



**P U T U S A N**  
Nomor 3503 K/Pdt/2015

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**MUIN ZAHU, S.KM.**, bertempat tinggal di Lingkungan Maradadi Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Bau-Bau, dalam hal ini memberi kuasa kepada La Samudi, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2014,  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **SYAIFUL**, bertempat tinggal di Lingkungan Topa Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Bau-Bau,
2. **HAMZAH alias LA UZA**, bertempat tinggal di Lingkungan Kabumbu Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea, Kota Bau-Bau, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Iamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2014,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding;

**D a n**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAU-BAU**,  
berkedudukan di Jalan Sijawangkati Kota Bau-Bau,

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada pokoknya atas dalil-dalil:



1. Bahwa Penggugat adalah memiliki sebidang tanah pertanian seluas kurang lebih 8.725 (delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima) meter persegi (semula 10.000 meter persegi), terletak di Ranu Jalan Poros Kalia-Lia, Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dulu masuk Kecamatan Bungi), Kota Bau-Bau, yang didapat melalui pembagian kebun kolektif dari pemerintah pada tahun 1985, yang telah mempunyai SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Muin Z. (Penggugat) dengan Nomor SPPT: 74.72.740.001.003.0030.0, yang batas-batasnya antara lain:
  - Sebelah Utara : Jalan Tani (dulu berbatasan tanah La Ana/La Uza;
  - Sebelah Timur : Tanah Nazia (dulu empang);
  - Sebelah Selatan : Jalan PT. BIS (dulu empang);
  - Sebelah Barat : Tanah Bahisu (dulu empang);Selanjutnya tanah tersebut, juga disebut sebagai tanah obyek sengketa;
2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut adalah diperoleh melalui pembagian kebun kolektif dari Pemerintah melalui Kepala Desa Lowu-Lowu pada tahun 1985 (La Nasihu alias Muhammad Nasihun), yang luasnya sekitar 1 Ha (10.000 M<sup>2</sup>) untuk dijadikan lahan perkebunan/pertanian, dan Penggugat telah menguasainya sejak awal 1986, dan mengolahnya menjadi tanah sawah, dan pada tanggal 27 Agustus 2012 adalah Penggugat telah menjualnya sebagian yakni seluas 1.275 M<sup>2</sup> kepada PT. BIS sebagai akses jalannya melalui I Putu Yudiantara, di hadapan Zarta, S.E., M.Si., selaku PPAT Kecamatan Lea-Lea, sehingga luasnya sisa 8.725 M<sup>2</sup>;
3. Bahwa pada akhir tahun 2012 ternyata tanah obyek sengketa tersebut dimasuki dan dikuasai/dikelola oleh Syaiful/Tergugat I (adik kandung Tergugat II) secara tidak benar menurut hukum, oleh karena melawan hak Penggugat, dan tanpa izin dari Penggugat, dan dengan mengusir penggarap lahan Penggugat bernama Marwi, sehingga Tergugat I telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa setelah Penggugat menjual sebagian tanah milik Penggugat yang luasnya 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi, ternyata Hamzah/Tergugat II keberatan dengan alasan tanah tersebut adalah telah menjadi tanahnya, yang menurut adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Hamzah/Tergugat II, yakni SHM Nomor 00396/Lowu-Lowu bertanggal 16 Juli 2009, luas tanah 19.106 (sembilan belas ribu seratus enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 40/Lowu-Lowu/2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau/Turut Tergugat, padahal penerbitan sertifikat



tanah dengan luas tanah 19.106 (sembilan belas ribu seratus enam) meter persegi tersebut adalah tidak benar menurut hukum, oleh karena telah memasukkan tanah milik Penggugat digabung dengan tanah milik Tergugat II ke dalam satu sertifikat tersebut, tanpa ada peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat II, sedangkan tanah milik Tergugat II bersama La Ana yang terletak sebelah utara tanah Penggugat adalah luasnya hanya sekitar 1 Ha saja (sekitar 10.000 meter persegi), sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, yakni SHM Nomor 00396/Lowu-Lowu bertanggal 16 Juli 2009, luas tanah 19.106 (sembilan belas ribu seratus enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 40/Lowu-Lowu/2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau/Turut Tergugat adalah bertentangan dengan hukum dan karenanya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;

5. Bahwa Penggugat telah mengajukan surat keberatan dan mohon klarifikasi kepada Turut Tergugat, namun tidak mendapat tanggapan hingga gugatan ini diajukan, dan Penggugat telah melakukan upaya kekeluargaan namun belum juga berhasil, untuk itulah Penggugat mohon keadilan dan kepastian serta perlindungan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bau-Bau agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah obyek sengketa yakni seluas kurang lebih 8.725 (delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima) meter persegi, terletak di Ranu Jalan Poros Kalia-Lia, Kelurahan Lowu-Lowu, Kecamatan Lea-Lea (dulu masuk Kecamatan Bungi), Kota Bau-Bau, yang batas-batasnya antara lain:
  - Sebelah Utara : Jalan Tani (dulu berbatasan tanah La Ana/La Uza);
  - Sebelah Timur : Tanah Nazia (dulu empang);
  - Sebelah Selatan : Jalan PT. BIS (dulu hutan nipah/laut);
  - Sebelah Barat : Tanah Bahisu (dulu empang);Adalah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dalam menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama Hamzah/Tergugat II, yakni SHM Nomor 00396/Lowu-Lowu bertanggal 16 Juli 2009, luas tanah 19.106 (sembilan belas ribu seratus enam) meter persegi, Surat Ukur Nomor 40/



Lowu-Lowu/2009, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau/Turut Tergugat adalah bertentangan dengan hukum, dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;

5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa *a quo* kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bau-Bau berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur oleh karena luas dan batas-batas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat tidak bersesuaian atau tidak sama dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat, dimana secara faktual tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat *in casu* Tergugat II adalah seluas  $\pm 19.706$  (sembilan belas ribu tujuh ratus enam) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jainuddin;
- Sebelah Timur berbatas dengan Saiful Tergugat I;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ijani; dan
- Sebelah Barat berbatas dengan Bahisu;

Sedangkan untuk Tergugat I seluas  $\pm 13.000$  (tiga belas ribu) meter persegi dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan La Sani;
- Sebelah Timur berbatas dengan La Teeni;
- Sebelah Selatan berbatas La Zia; dan
- Sebelah Barat berbatas dengan Hamzah Tergugat II;

Dan oleh karena luas dan batas-batas tanah obyek sengketa sangat berbeda secara fisik dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat adalah kabur dan sebagai konsekuensi hukumnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan secara tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bau-Bau telah memberikan putusan, yaitu Putusan Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.Bau., tanggal 15 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.611.000,00 (dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari dengan Putusan Nomor 88/PDT/2014/PT.KDI., tanggal 11 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.G/2014/PN.BB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bau-Bau, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Januari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Para Terbanding yang pada tanggal 13 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, oleh Tergugat I, II/Para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bau-Bau pada tanggal 26 Januari 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra yang mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau dalam perkara ini, telah melakukan kekeliruan sebab *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra dalam mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau tersebut telah tidak memberikan pertimbangan hukum yang memadai dan cukup dalam memberikan penilaian atas fakta-fakta yang terungkap dalam





persidangan perkara. Bahwa oleh karenanya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra dalam perkara ini tidak dapat dipertahan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra telah keliru dan salah dalam mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau, terutama berhubungan dengan penerapan hukum pembuktian;

Bahwa dimana dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Baubau setelah memberikan penilaian atas bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana diuraikan oleh *Judex Facti* pada pertimbangan hukumnya pada halaman 17 dan 18 putusan. Kemudian *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan itu sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum pada halaman 19 alinea (2) putusannya yang menyatakan "Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas, dalam kaitannya satu sama lain Majelis berpendapat bahwa bukti P-1, P-2, dan P-3 yang didukung oleh keterangan saksi H. Muh. Nasihun, saksi M. Nurdin sebagai orang yang telah memberikan dan membuat surat-surat tersebut, telah membuktikan dalil Penggugat bahwa benar Penggugat mendapat tanah sengketa dari pembagian tanah secara kolektif dari Kepala Desa Lowu-Lowu yang dilakukan pada tahun 1985";

Bahwa dari pendapat *Judex Facti* tersebut di atas, maka dalam perkara ini telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari pembagian tanah secara kolektif yang dilakukan oleh Kepala Desa Lowu-Lowu pada tahun 1985, dan semestinya gugatan Penggugat harus dikabulkan, tetapi kemudian *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum lain sebagaimana terurai dalam halaman 20 alinea (4) yang menyatakan sementara itu bukti Tergugat I, II-1 berupa Sertifikat Hak Milik tertanggal 16 Juli 2009 memberikan dasar hak yang jelas menurut hukum karena sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah". Bahwa dengan dasar pertimbangan hukum tersebutlah kemudian *Judex Facti* menolak gugatan Penggugat;

Bahwa jika dicermati secara hukum kedua pertimbangan hukum di atas, maka disatu sisi *Judex Facti* mengakui kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah sengketa dimulai pada tahun 1985 sampai dengan tahun 2009 saat terbitnya sertifikat tanah obyek sengketa atas nama Termohon Kasasi II dan



pada sisi lain *Judex Facti* mengakui kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Termohon Kasasi dimulai pada tahun 2009 (saat terbitnya sertifikat) hingga sekarang;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, secara hukum akan menimbulkan pertanyaan hukum yang sangat mendasar yaitu mengapa Sertifikat Hak Milik tanah sengketa dari Termohon Kasasi dapat menghapuskan/meniadakan kepemilikan asal tanah sengketa dari Pemohon Kasasi....? dan untuk menjawab persoalan tersebut harus diperhatikan apakah ada proses pengalihan hak dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi yang mengakibatkan Termohon Kasasi mengurus sertifikat atas tanah obyek sengketa perkara ini. Bahwa ternyata sepanjang pemeriksaan perkara ini tidak satu buktipun yang diajukan oleh para pihak yang menunjukkan bahwa tanah sengketa beralih kepada Termohon Kasasi secara sah menurut hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra telah keliru salah dalam mempertahankan dan menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau, sebab putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau dalam perkara ini hanya didasarkan atas bukti Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa yang terbit pada tahun 2009 atas nama Termohon Kasasi II, sedangkan *Judex Facti* mengakui tanah tersebut adalah milik Penggugat sejak tahun 1985 (waktu pembagian tanah) hingga tahun 2009, sementara sepanjang pemeriksaan perkara ini tidak satu buktipun yang diajukan para pihak, yang menunjukkan proses pengalihan tanah sengketa dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Bahwa sesungguhnya Termohon Kasasi II memang juga mendapat bagian tanah pada saat pembagian tanah tersebut pada tahun 1985 yang berada di sisi utara tanah obyek sengketa perkara ini seluas 1 hektar, namun ketika Termohon Kasasi II mengurus sertifikat atas tanah bagian tersebut telah ikut memasukkan pula tanah bagian milik Pemohon Kasasi didalamnya sehingga ketika terbit sertifikat milik Termohon Kasasi II telah tercakup seluas 19.106 (sekitar 2 Ha) dimana didalamnya sudah termasuk tanah milik Pemohon Kasasi;
4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra yang mempertahankan dan memperkuat putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau adalah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, terutama berkaitan dengan pertimbangan hukum pada halaman 20 alinea (2);



Bahwa setelah Pemohon Kasasi mendapat bagian tanah tersebut dari pembagian tanah pada tahun 1985 telah mengusahakan dan mengolah tanah obyek sengketa untuk dijadikan sawah/persawahan sehingga di atas tanah obyek sengketa sekarang ini masih ada pematang-pematang sawah yang dibuat oleh Pemohon Kasasi, oleh karena itu Pemohon Kasasi telah mengusahakan atau memanfaatkan tanah tersebut atau tidak menelantarkan tanah sengketa, dan ketika perusahaan tambang masuk di Daerah Lowu-Lowu dimana perusahaan membutuhkan akses jalan keluar masuk pelabuhan tambang, maka demi menunjang pembangunan dan kemajuan ekonomi masyarakat sekitar tambang itu, maka Pemohon Kasasi telah melepaskan sebagian tanah sengketa kepada perusahaan tambang disertai dengan kompensasi;

Bahwa dengan demikian adalah tidak tepat dan salah menerapkan hukum pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya dan hanya melakukan tindakan menjual tanah sengketa saja kepada pihak lain. Bahwa secara hukum, tidak dapat menghilangkan hak seseorang atas tanah miliknya sungguhpun tanah tersebut tidak diolah secara terus menerus, terlebih lagi inti persoalan dalam perkara ini adalah menyangkut siapa pemilik tanah, bukan siapa yang mengolah tanah tersebut, dan hal ini dikandung maksud bahwa pengolah tanah belum tentu adalah pemilik tanah *in casu* dalam perkara ini pemilik tanah obyek sengketa adalah Pemohon Kasasi, sebagaimana telah diakui *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum pada halaman 19 alinea (2), tetapi tanah tersebut pada tahun 2009 dimasuki oleh Tergugat II/Termohon Kasasi selanjutnya Tergugat II/Termohon Kasasi mengurus sertifikatnya, kemudian diolah oleh Tergugat I (Tergugat I dan Tergugat II adalah bersaudara);

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra telah keliru dan salah mempertahankan dan menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau. Pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 20 alinea (7) yang menyatakan bahwa “menimbang bahwa memperhatikan dalil-dalil yang dapat dibuktikan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa tindakan Penggugat yang tidak melakukan pengolahan terhadap tanah sengketa dalam kurun waktu 25 tahun menjadikan tanah sengketa dibiarkan dan tidak diolah sebagaimana mestinya...dst...;





Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas telah mengakui dan menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa memang milik Penggugat/Pemohon Kasasi tetapi Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mengolah tanah dimaksud dalam kurun waktu 25 tahun;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sangat keliru sebab yang menjadi inti persoalan dalam perkara ini adalah “Siapa yang berhak atau siapa pemilik tanah yang disengketa, bukan siapa yang mengolah tanah yang dipersengketakan, karena bisa saja orang yang bukan pemilik tanah, tetapi mengolah tanah, hanya persoalannya apakah orang yang mengolah tanah itu mempunyai dasar/alas untuk mengolah tanah dimaksud, jika tidak mempunyai dasar/alas untuk mengolah, maka tanah itu harus dikembalikan pada pemiliknya”;

Bahwa dalam perkara ini Para Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Kasasi baru memasuki dan mengolah tanah tersebut sejak tahun 2009 atau sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik tanah sengketa atas nama Tergugat II/Termohon Kasasi. Sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada halaman 21 alinea (3), sedangkan sebelum lahirnya sertifikat atau sebelum tahun 2009 yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Penggugat/Pemohon Kasasi;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra yang mempertahankan dan memperkuat putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau adalah salah dan keliru sebab *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau yang memeriksa dan mengadili perkara ini juga telah salah dan keliru memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 21 alinea (1) yang menyatakan “Menimbang bahwa dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur bahwa hak milik hapus bila: .....dst....., 3. Karena diterlantarkan....dst.;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat keliru karena yang dimaksudkan oleh Pasal 27 a angka (3) UUPA tersebut adalah tanah yang telah melekat hak milik di atasnya, dimana dalam konteks Hukum Agraria/UUPA kepemilikan atas tanah harus didaftarkan dan setelah didaftarkan harus diberi bentuk dengan bukti hak yaitu Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi berwenang untuk itu (vide Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), jadi dengan demikian tanah hak milik adalah tanah-tanah yang sudah diberi status sebagai hak milik sedangkan terhadap tanah yang belum didaftarkan atau belum



diberikan/terbitkan status hak milik/belum diterbitkan sertifikat hak milik, maka tanah tersebut belum dapat dikatakan sebagai tanah hak milik menurut UUPA. Jadi hapusnya hak milik karena diterlantarkan dalam Pasal 27 a angka (3) UUPA tersebut adalah terhadap tanah yang sudah didaftarkan atau sudah memiliki sertifikat hak milik atau tanda bukti hak atau tegasnya dalam konteks UUPA pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya dan diterbitkan sertifikat hak miliknya, maka belum dapat dikatakan sebagai pemilik tanah tersebut, atau lebih tegas lagi pemilikan tanah dalam konteks UUPA ditandai dengan tanda bukti pendaftarannya berupa sertifikat hak milik, sehingga karenanya jelas yang diatur mengenai hapusnya hak milik dalam Pasal 27 a angka (3) UUPA adalah terhadap tanah-tanah yang telah mempunyai status sebagai hak milik atau telah mempunyai Sertifikat Hak Milik, sehingga dalam konteks perkara ini Penggugat/Pemohon Kasasi tidak dapat dikategorikan hapus haknya atas tanah obyek sengketa dengan penelantaran selama 25 tahun, karena atas tanah sengketa tersebut Penggugat/Pemohon Kasasi belum diterbitkan haknya berupa sertifikat hak milik;

Bahwa kekeliruan pertimbangan hukum yang sama juga diberikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra dalam pertimbangan hukum putusan pada halaman 7 garis datar 3, yang pada pokoknya mengatakan bahwa "Terhadap tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat saja sudah bisa hapus apalagi terhadap tanah yang belum terdaftar/bersertifikat, dst...";

Bahwa yang Pemohon Kasasi maksudkan adalah Pemohon Kasasi dalam perkara ini belum mensertifikatkan haknya atas tanah tersebut, sehingga ketentuan Pasal 27 a (3) UUPA, tidak dapat begitu saja diterapkan pada tanah milik Pemohon Kasasi, sebab tanah milik Pemohon Kasasi belum didaftarkan, namun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra hanya memberikan pertimbangan hukum seperti di atas, tanpa memberikan alasan dasar hukum yang kuat bagaimana cara hapusnya tanah-tanah yang belum terdaftar/belum bersertifikat;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas sangat tidak tepat karena dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksud dengan tanah hak milik itu adalah tanah-tanah yang sudah didaftarkan dengan status hak milik dan diterbitkan sertifikat hak milik oleh instansi berwenang. Terhadap tanah obyek sengketa perkara ini Penggugat/



Pemohon Kasasi belum mendaftarkan haknya sehingga karenanya Penggugat/Pemohon Kasasi tidak termasuk pada pihak yang hapus haknya karena diterlantarkan berdasarkan Pasal 27 a angka (3) UUPA. Oleh karena itu Penggugat/Pemohon tidak dapat dihilangkan hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sultra yang mempertahankan dan memperkuat putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah salah dan keliru sebab dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bau-Bau pada putusannya halaman 21 alinea (3) telah keliru dan salah dengan menyatakan “menimbang bahwa selanjutnya dengan adanya fakta penguasaan dan bukti kepemilikan berupa sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II pada tahun 2009, maka secara hukum Para Tergugat dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik tanah sengketa yang sah dan dalil penguasaannya dan pengolahannya yang lebih dulu dibanding Penggugat walaupun hanya dimulai pada sekitar tahun 2009”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas sangat keliru, karena Penggugat/Pemohon yang telah lebih dahulu menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa sejak setelah dibagikan oleh Pemerintah *in casu* dibagikan oleh Kepala Desa Lowu-Lowu pada tahun 1985, hal ini dapat dibuktikan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dengan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2006 s/d tahun 2009 serta Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Bangunan Tahun 2010 s/d tahun 2013;

Bahwa memang secara hukum bukti pembayaran pajak bukan merupakan bukti hak, tetapi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTS) merupakan bukti siapa yang menguasai obyek pajak, dengan demikian terbukti bahwa yang menguasai obyek pajak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini sebelum tahun 2009 adalah Penggugat/Pemohon Kasasi, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II/Termohon Kasasi, baru menguasai dan memasuki tanah pada tahun 2009 yaitu sejak terbitnya sertifikat tanah obyek sengketa atas nama Tergugat II;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1382/Sip/1974 tanggal 12 Januari 1977 menegaskan bahwa “Tanda pembayaran



pajak yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi merupakan bukti sah tentang kepemilikan tanah yang bersangkutan”;

Berkaitan dengan masalah bukti pembayaran pajak tersebut Pemohon Kasasi tidak mempersoalkan tentang penilaian atas faktanya tetapi penerapan hukumnya yang dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung di atas;

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

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-7:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kendari yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau tidak salah dalam menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah Para Tergugat, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa obyek sengketa adalah miliknya atas dasar penguasaan sebelum dikuasai oleh Para Tergugat, karena itu putusan *Judex Facti* sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **MUIN ZAHU, S.KM.** tersebut harus ditolak;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUIN ZAHU, S.KM.** tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 15 Maret 2016** oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003