



**PUTUSAN**

**Nomor 605 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **HAJI MUHAMMAD AMIR KIWANG**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Ranamese I Nomor 97, RT/RW.21/06, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Wiraswasta;
2. **MUHAMMAD DJAFAR ANWAR**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Merpati Nomor 003 RT 012/RW 006, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1). Freedom Y. Radjah, S.H., 2). Lesley Anderson Lay, S.H., keduanya Advokat/Penasehat Hukum dan 3). Victor U. Hukapati, S.H., Advokat Magang, masing-masing berkantor di Jalan Sinai IV Nomor 8 Oesapa-Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 015/SKK.TUN/T-PH/VII/2014, bertanggal 23 Juli 2014;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat Nomor 1 Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur; Selanjutnya memberi kuasa kepada : 1). Oktofianus Hotty, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, 2). Eksam Sodak, S.SIT., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, dan 3). Ahmat Aries Khoirudin, S.ST., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 858/13.53-71.600/IX/2014 bertanggal 8 September 2014;
2. **ANWAR SAAL alias ANWAR SA'AL SONO alias ANWAR MIN SA'AL SONO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.12, RW.06, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya memberi kuasa kepada : Philipus Fernandez, S.H., Advokat dan Yustinus Marianus Fua, S.H., Advokat Magang, keduanya berkantor di Jalan Piet Tallo, Liliba Nomor 5 Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/SKS/TUN/IX/2014 bertanggal 1 September 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

## I. OBJEK GUGATAN :

Bahwa Objek Sengketa/gugatan *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013 Surat Ukur Nomor 08/BONIPOI/2013 yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2014 atas nama pemegang hak ANWAR SA'AL dengan luas tanah 867 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Merpati Nomor 01 Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT (untuk selanjutnya disebut "KTUN Objek Sengketa");

## II. DASAR GUGATAN :

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 12, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan ke-2 atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Pasal 5 PP No 24 Tahun 1997 ;
2. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa pada tanggal 02 Juni 2014 ketika Para Penggugat diberikan Relas Panggilan dilampiri dengan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang terkait dengan adanya Gugatan yang diajukan Sdr. ANWAR SAAL Alias ANWAR SA'AL SONO Alias ANWAR MIN SA'AL SONO kepada PARA PENGGUGAT yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 60/PDT.G/2014/PN.KPG., tanggal 12 Mei 2014 ;

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkan keputusannya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"* sementara bagi pihak ketiga (bukan si alamat yang dituju) berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 2 Tanggal 3 Juli 1991 menyebutkan: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan"* ;
4. Bahwa oleh karena Para Penggugat baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa pada tanggal 02 Juni 2014 maka dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah sah untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, karena masih belum melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diketahui merugikan kepentingan hukum Penggugat sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara 1986 Jo. SEMA Nomor 2 Tahun 1991 bagian V angka 3 ;
5. Bahwa Para Penggugat adalah Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun 2004") :
  - a) Bahwa hak Para Penggugat dilanggar dengan dikeluarkannya Objek Sengketa karena secara *de facto* Para Penggugat telah



menguasai, menempati dan membayar pajak atas tanah yang telah disertifikatkan oleh Tergugat atas nama Sdr. ANWAR SA'AL;

b) Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, Para Penggugat tidak dapat melakukan proses permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang telah dikuasai dan ditempati selama bertahun-tahun secara terus menerus sampai dengan saat ini ;

c) Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Para Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan *a quo* kepada Tergugat yang telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Para Penggugat, sesuai dengan Asas "*Point D'interot, Point D'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara 2004 Jo. SEMA Nomor 2 Tahun 1991 bagian V angka 3 ;

6. Bahwa Para Penggugat menguasai dan menempati bidang tanah di Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang dahulu Desa Bonipoi, Kecamatan Kota Kupang masing-masing :

a) **Tanah Yang Dikuasai dan Ditempati Penggugat I Seluas  $\pm$  176**

**M<sup>2</sup> Dengan Batas-Batas :**

- ✓ Utara : Dahulu tanah kosong sekarang Berbatasan dengan jalan Merpati ;
- ✓ Selatan : Dahulu tanah kosong sekarang Berbatasan dengan tanah milik Kadiah Talib ;
- ✓ Timur : Dahulu tanah kosong sekarang Berbatasan dengan Haji Raspi ;
- ✓ Barat : Dahulu tanah kosong sekarang Berbatasan dengan Anwar Sa'al ;

b) **Tanah Yang Dikuasai dan Ditempati Penggugat II Seluas  $\pm$  360**

**M<sup>2</sup> Dengan Batas-Batas :**

- ✓ Utara : Berbatasan dengan jalan merpati ;
- ✓ Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Oesman Abdoerachman ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Timur : Dahulu tanah kosong sekarang dengan Anwar Sa'al ;
  - ✓ Barat : Dahulu berbatasan dengan tanah milik Sech Abdullah Bin Said Badjaher, Aleks Tule, PT. Nusa Indah, Jeri Manafe, sekarang berbatasan dengan tanah milik Taher Baco ;
7. Bahwa penguasaan atas bidang tanah tersebut diatas oleh Para Penggugat adalah berdasarkan pemberian Pemerintah Desa Bonipoi dan telah dilakukan secara turun temurun lebih dari 20 (dua puluh) tahun tanpa gangguan dari pihak manapun ;
8. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2014 Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013 Surat Ukur Nomor 08/BONIPOI/2013 atas nama ANWAR SA'AL (Keputusan Tata Usaha Negara Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa) dengan luas tanah seluas 867 M<sup>2</sup> dan batas-batas :
- ✓ Utara : Berbatasan dengan Jalan Merpati ;
  - ✓ Timur : Dahulu berbatasan dengan tanah milik Muhammad Amir Soka sekarang berbatasan dengan Hadji Raspi ;
  - ✓ Barat : Dahulu berbatasan dengan tanah milik Sech Abdullah Bin Said Badjaher, Alekx Tule, PT. Nusa Indah, Jeri Manafe sekarang berbatasan dengan tanah milik Taher Baco ;
  - ✓ Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Oesman Abdoerahman dan tanah milik Khadijah Talib ;
9. Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa oleh Tergugat atas permohonan ANWAR SA'AL adalah berdasarkan surat pernyataan keluarga besar "SONO" tanggal 23 Februari 1971 yang menyatakan Keluarga Besar "SONO" tidak berkeberatan sebidang tanah milik keluarga "SONO" diberikan dan didaftarkan atas nama Sdr. ANWAR SA'AL sebagaimana pengakuan ANWAR SAAL Alias ANWAR SA'AL SONO Alias ANWAR MIN SA'AL SONO dalam Surat Gugatannya kepada PARA PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang dengan Nomor60/Pdt.G/2014/PN.KPG., tanggal 20 Mei 2014 ;





10. Bahwa sesuai surat pernyataan keluarga besar “SONO” tanggal 23 Februari 1971 yang menyatakan Keluarga Besar “SONO” tidak berkebaratan sebidang tanah milik keluarga “SONO” diberikan dan didaftarkan atas nama ANWAR SA’AL. Tanah keluarga “SONO” terletak di Desa Bonipoi, Kecamatan Kota Kupang, Kabupaten Kupang Provinsi NTT dengan luas 14.43 x 22 M2 dan batas-batas :
- ✓ Utara : Pekarangan Keluarga Sono ;
  - ✓ Timur : Jalan Raya ;
  - ✓ Barat : Sdr. OESMAN ABDOERACHMAN ;
  - ✓ Selatan : Pekuburan Cina ;
11. Bahwa senyatanya tanah yang Tergugat sertifikasi atas nama ANWAR SA’AL sesuai Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa adalah bidang tanah yang bukan tanah keluarga “SONO” yang dimaksudkan dalam surat pernyataan keluarga besar “SONO” tanggal 23 Februari 1971 diatas namun yang disertifikasi atas nama ANWAR SA’AL adalah bidang tanah yang dikuasai dan ditempati oleh para penggugat yang bukan milik keluarga “SONO”. Tindakan tergugat yang mensertifikatkan bidang tanah yang bukan tanah keluarga “SONO” yang dimaksudkan dalam surat pernyataan keluarga besar “SONO” tanggal 23 Februari 1971 diatas namun yang disertifikasi atas nama ANWAR SA’AL adalah bidang tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Para Penggugat yang bukan milik keluarga “SONO” adalah bertetangan dengan ketentuan pasal 9 ayat (1) huruf a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan :
- a. Pasal 9 :
- Ayat (1) : *objek pendaftaran tanah meliputi :*
    - a. *Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai ;*
12. Bahwa oleh karena bidang tanah yang disertifikasi oleh Tergugat atas nama ANWAR SA’AL bukan tanah keluarga “SONO” yang dimaksudkan dalam surat pernyataan keluarga besar “SONO” tanggal 23 Februari 1971 namun adalah bidang tanah yang dikuasai dan ditempati oleh para penggugat yang bukan milik keluarga “SONO” maka membuktikan jika Tergugat telah menerbitkan sertifikat Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa secara *in prosedural*



yaitu tanpa melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik serta tanpa melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1), pasal 14 dan pasal 25 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

a. Pasal 12 ayat (1) :

*Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :*

- b. *Pengumpulan dan Pengolahan data fisik ;*
- c. *Pembuktian hak dan pembukuannya ;*
- d. *Penerbitan sertifikat ;*

b. Pasal 14 :

- *Ayat (1) : Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan ;*
- *Ayat (2) : kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :*
  - *Pembuatan peta dasar pemetaan ;*
  - *Penetapan batas bidang-bidang tanah ;*
  - *Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;*
  - *Pembuatan daftar tanah ;*
  - *Pembuatan surat ukur ;*

c. Pasal 25 ayat (1) : *“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis” ;*

13. Bahwa selain itu mengenai hasil daftar isian mengenai hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah tidak pernah diumumkan di Kantor Kelurahan Bonipoi sebagaimana ketentuan pasal 26 Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

- *Ayat (1) : daftar isian sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (Tiga Puluh) hari*



*dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (Enam Puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan ;*

- Ayat (2) : *pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu ;*
- Ayat (3) : *Selain pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa ;*
- Ayat (4) : *Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh menteri ;*

14. Bahwa oleh karena tidak diumumkannya di Kantor Kelurahan Bonipoi maka Para Penggugat tidak dapat melakukan keberatan karena tidak mengetahui tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Para Penggugat telah disertifikatkan Tergugat untuk dan atas nama Sdr. ANWAR SA'AL ;

15. Bahwa dengan demikian penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa oleh Tergugat juga telah bertentangan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan juga Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, antara lain :

✓ Asas Kecermatan :

Bahwa KTUN Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas Kecermatan sebab Tergugat tanpa melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik serta tanpa melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa atas tanah lain yang bukan merupakan tanah milik keluarga besar "SONO" untuk dan atas nama ANWAR SA'AL sebab tanah yang dimaksudkan oleh Sdr. ANWAR SA'AL sebagai tanah warisan dan





tanah pemberian keluarga besar "SONO" untuk didaftarkan dan disertifikatkan atas namanya adalah tanah dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat pernyataan keluarga besar "SONO" tanggal 23 Februari 1971 ;

✓ Asas Kejujuran dan Keterbukaan :

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas kejujuran dan keterbukaan, karena Para Penggugat tidak diberitahukan tentang dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa padahal luas tanah yang dikuasai dan ditempati Para Penggugat termasuk didalamnya luas tanah yang disertifikatkan Tergugat seluas 867 M<sup>2</sup> atas nama Sdr. ANWAR SA'AL ;

✓ Asas Kehati-hatian :

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memperhatikan asas kehati-hatian, sebab tanah yang dimaksudkan oleh Sdr. ANWAR SA'AL sebagai tanah warisan dan tanah pemberian keluarga besar "SONO" untuk didaftarkan dan disertifikatkan atas nama Sdr. ANWAR SA'AL adalah tanah dengan luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat Pernyataan Keluarga Besar "SONO" tanggal 23 februari 1971. Sehingga dengan demikian tanah yang didaftarkan/disertifikatkan atas nama ANWAR SA'AL bukan-lah tanah milik keluarga besar SONO tapi merupakan tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Para Penggugat ;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi 2008 Nomor 213 K/TUN/2007 tanggal 6 November 2007 yang menentukan: *"surat keputusan tata usaha negara yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dinyatakan batal"*, sehingga oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang diterbitkan untuk dan atas nama Sdr. ANWAR SA'AL bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), maka Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa haruslah dinyatakan batal ;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013 Surat Ukur Nomor 08/BONIPOI/2013 atas nama ANWAR SA'AL dengan luas tanah 867 M2 yang terletak di Kelurahan Bonipoi Kota Kupang Provinsi NTT yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2014 ;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013 Surat Ukur 08/BONIPOI/2013 atas nama ANWAR SA'AL SONO dengan luas tanah 867 M2 yang terletak di Kelurahan Bonipoi Kota Kupang Provinsi NTT yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2014 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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 Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah kedaluwarsa dimana Penggugat telah mengetahui adanya sertifikat Hak Milik Nomor 590/Bonipoi, Surat Ukur Nomor 102/1974 tanggal 9-3-1974 atas nama ANWAR SA'AL seluas 867 M<sup>2</sup> karena antara para Penggugat yaitu sdr. MUHAMAD DJAFAR ANWAR pernah Mengadu masalah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Kupang sejak tanggal 1 April 2011 dengan Nomor pengaduan lisannya Nomor LP/01/04/SKP/2011 dari sdr. MUHAMAD DJAFAR ANWAR untuk Kantor Pertanahan Kota Kupang memfasilitasi/memediasi masalah tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Bonipoi tersebut, oleh karena itu gugatan para Penggugat sudah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 pasal 55 tentang peradilan Tata Usaha Negara dimana gugatan diajukan “ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterumanya atau diumumkanannya keputusan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara”, sedangkan gugatan Penggugat baru didaftarkan pada tanggal 25 Juli 2014, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak (*Niet Ontvankleijk Verklaard*) ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara, yang dikeluarkan Tergugat/Kepala Kantor pertanahan Kota Kupang

#### 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

menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013, Surat Ukur Nomor 08/Bonipoi/2013 tanggal 04 – 12 - 2013 seluas 867 M<sup>2</sup> atas nama anwar ANWAR SA'AL" dengan batas-batas ;

- Utara berbatasan dahulu jalan Semau sekarang dengan Jalan Merpati ;
- Timur dahulu berbatasan dengan tanah milik Soka Puatiku, dan pekarangan Rahima pasoma sekarang berbatasan dengan tanah Raspi ;
- Barat dahulu dengan tanah milik A. Tulle, sekarang berbatasan dengan tanah milik H. Taher Baco ;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik O, Abdurahman dan tanah Negara sekarang tanah milik Usman Abdurahman dan tanah Kadiah Talib ;

4. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara "sertifikat Hak Milik Nomor 590/Bonipoi, Surat Ukur Nomor 08/Bonipoi/2013 yang dikeluarkan oleh kepala Kantor pertanahan Kota Kupang adalah merupakan sertifikat pengganti atas sertifikat Hak Milik Nomor 590/Bonipoi, Surat Ukur Nomor 102/1974" karena blangko lama atau pengganti blangkonya yang lama menjadi Blangko baru" dan terjadi berubah gambar situasi tanah karena terjadi perubahan Skala Gambar yaitu dari Skala 1 : 500 diperbesar Skala menjadi 1 : 1000, dan adanya pemecahan atau dikeluarkan sebagian dari objek tanah tersebut ;

## Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
2. Tentang lewat waktu pengajuan Gugatan :

Apabila kita melihat, mencermati dan mendasari pertimbangan hukum pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 29/G/2014/PTUN-KPG tanggal 10 Juni 2014 mengenai pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa terminologi mengetahui dapat dimaknai sebagai menyaksikan sendiri, menilik sendiri ciri-ciri atau tanda-tanda dari suatu objek, menyaksikan/mendengar dari orang lain, mengetahui dari proses surat menyurat, mengetahui dari surat kabar, mengetahui dari media cetak elektronik, dan lain sebagainya. Sedangkan terminologi merasa kepentingan dirugikan dapat dimaknai sebagai adanya upaya mempertahankan/memperjuangkan/melindungi sesuatu yang dimiliki/dikuasai baik yang ditempuh melalui jalur litigasi maupun jalur non litigasi (halaman 43) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan tersebut diatas maka bila dikaitkan dengan gugatan Para Penggugat maka nyata-nyata gugatan Para Penggugat telah lewat waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa pada tanggal 02 Juni 2014 ketika Para Penggugat diberikan relas panggilan dilampiri dengan surat gugatan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Klas IA Kupang terkait dengan adanya gugatan yang diajukan sdr. Anwar Sa'al alias Anwar Sa'al Sono alias Anwar Min Sa'al Sono kepada Para Penggugat yang terdaftar pada Register Perkara Nomor 60/PDT.G/2014/PN.KPG., Tanggal 12 Mei 2014 merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak benar ;

Ukuran / kriteria untuk mengetahui dan merasa kepentingan dirugikan dalam sengketa *a quo* adalah Para Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa lewat :

1. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 38/Pdt/1978, Tanggal 15 September 1979 ;
2. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 110/Pdt.G/2011/PN.Kpg, Tanggal 06 Maret 2012 ;

Bahwa berdasarkan 2 (dua) putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 02 Juni 2014 adalah tidak benar dan terpatahkan, konsekuensi yuridis adalah gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena telah lewat waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 19/G/2014/PTUN-KPG, Tanggal 26 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi;
  - Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;
- II. Dalam Pokok Perkara;
  - Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.447.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 69/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 12 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 22 Juni 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat melalui kuasanya, berdasarkan Surat KUasa Khusus tanggal 23 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 1 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/G/2014/PTUN-KPG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 14 Juli 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 14 Juli 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang masing-masing pada tanggal 10 Agustus 2015 dan 31 Juli 2015 ;

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

#### **ALASAN KASASI**

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

1. Bahwa menurut Para Pemohon kasasi *Judex Facti* dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini tidak disertai pertimbangan yang dikehendaki undang-undang sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi : “segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili” dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1974





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Putusan Yang Harus Cukup Diberi Pertimbangan yang menyatakan bahwa : “dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/ alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

2. Bahwa hal tersebut nampak dari pertimbangan *Judex Facti* dimana tidak memberikan pertimbangan yang cukup menurut hukum dalam mempertimbangkan mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan oleh Para Penggugat/Pembanding dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (Sembilan puluh hari) sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan yaitu pada tanggal 01 April 2011 atau setidaknya tidaknya pada tahun 2011;
3. Bahwa *Judex Facti* telah dalam menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat/Pembanding bukan berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diperkarakan *ic*. Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013, Surat Ukur Nomor 08/Bonipoi/2013 tanggal 15 Januari 2014 atas nama Anwar Sa'al dengan luas 867 M<sup>2</sup> tetapi berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Desa Bonipoi Tanggal 17 Februari 1977, Gambar Situasi Nomor 102/1974 Atas Nama Jamaludin Usman Saka dengan dasar alasan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa merupakan Sertifikat Pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Desa Bonipoi Tanggal 17 Februari 1977, Gambar Situasi Nomor 102/1974 Atas Nama Jamaludin Usman Saka;
4. Bahwa menurut Para Pemohon Kasasi pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak tepat dan keliru sebab yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini bukanlah Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Desa Bonipoi Tanggal 17 Februari 1977, Gambar Situasi Nomor 102/1974 Atas Nama Jamaludin Usman Saka Tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013, Surat Ukur Nomor 08/Bonipoi/2013 tanggal 15 Januari 2014 atas nama Anwar Sa'al dengan luas 867 M<sup>2</sup> sehingga seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo*. SEMA Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, perhitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah sejak Para Penggugat/Pembanding mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang sesuai dengan gugatan Penggugat dimana menurut Penggugat/Pembanding proses penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat Hak Milik Nomor 590/Desa Bonipoi Tanggal 17 Februari 1977, Gambar Situasi Nomor 102/1974 Atas Nama Jamaludin Usman Saka yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat yang melahirkan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/2013, Surat Ukur Nomor 08/Bonipoi 2013 tanggal 15 Januari 2014 atas nama Anwar Sa'al dengan luas 867 M<sup>2</sup> (Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa) itulah yang tidak sah dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena bidang tanah dalam Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah termasuk bidang tanah milik Para Penggugat/Pembanding serta terjadi perubahan nama dan batas-batas serta luas tanah dari sertifikat asal kepada sertifikat pengganti sehingga adalah tidak beralasan menurut hukum apabila tenggang waktu pengajuan gugatan Para Penggugat/Pembanding dihitung sejak Para Penggugat/Pembanding mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor 590 Desa Bonipoi Tanggal 17 Februari 1977, Gambar Situasi Nomor 102/1974 Atas Nama Jamaludin Usman Saka yang bukan objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa dengan demikian maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. SEMA Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan: "bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan", gugatan Penggugat adalah layak dan beralasan menurut hukum untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang karena diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sejak mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan yaitu pada tanggal 02 Juni 2014 ketika Para Penggugat diberikan Relas Panggilan dilampiri dengan Surat Gugatan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang terkait dengan adanya

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang diajukan Sdr. ANWAR SAAL Alias ANWAR SA'AL SONO terdaftar dalam Register Perkara Nomor 60/PDT.G/2014/PN.KPG., tanggal 12 Mei 2014 (vide bukti P1-1);

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa gugatan Para Penggugat diajukan telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi : 1. HAJI MUHAMMAD AMIR KIWANG, 2. MUHAMMAD DJAFAR ANWAR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 16 dari 17 halaman. Putusan Nomor 605 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. **HAJI MUHAMMAD AMIR KIWANG**, 2. **MUHAMMAD DJAFAR ANWAR** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2015, oleh H. Yulius, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono S.H., M.H. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Joko Agus Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :

ttd/.

Is Sudaryono S.H., M.H.

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

H. Yulius, S.H., M.H.

### Biaya – biaya :

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Joko Agus Sugianto, S.H

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. ASHADI, S.H.)  
NIP. 220000754.