



**PUTUSAN**

**Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KENDARI**

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**SAMIR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Dusun Lereng Jaya, RT 002, Desa Mandoke, Kecamatan Lalembuu, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Wiraswasta; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Abdul Rahman, S.H. dan M. Kamal S., S.H., M.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat/Konsultansi Hukum Abdul Rahman, S.H. & Partners, alamat di Jalan Tunggal Nomor 44, Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik: [abd.rahmansh66@gmail.com](mailto:abd.rahmansh66@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024;

selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOMBANA**, tempat kedudukan di Jalan Poros-Kendari Nomor 89, Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Rusdin R., S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana, alamat di Jalan Poros-Kendari Nomor 89, Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik: [kab-bombana@atrbtn.go.id](mailto:kab-bombana@atrbtn.go.id),

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 314/Sku-74.06.MP.01.02/IV/2024, tanggal 23 April 2024;

selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-DIS/2024/PTUN.KDI tanggal 17 April 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-MH/2024/PTUN.KDI tanggal 17 April 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-PPJS/2024/PTUN.KDI tanggal 17 April 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-PP/2024/PTUN.KDI tanggal 17 April 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-HS/2024/PTUN.KDI tanggal 22 Mei 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-MH/2024/PTUN.KDI tanggal 17 Juli 2024 tentang Penggantian Majelis Hakim;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 26/PEN-MH/2024/PTUN.KDI tanggal 21 Agustus 2024 tentang Penggantian Majelis Hakim;
8. Berkas Perkara Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI beserta lampirannya, dan mendengarkan keterangan para saksi serta para pihak yang bersengketa di persidangan;

## DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 4 April 2024, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 17 April 2024, dengan register perkara Nomor

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/G/2024/PTUN.KDI, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 22 Mei 2024, dan selanjutnya diajukan pada persidangan elektronik tanggal 29 Mei 2024, yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## I. Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 06 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16/03/2018, luas 14.830 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Bedewin, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

## II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Upaya Administratif

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara". Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Dalam gugatan *a quo* meliputi (1). Penggugat sebagai subjek orang, (2) Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara, dan (3) objek gugatan merupakan keputusan tata usaha negara yang timbul dalam ranah administrasi;
2. Bahwa di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan bahwa: Keputusan Tata Usaha Negara adalah

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

### 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)



suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

3. Bahwa objek sengketa tersebut sudah bersifat:
  - i. Konkret, karena objek sengketa yang dibuat oleh Tergugat sudah nyata, tidak abstrak, berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan objek sengketa;
  - ii. Individual, karena objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau individu yaitu Bedewin;
  - iii. Final, karena objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut definitif dan tidak memerlukan lagi tindakan hukum oleh pejabat di atasnya;
4. Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan: “Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”. Tergugat dalam perkara ini yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan dan penerbitan objek sengketa *a quo* berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang dapat digugat oleh Penggugat;
5. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jelaslah objek sengketa merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Bahwa terkait upaya administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyatakan:

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
  - (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
7. Bahwa peraturan dasar penerbitan objek sengketa adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan beberapa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tidak mengatur upaya administratif atas objek sengketa perkara *a quo*, sehingga menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, berlaku ketentuan upaya administratif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;
8. Bahwa Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menentukan:
- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
  - (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan; dan b. Banding;
9. Bahwa selanjutnya Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, menyatakan:
- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Dan atas dasar itulah Penggugat telah melakukan upaya administratif dengan mengajukan surat keberatan kepada Tergugat pada tanggal 19 Januari 2024 dan hingga sekarang tidak ada penyelesaian dari Tergugat;

### III. Tenggang waktu

1. Bahwa mengenai perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi: "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";
2. Bahwa ketentuan tersebut pada point 1 di atas, tidak menjangkau pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, dalam hal ini Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa, maka perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan digunakan ayat (2) yang berbunyi: "Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya";
3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tanggal 9 Juli 1991, di mana pada poin III. Tenggang Waktu (Pasal 55), angka 3, dikutip lengkap berbunyi:

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi 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 dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”;

4. Bahwa demikian pula Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *jts.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang memuat kaidah hukum: “Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut;
5. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa *a quo*, namun merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa oleh Tergugat, maka tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dihitung sejak Penggugat mengajukan surat keberatan pada tanggal 19 Januari 2024 namun tidak ada penyelesaian dari Tergugat hingga hari kesebelas yaitu pada tanggal 2 Februari 2024 (tidak terhitung hari sabtu, minggu dan hari libur), sehingga gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari;

### III. Kepentingan Penggugat

1. Bahwa mengenai siapa yang berkepentingan mengajukan gugatan, telah diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

2. Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat, yang dibeli dari Rusli seluas kurang lebih 2 hektar pada tanggal 4 Januari 2016 dengan dasar kepemilikan Rusli berupa Surat Keterangan Nomor 593/69 tanggal 7 Juni 2004 seluas 5 hektar;
3. Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Penggugat mengolahnya dengan menanam kakao dengan cara saling membantu dengan pekebun yang bertetangga diantaranya Latee (mertua dari Bedewin), akan tetapi ternyata tanaman kakao tidak bisa tumbuh dengan baik di atas tanah tersebut karena tidak cocoknya dengan tanahnya sehingga Penggugat kembali ke Sulawesi Selatan;
4. Bahwa pada akhir tahun 2016 datanglah Anto (ipar dari Bedewin) meminjam tanah tersebut melalui Itakko, dan atas dasar izin dari Penggugat, Itakko meminjamkan tanah tersebut kepada Anto, dan sejak tahun 2016 itulah Anto mengolah tanah itu dengan menanam jagung dan lain-lain tanpa ada permasalahan;
5. Bahwa pada tahun 2018 Penggugat ke lokasi tersebut untuk kembali mengolah tanah itu ternyata Anto mengatakan bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat atas nama orang lain namun tidak disebutkan siapa yang mensertipikatkan hingga Anto pergi dan tinggal di Ambon sampai saat ini;
6. Bahwa sejak Anto pergi ke Ambon, tanah itu diolah Bedewin bersama isterinya bernama Semmi alias Hasmi sekitar tahun 2020 dengan cara menanam jagung serta mengakui sebagai miliknya, dan setelah Bedewin meninggal dunia sekitar tahun 2023 Semmi



alias Hasmi melanjutkan pengolahan dan penguasaan atas tanah tersebut dengan alasan warisan almarhum suaminya;

7. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut jelas telah merugikan kepentingan Penggugat karena terhalang untuk memanfaatkan tanah itu, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

#### IV. Dasar dan Alasan Gugatan

1. Bahwa di dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
2. Bahwa menurut Peraturan Menteri Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 3 berbunyi: "Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis". Sesuai ketentuan di atas penerbitan objek sengketa termasuk dalam penerbitan secara sistematis, karena inisiatif pendaftaran tanahnya berasal dari program pemerintah;

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



3. Bahwa salah satu langkah persiapan yang harus dilakukan sebelum melakukan pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah Pembentukan Panitia Ajudikasi yang salah satu tugasnya diatur dalam Pasal 52 huruf c Peraturan Menteri Agraria yaitu: "menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah" dan pada Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria yang berbunyi:

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi;

Dalam hal ini ada kewajiban bagi pemohon pendaftaran hak untuk memberikan bukti tertulis atau keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan untuk memberikan data yuridis yang benar kepada Panitia Ajudikasi;

4. Bahwa oleh karena objek sengketa termasuk pemberian hak baru, maka perlu diperhatikan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah huruf a angka 1 yang berbunyi;

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

5. Bahwa tanah Penggugat tersebut dibeli dari Rusli pada tanggal 4 Januari 2016 seluas kurang lebih 2 hektar, sesuai kuitansi tanggal 4 Januari 2016. Tanah tersebut terletak: dahulu di Desa Lombokasi,



Kecamatan Rarowato, Kabupaten Buton, sekarang Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana;

6. Bahwa riwayat pemilikan tanah tersebut adalah dari Sirman sebagai pemilik pertama yang menjual kepada Rusli seluas 5 hektar berdasarkan Surat Keterangan Nomor 593/69 tanggal 7 Juni 2004 dengan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) atau Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hektar, kemudian karena uang Rusli hanya Rp6.000.000,00 sedangkan surat keterangan tersebut dibuat dan ditandatangani, maka Penggugatlah yang menambahkan 4 juta rupiah dengan perjanjian lisan Penggugat mendapatkan 2 hektar, sehingga dari situlah surat keterangan pembelian dari Sirman hanya atas nama Rusli;
7. Bahwa sejatinya tanah 2 hektar itu Penggugat telah memilikinya sejak tahun 2004 dan langsung mengolahnya hingga pada tanggal 4 Januari 2016 barulah Penggugat minta kuitansi dari Rusli dengan redaksi Penggugat membeli tanah dari Rusli karena surat keterangan pengalihan dari Sirman adalah Rusli sebagai pihak pembeli, yaitu dengan bata-batas tanah sebagai berikut:
  - sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikuasai La Tee;
  - sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Itakko yang dibeli dari Rusli);
  - sebelah Selatan berbatas dengan tanah yang dikuasai Hasmi alias Semmi;
  - sebelah Barat berbatas dengan tanah yang dikuasai La Tee;
8. Bahwa sejak tahun 2004 itulah Penggugat mulai mengolah tanah itu sesuai dengan rencana semula menanami pohon kakao kemudian dititipkan kepada Itakko agar bisa menjaga tanah tersebut dari orang lain yang bermaksud menguasai atau memiliki dengan cara melawan hukum;
9. Bahwa dari luas tanah  $\pm$  5 (lima) hektar tersebut, Rusli kemudian menjual  $\pm$  3 (tiga) hektar kepada Itakko dan  $\pm$  2 (dua) hektar dijual kepada Penggugat. Itakko telah mempunyai Sertipikat Hak Milik

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



atas tanah yang dibeli dari Rusli tersebut, sedangkan tanah Penggugat saat itu belum disertipikatkan karena Penggugat sedang berada di Sulawesi Selatan;

10. Bahwa selama Penggugat meninggalkan Desa Watu-Watu, tanah milik Penggugat tersebut dipinjam pakai oleh Anto melalui Itakko dan Penggugat mengizinkan Anto untuk mengolah tanah itu dengan pertimbangan: dari pada menjadi tempat bersarangnya hama atau binatang liar (babi dll) maka lebih baik jika diolah oleh Anto;

11. Bahwa sekitar akhir tahun 2018, Penggugat datang bersama Itakko kepada Anto untuk menyampaikan agar tanah yang dipinjam tersebut dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi Anto malah mengatakan bahwa tanah tersebut telah dikuasai dan diolah oleh iparnya yaitu almarhum Bedewin sehingga Penggugat pun mendatangi Bedewin dan Hasmi alias Semmi menanyakan alasan mengelola tanah tersebut padahal bedewin atau Hasmi alias Semmi tidak pernah menguasai tanah tersebut sebelumnya dan tidak pernah meminjam tanah itu secara langsung kepada Penggugat atau melalui Itakko. Akan tetapi Bedewin dan Hasmi alias Semmi tetap menguasai tanah tersebut hingga Bedewin meninggal dunia kemudian penguasaannya tetap dilanjutkan oleh Hasmi alias Semmi sampai sekarang;

12. Bahwa berdasarkan data dan fakta di lokasi objek sengketa memang benar Semmi alias Hasmi yang sedang menguasai tanah tersebut yang didasarkan pada itikad buruk, karena tanah itu diperoleh dari Anto yang nyata-nyata bukanlah pemilik tanah melainkan hanya meminjam tanah milik Penggugat melalui Itakko pada sekitar akhir tahun 2016. Fakta itikad buruknya dapat diperhatikan dari lokasi tanah objek sengketa yang saling berbatasan dengan tanah milik Semmi alias Hasmi, dan pemilik tanah lainnya yang berbatasan langsung dengan tanah objek



sengketa juga mengetahui bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat;

13. Bahwa orang tua Hasmi alias Semmi atau mertua almarhum Bedewin bernama La Tee sebagai pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat dan pernah ikut membantu Penggugat membuat lubang-lubang persiapan untuk ditanami kakao, maka La Tee dipastikan mengetahui persis bahwa tanah yang disertipikatkan oleh Bedewin adalah tanah Penggugat, karena sejak Penggugat membeli tanah itu dari Rusli, Penggugat tidak pernah menjual tanah itu kepada siapapun, kecuali hanya meminjamkan kepada Anto untuk diolah selama kurang lebih 2 tahun melalui Itakko. Setelah meminjam tanah tersebut, Anto tidak pernah mengembalikan tanah itu kepada Penggugat selaku pemilik hingga sekitar tahun 2018 dengan itikad buruk almarhum Bedewin bersama Semmi alias Semmi mengambil alih pengolahan tanah itu dari Anto yang hanya berkedudukan sebagai peminjam dari Penggugat;
14. Bahwa setelah ditelusuri mengenai objek sengketa ternyata bukan hanya sebatas dikuasai oleh Bedewin akan tetapi disertipikatkan atas nama Bedewin (almarhum), padahal Bedewin tidak pernah mempunyai riwayat kepemilikan atas tanah tersebut, dan sepeninggal Bedewin, tanah tersebut dikuasai oleh istri Bedewin bernama Hasmi alias Semmi dan objek sengketa masih tetap atas nama Bedewin atau belum dibalik nama ke atas nama Hasmi alias Semmi;
15. Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa tersebut melalui Proyek Nasional (Prona) dan ternyata penerbitan objek sengketa didasarkan pada alas hak tahun 2018 atas nama Bedewin, padahal sudah ada alas hak atas tanah itu pada tahun 2004 atas nama Rusli, atau tidak didasarkan pada kepemilikan yang sebenarnya. Oleh karena itu penerbitan objek sengketa oleh Tergugat tersebut telah melanggar atau bertentangan dengan Pasal 23 Peraturan

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Pasal 52 huruf c dan Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

16. Bahwa selain itu, penerbitan objek sengketa juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1): asas kepastian hukum yaitu "asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan", dan asas kecermatan yaitu "asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan". Kedua asas ini dilanggar oleh Tergugat yaitu: asas kepastian hukum dilanggar karena Tergugat menerbitkan objek sengketa atas nama orang yang tidak memiliki riwayat kepemilikan atas tanah tersebut, dan melanggar asas kecermatan karena objek sengketa diterbitkan atas dasar data yuridis (alas hak) yang baru atas nama Bedewin padahal sudah ada alas hak atas tanah itu atas nama Rusli;
17. Bahwa akibat dari pelanggaran ketentuan perundang-undangan dan AUPB oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, maka berdasar dan beralasan hukum apabila Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret objek sengketa dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 06 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16/03/2018, luas 14.830 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Bedewin;

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



**VI. Petitum/Tuntutan**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 06 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16/03/2018, luas 14.830 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Bedewin;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 06 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16/03/2018, luas 14.830 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Bedewin;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 4 Juni 2024 yang diajukan pada persidangan elektronik tanggal 5 Juni 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan bersesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari adalah berupa Sertipikat Hak Milik:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 00238, tanggal 06 April 2018, Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, dengan Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16 Maret 2018 seluas 14.830 M<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Bedewin;
  - 2) Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap objek gugatan pada dasarnya telah melampaui tenggang waktu sembilan puluh (90) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Usaha Negara yang berbunyi “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. Dengan demikian Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sehingga tidak layak untuk disidangkan dan sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Keputusan *a quo* telah lama diketahui oleh Penggugat;

Bahwa bilamana dasar atau alasan gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 2 Februari 2024, karena Keputusan *a quo* baru diketahui pada tanggal 19 Januari 2024 itu sangat tidak benar karena Penggugat telah lama mengetahui bahwa Lokasi tersebut telah bersertipikat sebagaimana Penggugat dalilkan dalam gugatannya pada halaman 6 point 5 “bahwa pada tahun 2018 Penggugat ke lokasi untuk kembali mengolah tanah itu ternyata Anto mengatakan bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat”;

Dengan demikian dari hal tersebut di atas bahwa Penggugat sebenarnya telah lama mengetahui adanya sertipikat *a quo* namun patut diduga karena Penggugat mengetahui tenggang waktu mengajukan gugatannya telah habis maka patut diduga Penggugat menyiasatinya dengan upaya administratif dan dalil Penggugat baru mengetahui adanya sertipikat *a quo*;

3. Bahwa bilamana Penggugat merasa objek gugatan ada hak-hak kepemilikan atas tanah dan atau adanya hak keperdataan lainnya atas objek yang kini dimiliki oleh para pemilik sertipikat *a quo*, maka gugatan itu sepatutnya dapat diajukan ke Pengadilan Negeri sehingga gugatan Penggugat atas objek gugatan adalah kewenangan Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut/bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara);

Sebab Penggugat mendalilkan pada halaman 6 sampai 11 point 5, 6 dan 8 yang di mana menguraikan riwayat kepemilikan tanah

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek gugatan yang sudah terjadi ganti rugi antara Penggugat dengan Rusli berdasarkan hal tersebut telah jelas dan nyata bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan/keperdataan oleh karena itu gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal ini telah sesuai sebagaimana yang terdapat di dalam kaidah hukum dalam Perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995: 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan". Oleh karena gugatan Penggugat merupakan

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa bilamana Penggugat merasa atau menegaskan bahwa atas objek gugatan merupakan tanah milik Penggugat, maka gugatan Penggugat itu sepantasnya/seogyanya diajukan ke Pengadilan Negeri Pasarwajo (Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri) sehingga gugatan *a quo* dinyatakan tidak kompeten/tidak layak untuk disidangkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim, untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat, ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan bersesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 7 point 3 sebab Tergugat telah cermat dan meneliti kebenaran data yuridis tanah dengan mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis serta telah menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah dalam menerbitkan objek gugatan;

Terhadap pengumpulan data fisik, Tergugat telah melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik secara cermat dan teliti yang di mana terhadap bidang tanah yang diukur dan dipetakan merupakan tanah milik objek gugatan yang dibuktikan dengan surat keterangan tanah dan surat pernyataan penguasaan fisik atas tanahnya dengan memperhatikan Pasal 12 ayat (1) sampai dengan



(5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi:

- 1) Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- 2) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan seperti *drone*, *Global Positioning System (GPS)*, *Continuously Operating Reference Station (CORS)*, *Total Station*, Distometer dan lainnya, serta memanfaatkan peta citra/peta foto dengan resolusi tinggi sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran;
- 3) Pengumpulan Data Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 4) Satgas Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai tugas:
  - a. penyediaan Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/atau citra;
  - b. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
  - c. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan Peta Bidang Tanah, serta menandatangani Surat Ukur;
  - d. menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah pada aplikasi KKP; dan
  - e. menandatangani Gambar Ukur, Peta Bidang, Surat Ukur, dan seluruh dokumen dan peta hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah;



- 5) Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP, alas hak dan surat keterangan kepemilikan atau surat pernyataan penguasaan fisik atas tanahnya.

Terhadap pengumpulan data yuridis, Tergugat telah cermat dan teliti terhadap data yuridis yang diperoleh berupa riwayat kepemilikan tanah masing-masing pemilik objek gugatan yang dibuktikan dengan surat keterangan tanah dan surat pernyataan penguasaan fisik atas tanahnya yang didasarkan pada Pasal 13 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi:

- 1) Pengumpulan Data Yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2) Satgas Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:
  - a. melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah;
  - b. melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah;
  - c. melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah;
  - d. membuat daftar bidang-bidang tanah;
  - e. menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
  - f. menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya;
  - g. menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan Hak atas Tanah;
  - h. menjalankan prosedur dan memasukkan informasi yang berkaitan dengan Data Yuridis pada aplikasi KKP; dan



- i. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu;
4. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat dalam gugatan pada halaman 11 point 16 sebab Tergugat dalam menerbitkan Keputusan *a quo* telah melaksanakan tugasnya sesuai Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta dengan menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni Asas Kecermatan, Asas Profesionalitas, Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Loyalitas sehingga Keputusan *a quo* sah dan berkekuatan Hukum serta tidak merugikan pihak lain; Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak menjalankan asas kecermatan di mana Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan suatu keputusan *a quo*, hal itu tidaklah benar dan mendasar sebab Tergugat dalam menerbitkan Keputusan *a quo* telah melakukan penelitian dan pengolahan data fisik dan data yuridis terhadap objek gugatan hal ini berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Selain daripada itu Penggugat tidaklah benar yang mendalilkan Tergugat tidak menjalankan asas kepastian hukum sebab Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan berdasarkan Peraturan

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



Perundang-undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga dalam menerbitkan objek gugatan telah memberikan kepastian hukum terhadap pemilik hak yang sebenarnya;

5. Bahwa pada prinsip dasar, Tergugat dalam menerbitkan Keputusan *a quo* telah sesuai dengan mekanisme kerja dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan peraturan-peraturan lain yang mendasarinya dengan tetap memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni Asas Kecermatan, Asas Profesionalitas, Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Loyalitas, sehingga Keputusan *a quo* sah dan berkekuatan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
  - Menerima Eksepsi Tergugat, dan

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah keputusan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00238, tanggal 06 April 2018, Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, dengan Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16 Maret 2018 seluas 14.830 m<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Bedewin;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 10 Juni 2024 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 Juni 2024 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik secara tertulis, meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim, selanjutnya Replik Penggugat tersebut selengkapnyanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Majelis Hakim berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah memanggil pihak yang berkepentingan atas sengketa yang sedang diperiksa, yang dalam hal ini adalah Hasmi selaku Ahli Waris dari Bedewin sebagai pemegang hak atas objek sengketa, melalui surat tercatat tanggal 2 Mei 2024, 8 Mei 2024 dan 16 Juli 2024. Atas panggilan tersebut, Harianto sebagai anak dari Bedewin dan Muhamad Nasar, S.E. sebagai menantu Bedewin yang mewakili Ahli Waris dari Bedewin telah menghadap Majelis Hakim dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 16 Mei 2024, namun yang bersangkutan tidak menentukan sikapnya untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa *a quo* ataupun sebaliknya hingga selesainya pemeriksaan sengketa *a quo* pada tingkat pertama;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

#### 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)



aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Samir alias Samire, Perihal: Keberatan atas Penerbitan SHM Nomor 00238 Desa Watu-Watu Tahun 2018 a.n. Bedewin, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana, tanggal 18 Januari 2024 (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Tanda Terima Surat, Perihal: Keberatan atas Penerbitan SHM Nomor 00238 Desa Watu-Watu Tahun 2018 a.n. Bedewin, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana, tanggal 19 Januari 2024 (sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Keterangan Nomor 593/69, atas nama Rusli, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Lombakasi, Kecamatan Rarowatu, Kabupaten Buton, tanggal 7 Juni 2004 (sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P-4 : Kuitansi pembayaran harga tanah  $\pm$  2 hektar di Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, dari Samir atau Samire kepada Rusli, tanggal 4 Januari 2016 (sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor 00242/DesaWatu-Watu, tanggal 6 April 2018, Surat Ukur Nomor 00211/2018, tanggal 17 Maret 2018, Luas 17.960 m<sup>2</sup>, atas nama Pemegang Hak Itakko (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-6, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Permohonan Hak Milik yang diajukan oleh Bedewin kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana, tanggal 1 Maret 2018, beserta lampirannya (sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : - Surat Keterangan Tanah Nomor 593/241/X/WT/2017, atas nama Bedewin, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, tanggal 13 Mei 2017 (sesuai dengan asli);  
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Pedesaan, atas nama wajib pajak Sardin, S.P., tanggal 28 April 2017 (sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti T-3 : - Kartu Tanda Penduduk NIK 7406210707520004, atas nama Bedewin, tanggal 15 Desember 2012 (sesuai dengan fotokopi);  
- Kartu Keluarga Nomor 7406210910120018, nama kepala keluarga Bedewin, alamat Blok A Dusun II, Desa Kalaero, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 20 Februari 2013 (sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 6 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16 Maret 2018, Luas 14.830 m<sup>2</sup>, atas nama Pemegang Hak Bedewin (sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Surat Ukur Nomor 00245/2018 di Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana, Luas 14.830 m<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), tanggal 16 Maret 2018 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 00242/Desa Watu-Watu, tanggal 6 April 2018, Surat Ukur Nomor 00211/2018, tanggal 17 Maret 2018, Luas 17.960 m<sup>2</sup>, atas nama Pemegang Hak Itakko (sesuai dengan

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

#### 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)



asli);

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi atas nama 1) Rusli, 2) Itakko dan 3) Muna yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 15 Juli 2024. Keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi bernama Rusli:

- bahwa Penggugat menyampaikan kepada saksi mengenai tanahnya yang bersengketa;
- bahwa lokasi tanah bermasalah yang dimaksud oleh Penggugat terletak di Desa Watu-Watu, Kabupaten Bombana, sepengetahuan saksi seluas 2 (dua) hektar;
- bahwa saksi juga memiliki tanah yang bersebelahan langsung dengan tanah Penggugat;
- bahwa total luas tanah saksi sebelum dibeli oleh Penggugat adalah seluas 5 (lima) hektar;
- bahwa sisa luas tanah milik saksi setelah dibeli oleh Penggugat tersisa 3 (tiga) hektar, karena tanah Penggugat luasnya 2 (dua) hektar;
- bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2016;
- bahwa batas-batas tanah milik Penggugat: di sebelah Timur tanah saksi (Rusli), di sebelah Selatan tanah Semmi (Hasmi), di sebelah Utara tanah Nurdin, di sebelah Barat tanah Late;
- bahwa sampai saat ini kondisi tanah Penggugat masih berupa kebun;
- bahwa setelah Penggugat membeli tanahnya, langsung diolah oleh Penggugat dengan ditanami jagung;
- bahwa Bedewin dan Hasmi pernah mengolah tanah di lokasi objek sengketa;
- bahwa saksi tidak mengetahui tahun berapa Bedewin mengolah tanah, tetapi sebelum Bedewin meninggal masih mengolah tanah di lokasi objek sengketa;
- bahwa saksi membeli tanah dari Sirman pada tahun 2004;

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



- bahwa tanah Sirman tersebut dijual seharga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per satu hektar, dan luas totalnya 5 (lima) hektar, sehingga total harga beli tanah pada saat itu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- bahwa pada saat itu uang saksi hanya Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), sisanya saksi meminta kepada Penggugat agar menambahkan kekurangan uang untuk membeli tanah tersebut sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- bahwa Surat Kepemilikan Tanah (SKT) bidang tanah yang dibeli tersebut masih atas nama saksi;
- bahwa setelah membeli tanah dari Sirman tersebut, Penggugat mengolah bersama-sama dengan saksi;
- bahwa saksi telah menjual tanah seluas 3 (tiga) hektar tersebut kepada Itakko pada tahun 2008;
- bahwa saksi menjelaskan kepada Itakko bahwa saksi hanya memiliki 3 (tiga) hektar tanah, sisanya 2 (dua) hektar adalah milik Penggugat karena ada uang Penggugat pada saat membeli tanah tersebut;

## 2. Keterangan Saksi bernama Itakko:

- bahwa luas tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Semmi (Hasmi) adalah sekitar 2 (dua) hektar;
- bahwa saksi mengetahui dari Penggugat mengenai tanah yang dimaksud objek sengketa tersebut bermasalah;
- bahwa bidang tanah yang saksi miliki adalah seluas 9 (sembilan) hektar yang didapat dari Sirman pada tahun 2004;
- bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah bersamaan dengan saksi;
- bahwa saksi pernah melihat SKT atas nama Rusli dengan luas 5 (lima) hektar, tetapi untuk luas 2 (dua) hektar dijual kepada Penggugat dan luas 3 (tiga) hektar dijual kepada saksi;
- bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mengolah tanahnya dengan menanam coklat pada tahun 2005, tetapi Penggugat mengolah tanahnya hanya satu tahun;



- bahwa tidak ada yang mengolah tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa pada tahun 2006 karena kondisi tanahnya yang tidak bisa ditumbuhi tanaman;
- bahwa pada saat ini tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa diolah oleh Semmi (Hasmi) sejak tahun 2020, jadi sudah mengolah selama kurang lebih 4 (empat) tahun;
- bahwa Semmi (Hasmi) mengolah tanah dengan menanam jagung sampai sekarang;
- bahwa Anto adalah anak Bedewin, dan ada juga Anto saudara ipar dari Bedewin;
- bahwa Anto yang merupakan iparnya Bedewin pernah mengolah tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa;
- bahwa Anto lebih dahulu mengolah tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa selama 2 (dua) tahun daripada Semmi (Hasmi);
- bahwa pada tahun 2006 Penggugat masih berada di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dengan tinggal di pondok selama satu minggu;
- bahwa Penggugat menyampaikan kepada saksi bahwa sepengetahuan Penggugat yang mengolah tanahnya adalah Baya dan Anto, bukan Semmi (Hasmi);
- bahwa Anto pergi ke Ambon setelah tidak lagi mengolah tanah milik Penggugat;
- bahwa pada saat saksi memetik jagung, Anto menyampaikan kepada saksi bahwa jika tanah Penggugat tidak diolah, maka akan jadi hama tanaman;
- bahwa saksi sempat melarang Anto agar tidak mengolah tanah yang dimaksud objek sengketa, tetapi pada akhirnya tetap diolah;
- bahwa saksi melihat langsung Anto dan istrinya, serta saudaranya mengolah tanah yang dimaksud objek sengketa;
- bahwa Anto mengolah tanah tersebut sampai berhasil panen, sekitar 2 (dua) tahun dan setelah itu Bedewin dan istrinya yang mengolah tanah tersebut;

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



- bahwa saksi pernah memberitahu Penggugat bahwa tanahnya diolah oleh Semmi (Hasmi);

3. Keterangan Saksi bernama Muna:

- bahwa tanah yang bersengketa tersebut adalah milik Penggugat sejak tahun 2004 sampai sekarang;
- bahwa pada saat Rusli membeli tanah tetapi uang untuk membeli tanah tidak cukup, sehingga Rusli meminta Penggugat untuk membayarkan sisa dari harga tanah;
- bahwa tanah Penggugat seluas 2 (dua) hektar yakni 100 X 200 meter;
- bahwa Penggugat lebih dahulu mengolah tanah yang dimaksud objek sengketa, baru Bedewin mengolah setelah Penggugat meninggalkan tanahnya;
- bahwa Bedewin mengolah tanah yang dimaksud objek sengketa dua tahun yang lalu dengan menanam jagung;
- bahwa saksi hanya pernah mendengar bahwa Anto pernah mengolah tanah yang dimaksud objek sengketa;
- bahwa saksi yang menyampaikan kepada Penggugat pada tahun 2018, bahwa ada sertipikat di atas tanah Penggugat, kemudian Penggugat hanya mengatakan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah miliknya;
- bahwa Penggugat pernah menemui saksi lagi dan menyampaikan tidak bisa mengolah tanahnya karena ada orang lain yang mengolah tanah tersebut;
- bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Anto;

Tergugat tidak mengajukan saksi dan para pihak masing-masing tidak mengajukan ahli dan bukti elektronik, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan elektronik tanggal 12 Agustus 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat ialah sebagaimana diuraikan pada bagian “Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini ialah Sertipikat Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu, tanggal 06 April 2018, Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16/03/2018, luas 14.830 m<sup>2</sup> (empat belas ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Bedewin (*vide* bukti T-4, bukti T-5), selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban, yang memuat eksepsi dan bantahan atas pokok sengketa, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik yang menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban dari Tergugat dan atas Replik Penggugat tersebut, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Duduk Sengketa” Putusan ini yang selengkapannya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan Eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya, akan terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya mengenai:

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu;
2. Kewenangan Mengadili Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat, terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan eksepsi selebihnya merupakan eksepsi lain sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, yang artinya diputus dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, eksepsi beserta Jawaban yang diajukan oleh Tergugat, serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil eksepsinya menyatakan pada pokoknya Penggugat dalam gugatannya menguraikan riwayat kepemilikan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, sehingga esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan atau keperdataan, oleh karena itu gugatan Penggugat merupakan kompetensi absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat di atas, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam repliknya dengan mendalilkan yang pada pokoknya riwayat kepemilikan tidak dapat dijadikan alasan bahwa gugatan Penggugat mengenai sengketa milik yang seharusnya diajukan di peradilan umum, karena riwayat kepemilikan tersebut diuraikan di dalam gugatan agar jelas alasan hukum mengapa Penggugat keberatan tanah tersebut disertipikatkan atas nama orang lain (Bedewin). Riwayat kepemilikan tanah Penggugat yang diterbitkan objek sengketa di atasnya merupakan salah satu aspek (substansi) yang memang diadili di lingkungan peradilan tata usaha negara. Oleh karena itu, perkara *a quo* adalah kewenangan absolut PTUN Kendari;

Menimbang, bahwa atas perbedaan dalil para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan pada pokoknya Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa kemudian batasan formal yuridis mengenai Sengketa Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa dengan mencermati batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut di atas, suatu sengketa dapat dikategorikan Sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, apabila secara kumulatif memenuhi unsur-unsur, yakni *pertama*: Objek yang disengketakan haruslah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; *kedua*, Subjek yang bersengketa haruslah, Penggugat merupakan orang atau badan hukum perdata, sedangkan Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; dan *ketiga*

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah esensi permasalahan hukumnya harus timbul dalam bidang tata usaha negara atau lingkup hukum administrasi negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati objek sengketa *a quo* (*vide* bukti T-4, bukti T-5), Majelis Hakim menilai objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena merupakan penetapan tertulis berupa sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana (Tergugat *in casu*), bersifat konkret yang berisi tindakan hukum berupa penetapan hak milik atas tanah, bersifat individual karena ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah yakni Bedewin dan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan maupun instansi lain, serta telah menimbulkan akibat hukum dengan segala hak dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak sebagai tanda bukti hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* juga tidak termasuk dalam kualifikasi Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat, yakni Samir merupakan subjek hukum orang (*natuurlijke persoon*), sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana merupakan Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat *in casu*) yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana penjelasan di atas, tetapi Majelis Hakim memandang perlu untuk menilai lebih lanjut apakah pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* merupakan permasalahan yang

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

#### 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)



timbul dalam lingkup hukum administrasi negara atau lingkup hukum perdata. Pandangan tersebut didasari oleh pemikiran bahwa di samping sebagai produk keputusan tata usaha negara, sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak kebendaan dengan hak serta kewajiban yang melekat di atasnya secara keperdataan. Sehingga gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah mengandung dimensi hukum administrasi dan hukum perdata, yang menyebabkan adanya irisan atau titik singgung mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum, dan untuk menentukan kompetensi pengadilan yang berwenang mengadili, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu esensi sengketa;

Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan sengketa *a quo* dalam persidangan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. bahwa Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Pasal 52 huruf c dan Pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan. Adapun bukti-bukti yang revelan dengan dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 593/69 tanggal 7 Juni 2004 (*vide* bukti P-3) yang dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat atas nama Rusli diketahui Rusli menguasai sebidang tanah di Desa Lombokasi seluas 5 (lima) ha yang didapat dari Sirman pada tahun 2004 dengan cara membeli dari Sirman seluas 3 (tiga) hektar dan sisa bidang tanah Sirman seluas 2 (dua) hektar dibeli oleh Penggugat, namun keseluruhan total bidang tanah seluas 5 (lima) hektar yang didapat dari Sirman tersebut dibuatkan satu surat keterangan atas nama Rusli;



- b. bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Kuitansi diketahui Penggugat membeli bidang tanah seluas 2 (dua) hektar yang terletak di Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana dari Rusli pada tanggal 4 Januari 2016;
  - c. bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat atas nama Itakko pada pokoknya menerangkan Penggugat mengolah tanahnya dengan bertanam Cokelat pada tahun 2005 selama satu tahun dan pada tahun 2006 sudah tidak ada yang mengolah bidang tanah tersebut;
2. bahwa Tergugat mendalilkan pada pokoknya objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan bukti-bukti yang relevan dengan dalil Tergugat tersebut sebagai berikut:
- a. bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 00238/Desa Watu-Watu tanggal 6 April 2018 atas nama Bedewin (*vide* bukti T-4) diketahui bidang tanah yang tercatat dalam Surat Ukur Nomor 00245/2018 tanggal 16 Maret 2018 seluas 14830 M<sup>2</sup> (*vide* bukti T-5) tersebut berasal dari pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Nomor 28/HM/BPN-21.09/2018 Nomor Urut 3 tanggal 12 April 2018 dan tercatat terdaftar pertama kali atas nama Bedewin tanpa tercatat adanya peralihan hak;
  - b. bahwa berdasarkan permohonan hak milik atas nama Bedewin tanggal 1 Maret 2018 (*vide* bukti T-1) diketahui yang bersangkutan mengajukan permohonan hak milik atas bidang tanah seluas 14830 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Watu-Watu, Kecamatan Lantari Jaya, Kabupaten Bombana dengan riwayat penguasaan berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 593/241/X/WT/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Watu-Watu, tanggal 13 Mei 2017 (*vide* bukti T-2) berasal dari penguasaan sejak tahun 2017 dengan batas-batas bidang tanah yakni:
    - 1) Sebelah utara berbatasan dengan Hasmi;
    - 2) Sebelah timur berbatasan dengan Itako;
    - 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Usman;
    - 4) Sebelah barat berbatasan dengan Apriadi;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan di atas diketahui riwayat perolehan bidang tanah Penggugat seluas 2 (dua) hektar berasal dari Sirman yang didapat bersama-sama dengan Rusli pada tahun 2004, namun selanjutnya justru terdapat kuitansi yang menunjukkan Penggugat membeli bidang tanah dari Rusli seluas 2 (dua) hektar pada tanggal 4 Januari 2016, sedangkan Penggugat mulai mengolah bidang tanahnya sejak tahun 2005 selama satu tahun hingga 2006. Sebaliknya, mengenai riwayat perolehan bidang tanah Bedewin berasal dari penguasaan sejak tahun 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya merujuk pada terbitnya objek sengketa pada tanggal 6 April 2018 dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat atas nama Itakko dan Muna yang saling bersesuaian yang pada pokoknya menerangkan Bedewin dan istrinya yang bernama Semmi (Hasmi) mengolah tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa sejak tahun 2020 dan dua tahun sebelumnya, bidang tanah tersebut diolah oleh Anto, maka Majelis Hakim menilai penguasaan atas bidang tanah yang dilakukan oleh Bedewin tersebut justru dilakukan setelah terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dapat disimpulkan terdapat perbedaan riwayat perolehan bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam objek sengketa antara Penggugat dan Bedewin, sehingga Majelis Hakim menilai untuk memberikan kepastian hukum serta kemanfaatan bagi para pihak, esensi atau inti permasalahan hukum yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum pengujian aspek prosedur maupun substansi penerbitan objek sengketa adalah pengujian mengenai kebenaran riwayat perolehan hak atas bidang tanah Penggugat dan Bedewin, sehingga dapat ditentukan siapa subjek yang paling berhak atas bidang tanah tersebut dengan mempertimbangkan keseluruhan aspek hukum keperdataannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, meskipun objek sengketa memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara, namun esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* merupakan sengketa hak keperdataan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadilinya, oleh karenanya maka sengketa *a quo* tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya kaidah hukumnya menyatakan “Bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 47, Pasal 50 dan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang mengadili sengketa *a quo*. Dengan demikian, eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili pengadilan cukup beralasan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili pengadilan, maka terhadap eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat tidak perlu lagi dipertimbangkan;

### **Dalam Pokok Sengketa;**

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu lagi dipertimbangkan dan Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya tercantum dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa dengan memedomani ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, tetapi hanya bukti-bukti yang relevan yang dijadikan dasar dalam memutus terkait permasalahan hukum dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan terhadap bukti-bukti selebihnya yang tidak dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *junctis* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan diterima;

### Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Jumat, tanggal 16 Agustus 2024 oleh ROSIDAH, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, GASA BAHAR PUTRA, S.H. dan FAJAR SATRIAPUTRA, S.H., M.H. masing-masing

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

#### 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

sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Jumat, tanggal 23 Agustus 2024, oleh ROSIDAH, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, GASA BAHAR PUTRA, S.H. dan HARSYA MAHDI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh PUTRI CHANDRA AYU, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Materai Rp10.000,00/Ttd.

**GASA BAHAR PUTRA, S.H.**

**ROSIDAH, S.H.**

Ttd.

**HARSYA MAHDI, S.H.**

Panitera Pengganti

Ttd.

**PUTRI CHANDRA AYU, S.H., M.H.**

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI

**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)



**Perincian Biaya Perkara Nomor 26/G/2024/PTUN.KDI:**

1. Biaya Gugatan	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses ATK	: Rp	250.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	80.000,00
4. Biaya PNBPN	: Rp	40.000,00
5. Meterai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi	: Rp	10.000,00
7. Leges	: Rp	10.000,00
<hr/>		
Jumlah	: Rp	430.000,00
Terbilang	:	(empat ratus tiga puluh ribu rupiah)