebenaran hukum dan seharusnya ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat adalah Perkara Perdata Bukan Perkara Tata Usaha Negara;

Bahwa mencermati dasar gugatan Penggugat mulai dari poin 8 sampai dengan poin 14 dalil gugatannya yang menyatakan bahwa:

- H. Abdul Rasyid adalah Direktur PT. Kebun Sari sampai dengan tahun 1985;
- Tahun 1985 H. Abdul Rasyid menjual (*take over*) PT. Kebun Sari secara utuh beserta aset-asetnya, termasuk berupa bidang-bidang tanah;
- Pelepasan aset berupa bidang tanah hanya terhadap 2 (dua) Sertipikat HGB, yaitu Sertipikat HGB Nomor 125 Tahun 1981 dan Sertifikat HGB Nomor 126 Tahun 1981;
- Selain dari 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas tidak ada lagi pelepasan aset berupa bidang tanah lainnya milik Abdul Rasyid yang berbatasan dengan Sertifikat HGB milik PT. Kebun Sari tersebut;
- Adapun milik H. Abdul Rasyid yang belum pernah dipindah tangankan ke pihak manapun yakni bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 20/Akta 1978 dengan luas 24.600 m<sup>2</sup> dan bidang tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta 1979;
- Bahwa bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Mamboro, Kecamatan Palu Utara;
- Bahwa karena H. Abdul Rasyid tidak pernah melepas bidang tanah tersebut, maka penerbitan Sertipikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari tidak sesuai dengan prosedur hukum dan tidak sah;



Dari uraian gugatan Penggugat tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa seolah-olah Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan tanah objek perkara kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II Intervensi, hal ini sangat bertentangan dengan fakta bahwa tanah sebagaimana dalam sertipikat objek sengketa telah dikuasai oleh PT. Kebun Sari (Tergugat II Intervensi) sejak tahun 1978 yang kemudian oleh Orang Tua Penggugat (H. Abdul Rasyid) menjual (*take over*) PT. Kebun Sari beserta seluruhnya asetnya secara utuh, termasuk tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli PT. Kebun Sari;

Kalau Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual tanah yang masuk dalam Sertifikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari tersebut, maka hal ini merupakan sengketa perdata mengenai kepemilikan hak atas tanah dalam Sertifikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, bukan sengketa Tata Usaha Negarakarena sampai detik ini tanah tersebut masih dikuasai dan merupakan kekayaan dari PT. Kebun Sari yang harus dipertahankan secara hukum, dan hal inilah yang mendasari Tergugat II Intervensi masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Gugatan Penggugat Bukan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Palu, melainkan Kewenangan Pengadilan Negeri Palu;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada poin 2 Eksepsi tersebut di atas, bahwa perkara *a quo* adalah sengketa perdata mengenai kepemilikan hak atas tanah dalam Sertifikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, karena hal tersebut menyangkut sah tidaknya peralihan/ penjualan (*take over*) PT. Kebun Sari beserta seluruh asetnya secara utuh, termasuk tanah dalam objek gugatan Penggugat dari H. Abdul Rasyid selaku penjual kepada pembeli PT. Kebun Sari, dan hal inilah yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui proses peradilan umum (Pengadilan Negeri Palu);

Selain hal tersebut di atas, juga di dalam dalil gugatan Penggugat tidak menguraikan secara tegas pelanggaran hukum apa yang telah dilakukan oleh BPN Kota Palu dalam hal menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari, terkecuali hanya menyatakan bahwa tanah objek sengketa di dalam Sertifikat HGB Nomor 127 tidak pernah dialihkan kepada PT. Kebun Sari. Hal ini membuktikan bahwa perkara tersebut adalah perkara perdata biasa yang harus diproses melalui Pengadilan Negeri Palu, bukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara Palu;



4. Gugatan Penggugat Kabur dan Salah Objek;

Dalam gugatan Penggugat mendalihkan bahwa kedua bidang tanah tersebut masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/ 1978 seluas 24.600 m<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli Nomor 74/Akta/1979 seluas 30.000 m<sup>2</sup>, sehingga kedua bidang tanah tersebut seluas 54.600 m<sup>2</sup>, kedua akta tersebut tidak pernah dialihkan kepada siapapun termasuk kepada Penggugat, maka patut diduga penerbitan objek sengketa (Sertipikat HGB No. 127 Tahun 2002) tidak sesuai dengan prosedur, dan tidak sah, dst.....  
(vide gugatan poin 11 s.d. 14);

Apabila dicermati Sertifikat HGB Nomor 127 atas nama PT. Kebun Sari (Tergugat II Intervensi) luas tanah tersebut hanya seluas 49.570 m<sup>2</sup> bukan seluas 54.600 m<sup>2</sup> sebagaimana dalil Penggugat. Hal ini membuktikan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan salah objek;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 22/G/2013/PTUN.PL, Tanggal 8 Mei 2014 adalah sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi;

a. Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

B. Dalam Pokok Sengketa;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.702.500,00 (dua juta tujuh ratus dua ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 109/B/2014/PT.TUN.MKS, Tanggal 8 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi/ Para Pemanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 22/G/2013/PTUN.PL., Tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut, dan;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Para Pemanding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan, yang untuk Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 K/TUN/2015, Tanggal 10 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HERRY A. RASYID tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 109/B/2014/PT.TUN.MKS tanggal 8 Oktober 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 22/G/2013/PTUN.PL., Tanggal 8 Mei 2014;

MENGADILI SENDIRI,

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup> (empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 Tahun 2002 tertanggal 26 September 2002, Surat Ukur tertanggal 24 September 2002 Nomor 376/Mamboro/2002, Luas 49.570 m<sup>2</sup>

Halaman 10 dari 22 halaman. Putusan Nomor 55 PK/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)



(empat puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Kebun Sari;

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 K/TUN/2015, Tanggal 10 Maret 2015 diberitahukan kepada Termohon Kasasi II/ Pemanding/ Tergugat II Intervensi pada tanggal 2 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi II/Pemanding/Tergugat II Intervensi diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 26 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 22/G/2013/PTUN.PL yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 26 Februari 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 29 Februari 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 23 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya 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 PENINJAUAN KEMBALI**

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 68 K/TUN/2015, tanggal 10 Maret 2015, yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor 109/B/2014/PT.TUN.MKS., tanggal 8 Oktober 2014, tersebut telah mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Tentang Mahkamah Agung,



yaitu Pasal 67 huruf f yang menyatakan : "Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata", maka terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat diajukan Peninjauan Kembali ;

2. Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I.Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut, telah keliru dan mengandung kekhilafan hakim yang nyata dan fatal serta putusan kasasi tersebut telah melanggar Prinsip dan ketentuan undang-undang, karena lalai dalam menerapkan hukum pembuktian, dimana kedudukan hukum Herry Abdul Rasyid sebagai Penggugat tidak dibuktikan secara hukum dalam persidangan maupun dalam Putusan *a quo* ;

- Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada Poin 1 yang berbunyi : "Bahwa Penggugat adalah Anak dari H. Abdul Rasyid yang mendapatkan Kuasa dari H. Abdul Rasyid untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 September 2013";

Bahwa dalil Penggugat yang mengaku sebagai anak dari H. Abdul Rasyid seharusnya dibuktikan secara hukum karena hal itu adalah menyangkut kualitas atau *Legal Standing* (kedudukan hukum) dari Penggugat untuk dapat dinyatakan memiliki kepentingan hukum sebagai Penggugat dalam sengketa *a quo*;

Bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuktikannya kedudukan Herry Abdul Rasyid sebagai anak dari H. Abdul Rasyid, maka jelas Putusan dalam sengketa *a quo* adalah putusan yang melanggar ketentuan hukum; (dari mana Majelis dapat mengetahui secara hukum bahwa Herry Abdul Rasyid adalah benar-benar anak dari H. Abdul Rasyid ??? ); (kedudukan Herry Abdul Rasyid sebagai anak dari H. Abdul Rasyid harus dibuktikan secara HUKUM;

- Bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat juga mendalihkan bahwa mendapatkan dan/atau menerima kuasa dari H. ABDUL RASYID (surat kuasa tertanggal 24 September 2013), dalil Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) ini terdapat dalam gugatan *a quo* poin 1 pada posita gugatan;

- Bahwa dikarenakan Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) mendalihkan mendapatkan dan menerima Kuasa dari H. Abdul Rasyid, maka seharusnya juga secara hukum kuasa tersebut dibuktikan, bukan cuma didalihkan tapi harus dibuktikan secara hukum, karena hal itu juga menyangkut keabsahan (*legal standing*) dari Penggugat untuk menggugat dalam sengketa *a quo*, (dari mana Majelis berkeyakinan secara hukum



bahwa Herry Abdul Rasyid mendapat Surat Kuasa dari H. Abdul Rasyid???) ;

- Bahwa oleh karena Surat Kuasa dari H. Abdul Rasyid kepada Herry A. Rasyid, tidak dapat dibuktikan dan/atau tidak dibuktikan, jelas Putusan *a quo* adalah putusan yang melanggar Prinsip dan Ketentuan Undang-Undang dan/atau bertentangan dengan Undang-Undang (*contra legem*), karena itu sepatutnya demi hukum harus dibatalkan;
  - Bahwa alat bukti surat yang diajukan Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) dari P-1 s/d P-8 , tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) adalah anak dari H. Abdul Rasyid, dan juga tidak ada satupun alat bukti surat yang menyatakan bahwa Penggugat mendapat kuasa untuk menggugat dari H. Abdul Rasyid; dan karena tidak ada satu alat buktipun yang menerangkan bahwa Herry Abdul Rasyid Anak dari H. Abdul Rasyid dan tidak ada satu alat buktipun yang menerangkan bahwa Herry Abdul Rasyid mendapat Kuasa dari H. Abdul Rasyid, maka untuk menghindari kekeliruan yang lebih jauh lagi bilamana ternyata Herry Abdul Rasyid bukan anak dari H. Abdul Rasyid (dikemudian hari) dan bilamana nantinya dikemudian hari ternyata H. Abdul Rasyid tidak Pernah memberikan Surat Kuasa menggugat kepada Herry Abdul Rasyid, maka Celakalah Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Tergugat II Intervensi karena Hak Hukumnya telah dimatikan oleh Putusan Kasasi yang dilandasi oleh gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kualitas dan kualifikasi untuk menggugat (*diskualifikasi in persona*), oleh karenanya sepatutnya demi hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015, dibatalkan demi hukum;
3. Bahwa oleh karena *legal standing* atau kedudukan hukum Termohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Penggugat asal, tidak dapat dibuktikan secara hukum, maka Surat Kuasa dan/atau Kuasa yang diberikan kepada Kuasa Hukum (Advokat) adalah cacat hukum dan dikarenakan kuasa tersebut adalah cacat hukum maka gugatan yang diajukan juga adalah cacat hukum (*contra legem*), untuk itu patutlah putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut dibatalkan demi hukum;
4. Bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat kepada Kuasa Hukum (surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2013, hal. 1), Objek yang disengketakan adalah Sertifikat HGB No. 127 Tahun 2002 dengan Luas Tanahnya 54.000 M<sup>2</sup>, dan dalam posita gugatan objek yang disengketakan juga Sertifikat HGB No. 127



Tahun 2002 dengan Luas tanah-nya 54.600 M<sup>2</sup>, sedangkan dalam petitum gugatan yang dimintakan untuk dinyatakan batal adalah Luas Tanahnya 49.570 M<sup>2</sup> (*vide*, petitum gugatan poin 2 dan 3, Hal. 8 Putusan No. 22 / G / 2013 / PTUN. PL), dengan demikian terdapat 3 (tiga) ukuran Tanah-nya yang berbeda dalam sengketa *a quo*, baik dalam Surat Kuasa, Posita gugatan dan Potitum gugatan karenanya sesuai dengan ketentuan hukum gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak memenuhi ketentuan hukum (*contra legem*), karena tidak ada persesuaian baik antara Surat Kuasa (sebagai dasar menggugat) maupun Posita dan Petitum gugatan, dan oleh karena gugatan yang cacat hukum tersebut telah dikabulkan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015, maka demi hukum patutlah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut, dibatalkan demi hukum;

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang RI. Nomor : 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) serta Pasal 4 ayat (1) dan (2), mengharuskan bahwa Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, yang telah memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang dan telah diambil Sumpah di Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya;

Bahwa berdasarkan akan hal tersebut, maka setelah Pemohon Peninjauan Kembali mengecek dan mempelajari berkas perkara ternyata ke-dua Kuasa Hukum Termohon Peninjauan Kembali, hanya satu orang yang memberikan Identitas itupun nyata-nyata dalam Kartu Tanda Pengenal Advokat masih tercatat sebagai CA.18041 yang artinya masih Kandidat Advokat yakni Belum Sah sebagai Advokat dan lagi tidak dilampirkan Berita Acara Sumpah sebagai Advokat, dan bila masih Kandidat Advokat maka sifatnya pasif dalam persidangan artinya tidak mempunyai hak suara/hak berbicara, hal ini sejalan dengan apa yang diamanatkan oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edarannya yang pada intinya bahwa Pengadilan harus meminta bukti berita Acara Sumpah setiap Advokat yang akan beracara pada Persidangan (mohon dilihat pada berkas perkara, tidak terlampir bukti Berita Acara Sumpah ke-dua orang Kuasa Hukum tersebut);

Bahwa dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum, maka seharusnya pada saat awal persidangan Majelis Hakim *judex facti* harus mengecek dan meneliti sah atau tidaknya yang mewakili Penggugat dalam mengajukan gugatannya di persidangan, berdasarkan hal tersebut maka secara hukum



peradilan dalam sengketa *a quo* adalah Cacat Hukum (*contra legem*) karenanya harus dibatalkan demi hukum;

6. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali juga sangat keberatan atas *Legal Standing* dari H. Abdul Rasyid yang hanya berdasar pada Bukti P-1 dan P-2 (Akta Jual Beli No. 20/akta/1978 dan Akta Jual Beli No. 74/akta/1979) sehingga layak dan dapat mengajukan gugatan; Seharusnya secara hukum dibuktikan lebih dahulu kedudukan H. Abdul Rasyid yang memberi kuasa kepada anaknya, Apakah Sah secara hukum dapat dikatakan sebagai Pihak (apakah mempunyai kualitas dan kapasitas serta kualifikasi untuk mengajukan gugatan ?) ;

Bahwa dalam kedua bukti P-1 dan P-2 (Akta jual beli No. 20/akta/1978 dan Akta jual beli No. 74/akta/1979) jelas-jelas tertulis Bahwa ABDUL RASYID pada saat membeli tanah Bertindak Untuk dan atas nama PT. KEBUN SARI (Pemohon Peninjauan Kembali), bukan atas nama pribadi, Artinya kedudukan hukum (kualitas dan kapasitasnya) H. Abdul Rasyid dalam akta jual beli No. 20/akta/1978 (bukti P-1) dan akta jual beli No. 74/akta/1979 (bukti-P2) adalah mewakili PT. KEBUN SARI (Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa kalimat "Untuk dan Atas Nama" mengandung arti hukum bahwa bertindak bukan untuk dirinya atau pribadinya tetapi bertindak untuk subjek hukum lain (*in casu* PT. Kebun Sari), Abdul Rasyid sebagai wakil atau mewakili dengan kata lain Abdul Rasid pada waktu itu adalah mewakili subjek hukum lainnya dalam hal ini PT. Kebun Sari (Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa dikarenakan secara hukum kedudukan (*legal standing*) dari H. Abdul Rasyid dalam bukti P-1 dan P-2 adalah mewakili PT. Kebun Sari, maka secara hukum Tidak dapat mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat HGB No. 127 Tahun 2002 karena tidak mempunyai hak atau kualitas untuk berperkara menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); Hal ini sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) yang mengisyaratkan adanya kepentingan yang harus dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, kepentingan mana harus secara nyata dan langsung mengenai orang atau Badan hukum tersebut, oleh karena dalam Bukti P-1 dan P-2 kedudukan hukum Abdul Rasyid hanya sebagai mewakili maka jelas Pembeli Tanah sesungguhnya adalah PT. Kebun Sari (Pemohon Peninjauan Kembali), Bukti P-1 dan P-2 justru membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (PT. Kebun Sari) adalah Pemilik dari tanah yang disengketakan dalam HGB No. 127 / Tahun 2002 (objek sengketa);



Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas dan terang telah terjadi kelalaian dan kekeliruan serta kekhilafan hakim dalam penerapan hukum pembuktian karenanya telah terjadi pelanggaran hukum dan Asas hukum yaitu *Asas ius standi / legal standing*, karena itu patutlah putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut dibatalkan demi hukum;

7. Bahwa Majelis Hakim Kasasi juga telah membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum, dimana Bukti P-1 dan P-2 dibenarkan sebagai alas hak dari Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali), Majelis membenarkan Termohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Penggugat asal sebagai Pemilik atas Tanah yang disengketakan tersebut yakni Bukti P-1 dan P-2, sehingga sah sebagai Penggugat dalam sengketa *a quo*, Padahal sebagaimana telah dikemukakan diatas bahwa Bukti P-1 dan P-2 kedudukan Abdul Rasyid hanya sebagai mewakili PT. Kebun Sari dalam membeli Tanah Bukan sebagai Pemilik Tanah yang dibeli, karena itu Putusan Kasasi Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwettig, illegal*), untuk itu patutlah putusan tersebut dibatalkan demi hukum; Bahwa Putusan Kasasi Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut, juga telah membenarkan kedudukan hukum dari Herry Abdul Rasyid sebagai Anak dari H. Abdul Rasyid, Padahal Tidak ada bukti yang sah secara hukum yang membuktikan Herry Abdul Rasyid sebagai Anak dari H. Abdul Rasyid; Bahwa Putusan Kasasi Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut, juga telah membenarkan Herry Abdul Rasyid menerima Kuasa dari H. Abdul Rasyid untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Padahal Tidak ada bukti yang sah secara hukum yang membuktikan Herry Abdul Rasyid menerima Kuasa dari H. Abdul Rasyid untuk mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara Palu; karenanya patutlah putusan *a quo* dibatalkan demi hukum;
8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi pada halaman 19 garis datar ke-1 yang menyatakan "bahwa penerbitan objek sengketa tidak didukung oleh warkah yang memadai. Akta Jual Beli diterbitkan secara tidak konsisten dengan status tanahnya yaitu tanah negara dan tidak ternyata terjadi perubahan status dari bekas tanah hak adat menjadi tanah negara"; Bahwa pertimbangan Majelis Kasasi tersebut diatas adalah sangat membingungkan dan mengandung suatu kekeliruan yang nyata, dimana Majelis tidak menjelaskan apa warkah yang tidak memadai tersebut ?, dan apa dasar Majelis kasasi mengatakan bahwa akta Jual Beli diterbitkan secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak konsisten dengan status tanahnya yaitu tanah negara dan tidak ternyata terjadi perubahan status dari bekas tanah hak adat menjadi tanah negara”;  
Bahwa apabila maksud Majelis kasasi menyatakan warkah tidak memadai lantaran bersifat fotokopi, maka hal itu adalah kekeliruan yang nyata karena sampai sekarang ini Permohonan Hak Pen-Sertifikatan Tanah dengan data-data/dokumen fotokopi masih dibenarkan, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yakni : “Surat Edaran Nomor : 5/SE/VI/2014”, Tentang Petunjuk Beberapa Ketentuan Teknis Permohonan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Pelayanan Pertanahan Lainnya, angka 5 huruf a;

Bahwa pembenaran penggunaan data-data/dokumen bersifat fotokopi tidaklah melanggar pasal 23 huruf a angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Kota Palu (*in casu* Tergugat) yang memproses permohonan Hak Guna Bangunan dari Pemohon Peninjauan Kembali adalah sudah benar dan sudah tepat, dengan dasar hukum bahwa bila data-data atau dokumen tanah sudah terbakar dan/atau hilang maka Apakah suatu tanah tidak dapat di-Sertifikatkan lagi ? tentu jawabnya tidak, sehingga yang dilakukan Badan Pertanahan Kota Palu (*in casu* Tergugat) adalah diskresi (*Asas Pouvoir Discretionaire*) atas Pasal 23 huruf a angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang tujuannya semata-mata adalah penataan, pengaturan dan kepastian hukum dalam pelayanan publik (*good governance*), dan ini dibenarkan oleh Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 5/SE/VI/2014, tersebut diatas ;

Bahwa apabila maksud Majelis Kasasi menyatakan warkah tidak memadai dikarenakan Akta Jual Beli diterbitkan secara tidak konsisten dengan status tanahnya yaitu tanah negara dan tidak ternyata terjadi perubahan status dari bekas tanah hak adat menjadi tanah negara, maka hal itu adalah kekeliruan yang sangat fatal sifatnya dalam menerapkan hukum, dimana Akta Jual Beli adalah Akta yang bersifat autentik yang menerangkan terjadinya Jual Beli (dalam hal ini jual beli Tanah), bukan menerangkan terjadinya perubahan status tanah, untuk perubahan status tanah adalah kewenangan Badan Pertanahan (*in casu* Pertanahan Kota Palu), Sedangkan Akta Jual Beli (Tanah) adalah masih masuk dalam kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat dan/atau Notaris yang sudah menjadi PPAT;



Bahwa oleh karena itu maka pertimbangan Majelis Kasasi yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli diterbitkan secara tidak konsisten dengan status tanahnya yaitu tanah negara dan tidak ternyata terjadi perubahan status dari bekas tanah hak adat menjadi tanah negara, adalah keliru karena memang Akta Jual Beli tidak menerangkan tentang terjadinya perubahan status Tanah, Akta Jual beli hanya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli tanah, antara Pembeli yaitu PT. Kebun Sari/Pemohon yang diwakili oleh Direktornya saat itu H. Abdul Rasyid/Termohon dan Penjual yaitu Tandoto (Bukti P-1, Bukti T.II.Intv-2) dan Pembeli yaitu PT. Kebun Sari/Pemohon yang diwakili oleh Direktornya saat itu H. Abdul Rasyid/Termohon dan Penjual yaitu Drs. A. Ghani Hali (P-2);

Bahwa apabila Majelis Hakim Kasasi telah melakukan koreksi atau penilaian terhadap Akta Jual Beli maka seharusnya jika Majelis berpendapat Akta Jual Beli Tidak konsisten maka seharusnya gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali harus juga ditolak karena dilandasi dengan Bukti yang tidak Konsisten (*in casu* bukti P-1 dan P-2);

Bahwa dengan dinyatakan Akta Jual Beli Tidak Konsisten (bukti P-1 dan P-2, dan bukti T-4, dan bukti T.II.Intv-2) oleh Majelis Kasasi, tetapi malah mengabulkan gugatan Penggugat/Termohon PK, maka jelas Putusan Kasasi Nomor 68 K/TUN/2015 telah mengandung kekeliruan yang nyata dan terdapat suatu hal yang kontradiktif antara pertimbangan hukum dengan putusan Majelis itu sendiri, Majelis Hakim Kasasi telah mengabulkan gugatan yang didasari dengan alat bukti yang tidak Konsisten, karena itu patutlah demi hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut diatas dibatalkan;

9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi pada halaman 19 garis datar ke-2 yang menyatakan "bahwa penguasaan fisik atas tanah lokasi objek sengketa ada pada Penggugat dan dinyatakan dalam pemeriksaan Panitia A dan tidak pernah beralih kepada pihak manapun";

Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan yang sangat mengandung kekeliruan yang nyata dan fatal serta bersifat manipulatif, dimana dalam Bukti T-2 ( 1 Bundel Berita Acara Panitia A ) sama sekali tidak pernah menyebutkan atau menyatakan jika penguasaan fisik atas tanah lokasi objek sengketa ada pada Penggugat dan tidak pernah beralih kepada pihak manapun (mohon di periksa kembali Berita Acara Panitia A dalam bukti T-2), pertimbangan Majelis Kasasi ini adalah



pertimbangan hukum yang keliru dan bersifat *unprofessional conduct*, karenanya harus dibatalkan demi hukum;

Bahwa perlu Pemohon Peninjauan Kembali tegaskan kembali bahwa sampai dengan saat ini, tanah yang disengketakan tersebut masih dalam penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali, hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat sendiri dalam persidangan *Judex Facti* (lihat, keterangan saksi Drs. Safin Abd. Hamid, M.Si., pada Putusan Nomor 22/G/2013/PTUN.PL., halaman 25 poin 14 dan poin 15), keterangan saksi Penggugat/Termohon PK tersebut justru menerangkan Penguasaan Tanah yang disengketakan adalah dikuasai oleh PT. Kebun Sari (Pemohon Peninjauan Kembali), berikut Pemohon Peninjauan Kembali mengutip keterangan saksi tersebut, yakni :

- Poin 14 berbunyi : “Bahwa benar Kantor PT. Kebun Sari dan Penampungan kayu berada dibelakang Kantor”;
- Poin 15 berbunyi : “Bahwa benar Kantor PT. Kebun Sari berada dilokasi tanah yang menjadi objek sengketa”;

Bahwa dengan demikian jelaslah yang menguasai tanah yang disengketakan adalah Tergugat II Intervensi/Pemohon Peninjauan Kembali Bukan Penggugat, walaupun Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada saat peninjauan setempat menyimpulkan bahwa yang kuasai adalah Penggugat hanya karena ada pagar yang hanya beberapa meter saja dan baru dibuat Penggugat secara diam-diam sewaktu akan ada peninjauan setempat (PS) dan karena itu Majelis Hakim terkecoh dan langsung mengklaim atau menjustifikasi bahwa tanah dikuasai oleh Penggugat, maka hal itu adalah hal yang keliru dan penuh dengan rekayasa, Majelis Hakim *judex facti* telah keliru dalam menyimpulkan siapa yang menguasai tanah yang disengketakan tersebut dan karena itu kekeliruan dan ketidak benaran tersebut mohon diluruskan dan diperbaiki oleh Majelis Hakim Yang Mulia pada Peninjauan Kembali ini, karena keterangan Penggugat sendiri telah menegaskan dalam persidangan dan dibawah kekuatan sumpah bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah PT. Kebun Sari/Pemohon Peninjauan Kembali ;

10. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi pada halaman 19 garis datar ke-3 yang menyatakan “bahwa warkah yang digunakan sebagai dasar penerbitan objek sengketa disamping tidak konsisten juga tidak asli dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;



Bahwa pertimbangan hukum tersebut juga mengandung kekeliruan yang nyata (membingungkan), dimana tidak menyebutkan warkah mana yang dimaksudkan tidak konsisten dan tidak asli dan tidak mempunyai kekuatan hukum, jika yang dimaksudkan adalah Akta Jual Beli, maka keberatan hukum Pemohon PK atas pertimbangan hukum kasasi tersebut adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam poin 8 diatas;

Bahwa jika Akta Jual Beli tersebut Tidak mempunyai kekuatan hukum, mengapa gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dikabulkan ?

Akta Jual Beli tersebut adalah Akta yang juga dipakai Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebagai dasar/bukti untuk mengajukan gugatan (bukti P-1), pertimbangan hukum Majelis Kasasi ini sangat bertentangan dengan putusannya sendiri (kontradiktif) karena itu putusan kasasi tersebut telah mengandung kekeliruan yang nyata, untuk itu sudah sepatutnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 68 K/TUN/2015 tersebut diatas dibatalkan demi hukum;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama Memori Peninjauan Kembali dan Jawaban Memori Peninjauan Kembali dihubungkan dengan Putusan *Judex Juris*, ternyata tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf ( f ) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Herry A. Rasyid (Penggugat), berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Lebak Batas Nomor 897/1755.03/2013, menerangkan Herry A. Rasyid adalah anak H. Abdul Rasyid dan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2013 serta Surat Izin Insidentil dari Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Herry A. Rasyid diberi kuasa oleh orang tuanya untuk mengajukan gugatan, karenanya dalam perkara *a quo* Herry A. Rasyid memiliki kedudukan hukum (*legal standing*);
- Bahwa tentang proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan, berdasarkan dokumen/data pendukung berupa Akta Jual Beli Nomor 20/Akta/1978 ( bukti P-1) dan Nomor 74/Akta/1979 (bukti P-2) ternyata hanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotokopi dan Surat Keterangan Hilang dari Kepolisian Resort Palu No.C-1040/VIII/2002/PMT/RESTA PALU tanggal 29 Agustus 2002 telah lewat waktu, karena surat keterangan tersebut berlaku hanya 2 (dua) minggu, sedangkan permohonan Hak Guna Bangunan diajukan tanggal 19 September 2002;

- Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Juris* yang mengabulkan gugatan Penggugat sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : PT. KEBUN SARI tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali 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 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT. KEBUN SARI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 16 September 2016, oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Non Yudisial yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

1. Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

H. Suwardi, S.H., M.H.

2. Is Sudaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Joko A. Sugianto, S.H.

## Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp.	5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	<u>Rp2.489.000,00</u>	
Jumlah :		Rp2.500.000,00