



**PUTUSAN**  
**Nomor 111 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:

**I. RINA NURJAYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sunset Road Nomor 815 Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pekerjaan Wiraswasta;  
Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. C.H. HARNO, S.H.;
2. M. HARNI, S.H.;
3. BASKORO SETO, S.H.;

Para Advokat, berkantor di LBH Gessori, beralamat di Jalan Pasekan Gang Batukaru III/07 Batubulan, Gianyar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SKK.TUN/XI/2014, tanggal 17 November 2014;

**II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, tempat kedudukan di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3 Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. I Made Daging, A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
2. Gede Yuda Setiawan, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
3. I Gst. Ag. Wayan Suprasta, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
4. Anak Agung Gede Putra, B.Sc., Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, memilih berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi Saraswati Nomor 3 Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/SK-51.03/VI/2014, tanggal 30 Juni 2014;



Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding I, II/Tergugat II Intervensi, Tergugat;

**melawan:**

**HENNY DORCE BOLUNG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kalimantan II Nomor 37 RT.007 RW.006, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Cijantung, Jakarta Timur, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Istri dari Mayjend TNI (Purn) A. Rivai yang merupakan Keluarga Besar Tentara Nasional Indonesia (TNI) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku berhak mendapatkan Nasehat dan Bantuan Hukum dari Hukum Kodam (Kumdam) IX/Udayana;
2. Bahwa Penggugat pada tahun 1997 memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup>, asal persil Pemberian Hak;
3. Bahwa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik di atas, nama Penggugat adalah Henny Dorce Polung padahal nama asli dari Penggugat adalah Henny Dorce Bolung, hal ini disebabkan karena ada kesalahan pengetikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada Sertifikat Hak Milik tersebut, hal ini sesuai dengan adanya Surat Pernyataan dari Penggugat tanggal 22 Mei 1997 yang disaksikan oleh Lurah Dauh Puri serta Kepala Dusun Dauh Puri Denpasar dan Surat Keterangan dari Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Kotamadya Jakarta Timur tanggal 13 Agustus 2013 yang pada intinya menerangkan bahwa nama yang tertera di KTP (Henny Dorce Bolung) dengan di Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> tertera (Henny Dorce Polung) adalah orang yang sama/satu;

4. Bahwa lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup>, memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - sebelah Timur, berbatasan dengan Gambar Situasi sertifikat Nomor 2136/1997;
  - sebelah Barat, berbatasan dengan Gambar Situasi sertifikat Nomor 2134/1997;
  - sebelah Utara, berbatasan dengan Gambar Situasi sertifikat Nomor 2448/1992;
  - sebelah Selatan, berbatasan dengan Jalan Belasti;

Bahwa lokasi tanah milik Penggugat berdasarkan sepengetahuan Penggugat dari tahun 1997 sampai dengan 2012, memiliki batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Timur, berbatasan dengan tanah milik pemegang sertifikat Nomor 2857/1997 A.n. Endah Setyowati;
- sebelah Barat, berbatasan dengan tanah milik pemegang sertifikat Nomor 2858/1997 A.n. I Nyoman Sudiarta;
- sebelah Utara, berbatasan dengan Gambar situasi sertifikat Nomor 2448/1992 A.n. I Mongkog (Alm);
- sebelah Selatan, berbatasan dengan Jalan Belasti;

Bahwa lokasi tanah milik Penggugat sesuai dengan fakta-fakta yang ada pada saat ini, Penggugat tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup>, hal ini dikarenakan di atas tanah hak milik Penggugat tersebut telah berdiri sebuah bangunan/Villa seluas 5.500 m<sup>2</sup> yang menutupi seluruh tanah hak milik dari Penggugat, sehingga saat ini Penggugat mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanahnya tersebut;

5. Bahwa Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang tetap membayar setoran pajak daerah sesuai dengan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan Nama Wajib Pajak adalah Penggugat sendiri dan Nomor Objek Pajak: 51.03.050.002.084-0024.0 dan Penggugat juga telah membuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pagar kawat setinggi bahu manusia dan menanam pohon singkong dan cabai di area objek sengketa tersebut;

6. Bahwa pada sekitar bulan Agustus tahun 2013, Penggugat terkejut ketika tanah milik Penggugat telah dibangun Villa/bangunan, padahal selama ini Penggugat tidak ada kesepakatan/transaksi jual beli terhadap siapapun maupun perjanjian lainnya;
7. Bahwa setelah itu, Penggugat mengadukan atau memberitahukan kepada pejabat berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan setelah dilakukan pemeriksaan dokumen pendaftaran tanah oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 yang intinya menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> Overlap dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;
8. Bahwa dengan keluarnya Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Penggugat baru mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> ditindih/overlap dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500. m<sup>2</sup>. Sehingga berdasarkan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhitung dari tanggal 20 Agustus 2013, maka di saat Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 8 November 2013 masih dalam tenggang waktu 90 hari;
9. Bahwa atas dasar Surat SKPT dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut di atas, maka penggugat merasa dirugikan dan pada tanggal 22 Agustus 2013, Penggugat melaporkan Sdri. Rina Nurjaya ke Polda Bali dengan dugaan perbuatan atau tindak pidana penyerobotan

Halaman 4 dari 31 halaman. Putusan Nomor 111 K/TUN/2015



tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan penggunaan tanah tanpa hak sesuai Laporan Polisi Nomor TBL/474/VIII/2013/SPKT POLDA BALI;

10. Bahwa seharusnya Pihak Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) meneliti terlebih dahulu syarat-syarat yuridis mengenai data kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sebelum mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>, dimana Tergugat sebelumnya juga pada tahun 1997 telah mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup>, sedangkan Penggugat dalam hal ini tidak pernah dimintai keterangan atau dilibatkan untuk menjadi saksi pengukuran tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;
11. Bahwa tanah yang sudah disertifikatkan tidak boleh diterbitkan sertifikat yang baru, akan tetapi pada kenyataannya saat ini di atas tanah yang menjadi objek sengketa telah terbit 2 (dua) Sertifikat Hak Milik, yang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kab.Badung tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur Nomor 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> yang ditindih/overlap dengan sertifikat yang kedua yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;
12. Bahwa dengan adanya penerbitan 2 (dua) sertifikat yang sama/tumpang tindih oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut dan Sertifikat itu telah menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara, hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 18 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, serta telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik khususnya azas kecermatan/ketelitian, oleh karena





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Tergugat tidak cermat/tidak teliti yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencabut Keputusan TUN yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>, sekaligus mencoretnya dari daftar Register Buku Tanah yang bersangkutan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara ini;

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

## Eksepsi Tergugat I:

### A. Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang mengadili Perkara *a quo* karena yang menjadi objek gugatan adalah menyangkut kepemilikan terhadap suatu bidang tanah antara Penggugat sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ungasan dengan Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ungasan, jadi dengan demikian adalah masalah kepemilikan dan yang berwenang mengadili adalah Peradilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

## Eksepsi Tergugat II Intervensi:

### A. Eksepsi Kompetensi Absolut:

- Posita Gugatan Adalah Dalil Sengketa Hak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah mencermati dengan seksama seluruh dalil-dalil gugatan, dasar gugatan, petitum gugatan dan replik Penggugat, maka apa yang diuraikan dalam posita gugatan / dalil-dalil gugatan adalah menyangkut sengketa kepemilikan atau sengketa / perselisihan hak atas kepemilikan sebidang tanah hak milik antara Penggugat selaku pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ungasan dengan Tergugat II Intervensi selaku pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ungasan dan bukanlah dalil sengketa terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan 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;

“Sengketa Tata Usaha Negara (2) 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”;

Maka sangat jelas hukumnya atas sengketa/perselisihan hak haruslah diselesaikan pada tingkat Pengadilan Umum karena telah menyangkut hak keperdataan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi;

Sehingga tidak tepat apabila Penggugat mendasarkan kepada pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, *Juncto* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 sebagaimana terurai dalam replik Penggugat yang menyatakan:

“Pengadilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman untuk rakyat yang mencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara”;

Dikarenakan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang terjadi antara Badan atau Kantor Tata Usaha Negara dengan Warga Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara diciptakan untuk menyelesaikan sengketa antara pemerintah dan warga negaranya, dalam hal ini sengketa timbul sebagai akibat dari adanya tindakan-tindakan pemerintah yang melanggar hak-hak warga Negara dan bukan sengketa/perselisihan hak antar warga negaranya;

- Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

#### 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)



Bahwa sebagaimana diuraikan di atas bawasannya dalil-dalil, dasar hukum serta petitum gugatan Penggugat adalah sengketa hak/kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali maka apabila melihat dari tugas dan fungsi peradilan di Indonesia yang meliputi Peradilan Umum dan Peradilan Khusus yang tugas dan wewenangnya berbeda sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan baik dalam Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman ataupun Undang-undang tentang Peradilan Umum, maka sengketa/perselisihan hak atas kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat adalah Sengketa Perdata yang menjadi kewenangan Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dalam pasal 50 menyatakan: Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara Perdata di tingkat pertama;

Dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terkait hal tersebut kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu dalam perkara *a quo* terhadap eksepsi Absolute Tergugat II Intervensi sebelum diperiksanya pokok perkara karena eksepsi menyangkut kewenangan mengadili pada lembaga peradilan;

**B. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel* (gugatan tidak jelas/gugatan kabur);**

- Dasar Hukum Gugatan Tidak Relevan;

Bahwa gugatan Penggugat menggunakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 sebagai dasar hukum gugatan adalah dasar hukum yang tidak berdasarkan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap hal tersebut dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut:

Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 bukanlah suatu keputusan yang bersifat final, melainkan hanya berupa catatan informasi tentang keadaan atau status tanah pada saat dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah





(SKPT) tersebut, sesuai dengan salah satu tujuan daripada pendaftaran tanah itu sendiri sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yakni untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah yang meliputi:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanah yang dimohonkan keterangan, yaitu letak bidang tanah letak batas-batas dan luasnya;
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya;

Dan oleh karena sistem hukum tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publisitas, yakni prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga setiap orang berhak pula untuk mengajukan dan mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

Maka dengan demikian Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 belumlah definitif karena hanyalah bersifat keterangan / informasi dan harus memerlukan tindakan administrasi lebih lanjut sehingga unsur final dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut belum terpenuhi. Dengan demikian Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat dijadikan dasar melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan sertifikat hak milik. Dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan yang saat ini tercatat atas nama Rina Nurjaya diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002 dan bukan terbit berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013;

Bahwa apabila Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan atas nama Rina Nurjaya dicabut dan atau dibatalkan maka permohonan dalam petitum Penggugat tersebut menimbulkan konsekwensi hukum atas Akta Jual Beli antara I Wayan Lakis dengan Tergugat II Intervensi Nomor 49/2006 tanggal 15 Mei 2006 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Ngurah Aryana, SH haruslah pula ikut dicabut dan dibatalkan, sedangkan pembatalan



atas Akta Jual Beli bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan bukan objek Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

Bahwa tidak satu pun Peraturan Perundang-undangan, Yurisprudensi dan doktrin hukum yang dapat membenarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dapat digunakan sebagai dasar ataupun pijakan hukum untuk memohon pembatalan sertifikat hak milik di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Penggugat melakukan gugatan dengan bertitik tolak dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 diketahui oleh Penggugat sangatlah tidak relevan, keliru dan sama sekali tidak berdasar, karena dalam gugatan Penggugat secara tegas menyatakan objek gugatan adalah:

"Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan Surat Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>";

Yang semestinya gugatan Penggugat diajukan oleh Penggugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan Surat Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>, yakni Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002;

Maka oleh karenanya dasar di dalam melakukan gugatan Penggugat salah menurut hukum, tidak relevan dan tidak berdasar, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- Posita Dan Petitum Gugatan Tidak Berdasar Dan Tidak Saling Berkaitan; Sebagaimana diuraikan bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 bukan objek Keputusan Tata Usaha Negara maka tidak dapat dijadikan dasar di dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik sehingga secara fakta hukum gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kabur (*obscur libel*) selain hal tersebut dalam dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) tidak memenuhi syarat, yakni adanya dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penegasan atau mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan objek (*objectum litis*) yang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tentang objek sengketa serta tidak adanya dasar fakta (*feitelijke grond*) yang memuat fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan materi atau objek perkara dan tidak adanya penjelasan fakta-fakta yang langsung atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat; Yang dimaksud dalam uraian di atas adalah antara posita gugatan Penggugat yang mendasarkan kepada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 tanggal 20 Agustus 2013 tetapi dalam petitum gugatan Penggugat mohon pembatalan dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kua, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya dengan Surat Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup> dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang mana gugatan tidak menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat sehingga jelas Posita dan Petitum gugatan saling bertentangan/kontradiktif;

Maka oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dasar hukum (*rechtelijke grond*), hubungan hukum antara Penggugat dengan objek (*objectum litis*) yang disengketakan dan dasar fakta (*feitelijke grond*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 18/G./2013/PTUN-DPS tanggal 17 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal surat keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2002 beralih atas nama Rina Nurjaya tanggal 12 Juni 2006 dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Tergugat Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 beralih atas nama Rina Nurjaya tanggal 12 Juni 2006 dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.821.500,00 (dua juta delapan ratus dua puluh satu ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi, Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 172/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 13 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I pada tanggal 11 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 08/SKK.TUN/XI/2014, tanggal 17 November 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 24 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/G/2013/PTUN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut pada tanggal 8 Desember 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 9 Desember 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 29 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi Pemohon Kasasi I *a quo* beserta 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;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding II pada tanggal 11 November 2014, kemudian terhadapnya oleh



Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 09/SK-51.03/VI/2014, tanggal 30 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/G/2013/PTUN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 26 November 2014 telah diberitahu bahwa Pemohon Kasasi tidak mengajukan Memori Kasasi;

#### **ALASAN KASASI**

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

I. Dasar Hukum Permohonan Kasasi:

Bahwa berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman pasal 43 ayat (1) dinyatakan:

“Permohonan kasasi dapat diajukan hanya jika pemohon terhadap perkaranya telah menggunakan upaya hukum banding kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang”;

Bahwa dalam penjelasan Pasal 43 ayat 1 sebagaimana di atas dinyatakan:

“Pengecualian dalam ayat (1) pasal ini diadakan karena adanya putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang oleh Undang-undang tidak dapat dimohonkan banding”;

Bahwa dengan demikian Permohonan *a quo* oleh Para Pemohon telah sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku;

Bahwa berdasar ayat (1) Pasal 30 Undang-undang RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang sudah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut:

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

1. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
2. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
3. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

Dengan demikian Mahkamah Agung dapat memeriksa dan menetapkan permohonan *a quo* pemohon Kasasi ;

Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi/





Pembanding/ Tergugat II Intervensi pada Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya), sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Intervensi uraikan diatas, Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat II Intervensi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusannya, pertimbangan hukum yang mana hanya mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum dimaksud. Selain itu *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis secara keseluruhan, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak menerapkan atau salah dalam menerapkan hukum atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan yang dimaksud;

Adapun yang menjadi dasar-dasar diajukannya Memori Kasasi ini adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat- Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 172/ B/ 2014/PT.TUN.SBY, tertanggal 13 Oktober 2014 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 08 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 172/ B/ 2014/PT.TUN.SBY, tertanggal 13 Oktober 2014 *a quo* yang menyatakan:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya setelah mempelajari berkas perkara pada bundle A dan B yang didalamnya terdiri dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 17 Juni 2014, Berita acara Pemeriksaan Persiapan, Berita acara Sidang, Bukti-bukti Surat, Keterangan Saksi, Memori Banding, Kontra



Memori Banding dan Surat-surat lain, yang bersangkutan dengan sengketa perkara ini, maka dalam rapat musyawarah pada hari senin 13 Oktober 2014 telah sepakat berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 18/G/2013/P.TUN Dps tanggal 17 Juni 2014 yang dimohonkan banding sudah tepat, benar dan oleh karena itu dapat diambil alih dan dijadikan pendapat/pertimbangan sendiri dalam memutus sengketa perkara ini;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 172/ B/ 2014/PT.TUN.SBY, tertanggal 13 Oktober 2014 yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*"onvoldoende gemotiveerd"*) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi." (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 172/ B/ 2014/PT.TUN.SBY, tertanggal 13 Oktober 2014 yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dengan perkara Nomor 18/G/2013/P.TUN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 17 Juni 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

## 2. Mengenai Kewenangan/Kompetensi Absolut:

Bahwa tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang mengadili perkara *a quo* pada halaman 47 yang menyatakan:

Menimbang bahwa Penggugat/Termohon Kasasi bukanlah pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa *a quo*, namun Penggugat/Termohon Kasasi adalah Pihak yang memiliki sebidang tanah berdasarkan: Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 Desa Ungasan tanggal 26 Mei 1997 hal mana terdapat sebagian besar bidang tanah tersebut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 yang beralih atas nama Rina Nurjaya tanggal 12 Juni 2006. Dengan surat ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m<sup>2</sup> dan di atas bidang tanah tersebut Rina Nurjaya Telah mendirikan villa sehingga Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah; Bahwa Oleh Karena Pertimbangan hukum majelis hakim dalam halaman 47 tersebut sepenuhnya membahas permasalahan tentang hak milik, dengan menetengahkan sebagai suatu pertimbangan hukumnya Penggugat/Termohon Kasasi adalah Pihak yang memiliki sebidang tanah bukan mengenai Proses Penerbitan Sertifikat;

Dihubungkan dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam *Judex Facti* halaman 54;

Menimbang terhadap batas-batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan (Objek sengketa *a quo*) berbatasan dengan surat ukur 792 tahun 2001 (vide Bukti T.II.Intv-1) dan menindih sebagian besar bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Desa Ungasan yang luas yang ditindih perlu dilakukan pengukuran ulang oleh Tergugat:

Yang juga memberikan penekanan tentang Batas-Batas Bidang Tanah yang jelas berarti menguji tentang batas-batas kepemilikan atas Tanah yang dimiliki oleh Pihak tertentu;

Dihubungkan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam *Judex Facti* halaman 50 yang menyatakan:

Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi, Tergugat/Pemohon Kasasi dan



Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi pada pemeriksaan setempat lokasi tanah objek sengketa tanggal 16 April 2014 telah mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan Kecamatan Kuta, Kab. Badung atas nama Rina Nurjaya menindih sebagian besar bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 Desa Ungasan atas nama Henny Dorce Polung yang mana dikuatkan dengan surat keterangan Pendaftaran tanah Nomor 215/2013 vide bukti P.18 = T.3;

Bahwa Pertimbangan hukum di atas sangat jelas menekankan pada pertimbangan atas hak Kepemilikan bukan menguji tentang Sah atau tidaknya proses pembuatan Sertifikat;

Bahwa atas pemeriksaan terhadap Sah dan Tidaknya suatu proses pembuatan Sertifikat tidak diperlukan Pemeriksaan setempat;

Bahwa Pemeriksaan setempat dilakukan untuk membuktikan Hak Kepemilikan;

Oleh karena *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan (Objek sengketa *a quo*) berbatasan dengan surat ukur 792 tahun 2001 ( vide Bukti T.II.Intv-1 ) dan menindih sebagian besar bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Desa Ungasan;

Untuk membuat suatu kesimpulan adanya suatu kondisi bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan (Objek sengketa *a quo*) berbatasan dengan surat ukur 792 tahun 2001 (vide Bukti T.II.Intv-1) menindih sebagian besar bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Desa Ungasan, tidak bisa serta merta diputus dan disimpulkan begitu saja, harus didahului oleh dan dengan Pemeriksaan Pengadilan Yang Berwenang untuk itu;

Bahwa Pengakuan Para Pihak dalam perkara *a quo* belum cukup untuk menentukan dan untuk memutuskan bahwa telah ada atau tidak adanya Bagian Tanah yang menindih atau Tidaknya; karena Pengakuan saja belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa dengan demikian, oleh karena Pertimbangan hukum Majelis Hakim menekankan pada permasalahan Hak Kepemilikan, maka sudah seharusnya perkara ini diajukan ke Pengadilan Umum dan bukan merupakan Ranah Peradilan Tata Usaha Negara;

Maka dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam hal yang berkaitan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut”;



Dan oleh karena itu sudah seharusnya Eksepsi tentang Kompetensi Absolut diterima, dengan demikian sudah seharusnya Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Surabaya dibatalkan;

II. Dalam Pokok Perkara:

3. Tentang Apakah Penggugat/Termohon Kasasi Berkepentingan Mengajukan Gugatan;

Bahwa tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena sama sekali tidak tepat dan tidak beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang mengadili perkara *a quo* dalam Pertimbangan Hukumnya halaman 46/47 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa menurut asas Peradilan Tata Usaha Negara, suatu kepentingan haruslah cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum, sehingga dikenal adanya asas "*No Interest No Action*", tiada kepentingan maka tiada gugatan; dan "*Point d'Interes point d'action*" artinya Bila ada kepentingan maka dapat di proses;

Menekankan adanya kepentingan;

Menimbang bahwa menurut Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa:

"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 dibersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti kerugian dan atau rehabilitasi";

Menimbang bahwa pihak yang dapat mengajukan gugatan di pengadilan Tata Usaha Negara bukan hanya pihak yang dituju oleh suatu keputusan tata usaha Negara tetapi juga meliputi pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan;

Menekankan adanya Kepentingan Yang Dirugikan;

Dihubungkan dengan Pertimbangan Hukum Pengadilan Pertama Halaman 45 yang menyatakan:

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga Berpendapat bahwa yang diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar adalah keabsahan Sertifikat objek sengketa dan bukan mengenai kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat objek sengketa dari aspek Kewenangan, Procedural dan Substansi





penerbitannya;

Yang artinya dengan jelas Majelis Hakim menyatakan agar Sebuah sertifikat tersebut dapat berfungsi sebagai alat bukti yang mempunyai korelasi hukum pembuktian maka sebuah Sertifikat itu harus diuji terlebih dahulu oleh pengadilan atas aspek Kewenangan, Procedural dan Substansi Penerbitannya:

Jika demikian maka merupakan suatu Keharusan dan Kewajiban Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar menguji terlebih dahulu Sertifikat Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang dipakai sebagai kekuatan legal standing untuk melakukan Gugatan dalam perkara *a quo* dari aspek Kewenangan; Procedural dan Substansi Penerbitannya:

Maka sudah seharusnya Pengadilan memeriksa Warkah dari kronologi Penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor: 2856/Ds. Ungasan, Kec.Kuta Kab. Badung tanggal 26 Mei 1997 surat ukur nomor: 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> milik Penggugat/Termohon Kasasi;

Bahwa merupakan Fakta Hukum Sertifikat Hak Milik Penggugat/Termohon Kasasi adalah cacat Hukum, sehingga dengan demikian Penggugat/Termohon Kasasi Tidak Punya Legal Standing untuk melakukan Gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa permohonan dan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds Ungasan, Kec .Kuta Kab. Badung tanggal 26 Mei 1997. Surat Ukur Nomor 135/1997 tanggal 28 April 1997, seluas 2000 m<sup>2</sup>, atas nama Henny Dorce Bolung dilakukan atas tanah-tanah pertanian;

Bahwa Sebagai Fakta Hukum, Penggugat/Termohon Kasasi bukanlah sebagai Penggarap/Pencakap atas tanah yang dimohonkan tersebut:

Sehingga apabila permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 milik Penggugat/Termohon Kasasi diberikan atas dasar permohonan tanah pertanian maka Fakta- Hukum tersebut sangat bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang berkenaan mengenai tanah absentee yaitu:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal (10) dan Penjelasan bab II angka (7), *Juncto* Perpu Nomor 56 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Pasal (3);

Fakta Hukum berkenaan dengan kondisi ini adalah:

Bahwa Penggugat bukanlah seorang Penggarap/Pencakap yang alamat tempat tinggalnya ada di wilayah atau berdekatan dengan wilayah tanah termaksud;

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tidak mempunyai dokumen mengenai alamat yang pasti pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2856;

Bahwa atas tanah yang diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 tidak mempunyai dasar dan tidak tercatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;

Bahwa Penggugat menyatakan bahwa alamat tempat tinggalnya adalah:

Jalan Kalimantan II Nomor 37 RT.007 RW. 006, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Cijantung, Jakarta-Timur;

Dengan demikian terbukti bahwa perolehan hak atas tanah pertanian yang didapat Penggugat/Termohon Kasasi pada tahun 1997 adalah bertentangan dengan undang-undang;

Adalah merupakan Fakta Hukum, bahwa oleh karena Penggugat/Termohon Kasasi mengakui Tidak mengetahui dengan Pasti tentang batas-batas tanah yang dinyatakan miliknya tersebut, artinya penggugat tidak tahu dan/atau tidak mengerti dan/atau tidak pernah melakukan suatu aktifitas pengelolaan dan/atau pertanian atas tanah tersebut;

Bahwa merupakan Fakta Hukum, oleh karena Penggugat/Termohon Kasasi mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 berdasarkan pemberian Hak atas tanah Pertanian;

Bahwa merupakan Fakta Hukum, oleh karena Penggugat/Termohon Kasasi mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 atas tanah termaksud tidak atas dasar adanya Akta Jual-Beli;

Maka dengan demikian terbukti Penggugat/Termohon Kasasi tidak terbukti sebagai Pihak atau Pihak Ketiga yang Berkepentingan dan telah dirugikan atas Terbitnya Sertifikat Hak-Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya ; dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang): 01850 Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002; Dengan Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>;

#### 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

Maka dari itu sudah sepatutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 atas nama Penggugat/Termohon Kasasi demi Kepastian-Hukum harus dibatalkan; Dengan demikian sudah sepatutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya;

#### 4. Tentang Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan:

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, telah dinyatakan

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Dihubungkan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tanah yang sudah disertifikatkan. lebih dari 5 (lima) tahun tidak dapat lagi diganggu gugat, yang bersesuaian dengan kaidah hukum dari Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 330K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002;

Dihubungkan juga dengan Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan:

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi dalam kesimpulan halaman 17 dan 18 mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat telah kadaluwarsa berdasarkan bukti P.22, Penggugat telah mengetahui adanya sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Desember 2001, seluas 5500 m<sup>2</sup> overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 2856/Ds. Ungasan, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997 surat ukur nomor: 2135/1997 tanggal 28 April 1997 seluas 2000 m<sup>2</sup> milik penggugat sejak tanggal 24 Februari 2012 karena bukti P-22 itu merupakan bukti Mediasi antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Artinya bahwa sebelum tanggal 24 Februari 2012 tersebut Penggugat/Termohon Kasasi sudah mengetahui adanya persoalan et *a quo*; Artinya bahwa antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi telah terjadi “percekcokan” sebelum tanggal termaksud dan Pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi pada tanggal 24 Februari 2012 meminta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Pertanahan Nasional Denpasar untuk mohon berkenan menjadi mediator;

Hal demikian juga diakui oleh Majelis Hakim dalam Pertimbangan

Halaman 21 dari 31 halaman. Putusan Nomor 111 K/TUN/2015

#### 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)



Hukumnya halaman 50 yang dengan jelas menyatakan:

- Bahwa Tergugat pernah meminta Penggugat dan Tergugat II Intervensi untuk melakukan Mediasi;

Bahwa dengan demikian Terbukti, Penggugat/Termohon Kasasi telah mengetahui adanya perkara tentang permasalahan tanah dan/atau Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds.Ungasan atas Nama Rina Nurjaya sejak atau sebelum tanggal 24 Februari 2012, sehingga jika Penggugat/Termohon Kasasi melakukan Gugatannya pada tanggal 8 November 2013, maka sudah sepatutnya Gugatan *a quo* dinyatakan Telah Kadaluarsa menurut hukum;

Dengan demikian terbukti dengan jelas bahwa Majelis Hakim Tinggi salah dalam menerapkan hukum, terbukti dengan adanya suatu yang saling bertentangan antara pertimbangan Hukum Majelis hakim yang berkenaan dengan tenggang waktu halaman 48, dengan temuan fakta hukum yang tak terbantahkan dari Majelis Hakim sendiri sesuai penjelasannya halaman 50 poin 4 termaksud di atas;

Dengan demikian terbukti adanya kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan Hukum dalam Hal yang berkenaan dengan kaidah Tenggang Waktu untuk menggugat, oleh karena itu sudah sepatutnya Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya harus dibatalkan;

Dihubungkan juga dengan Fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II Intervensi menguasai tanah terus menerus-sejak hari/tanggal jual-beli terjadi selama 7 (tujuh) tahun hingga sekarang tanpa ada persoalan, serta membayar pajak sesuai dengan aturannya mengenai status dan luas tanahnya; yaitu dengan Pajak Hak Milik dengan harga luas tanah 5500 m<sup>2</sup>;

Fakta Hukum kesaksian I Wayan Lakis; Pemilik Sertifikat awal Sertifikat Hak-Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002; dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang): 01850 Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002; Dengan Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>; menyatakan:

Sejak dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2006 (Terbit Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Lakis sejak tahun 2004) tidak ada pihak lain yang keberatan;



Dengan Demikian Terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Salah Dalam Menerapkan Hukum Berkenaan Dengan Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan; Oleh Karena Itu Sudah Sepatutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya;

5. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang Menjadi Dasar Sahnya Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344 / Ds Ungasan Atas Nama I Wayan Lakis Yang Telah Dijual Kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi Bernama Rina Nurjaya Dengan Akta Jual Beli Nomor 49/2006 Tanggal 15 Mei 2006;

Aspek Kewenangan; Procedural dan Substansi Penerbitannya:

Sertifikat Hak-Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya, dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang): 01850;

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002;

Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>;

Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dengan cara membeli dan sudah sesuai dengan proses dan prosedur Peraturan-Perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum yang ada; dengan demikian Tergugat II Intervensi adalah Pembeli Ber-etiket-baik yang Negara Wajib Melindunginya;

Bahwa Tergugat II Intervensi, sebelum melakukan transaksi jual beli dengan I Wayan Lakis terlebih dahulu melakukan pengecekan (*do diligent*) terhadap tanah termaksud di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dan hasilnya semuanya baik legal dan sah, tidak ada permasalahan hukum apapun termasuk permasalahan tumpang tindih (*overlapping*);

Bahwa Tergugat II Intervensi menguasai tanah terus menerus sejak hari/tanggal jual-beli terjadi selama 7 (tujuh ) tahun hingga sekarang tanpa ada persoalan, serta membayar pajak sesuai dengan aturannya mengenai status dan luas tanahnya; yaitu dengan Pajak Hak Milik dengan harga luas tanah 5500 m<sup>2</sup>;

Bahwa I Wayan Lakis adalah penduduk asli Ungasan, selaku penggarap/penyakap lahan/tanah pertanian termaksud selama bertahun tahun;

Bahwa proses pemberian hak atas tanah Negara terhadap seseorang bernama I Wayan Lakis sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/ Ds.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ungasan dengan luas 5.500 m<sup>2</sup>, dengan Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002 tentang Pemberian Hak yang telah sesuai dengan:

Ketentuan peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan telah sesuai dengan peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Bahwa berdasarkan Undang-undang, Peraturan dan Hukum yang berlaku serta ketentuan peraturan Absente: I Wayan Lakis berhak memohon hak atas tanah Negara yang dicakap/digarapnya bertahun-tahun kepada Negara melalui Pertanahan Kabupaten Badung, dengan Dasar Hukum Sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal (10) dan Penjelasan babII angka (7), *Juncto* Perpu Nomor 56 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Pasal (3);

Bahwa Tanah Absente atau Guntai adalah tanah Pertanian yang terletak di luar wilayah kedudukan/domisili si pemilik tanah, alias tanah yang letaknya di luar wilayah daerah pemilikannya;

Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengijinkan pemilikan tanah secara Absentee, dengan alasan Kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena dikhawatirkan jika tanah absentee yang tidak digarap/diolah akan menjadi tanah terlantar atau tidak Produktif;

Tanah absentee dapat dimiliki oleh penduduk yang berdomisili di kecamatan yang masih berbatasan dengan kecamatan dimana tanah tersebut berada; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal (32) ayat (2) yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang



merasa mempunyai hak tersebut apabila dalam waktu 5 ( lima ) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan di wilayah yang bersangkutan ataupun mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Bahwa dengan Fakta Hukum tersebut di atas terbukti Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5344/Ds Ungasan atas nama sekarang Tergugat II Intervensi/Rina Nurjaya, Telah memenuhi semua kriteria yang disyaratkan oleh peraturan dan Undang-undang yaitu Aspek Kewenangan; Procedural dan Substansi Penerbitannya:

6. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang Menjadi Dasar ‘Cacat-Hukum’ Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 / Ds Ungasan Atas Nama Henny Dorce Bolung;

Bahwa Fakta Hukum Sertifikat Hak Milik Penggugat adalah cacat Hukum, sehingga dengan demikian Penggugat Tidak Punya Legal Standing untuk menggugat dalam perkara *a quo*;

Oleh karena permohonan dan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds Ungasan, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997. Surat Ukur Nomor 135/1997 tanggal 28 April 1997, seluas 2000 m<sup>2</sup>, atas nama Henny Dorce Bolung dilakukan atas tanah-tanah pertanian;

Adalah telah terbukti sebagai Fakta Hukum, Bahwa Penggugat tidak pernah Menggarap/Mencakap atas tanah yang dimohonkan tersebut:

Sehingga apabila permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 milik Penggugat/Termohon Kasasi diberikan atas tanah pertanian maka Fakta-Hukum tersebut sangat bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang berkenaan mengenai tanah absentee yaitu:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal (10) dan Penjelasan bab II angka (7), *Juncto* Perpu Nomor 56 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Pasal (3);

Fakta Hukum berkenaan dengan persoalan ini adalah:



Bahwa Penggugat bukanlah seorang Penggarap/Pencakap yang alamat tempat tinggalnya ada di wilayah atau berdekatan dengan wilayah tanah termaksud;

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tidak mempunyai dokumen mengenai alamat yang pasti pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2856;

Bahwa atas tanah yang diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 tidak mempunyai dasar dan tidak tercatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;

Bahwa Penggugat menyatakan bahwa alamat tempat tinggalnya adalah: Jalan Kalimantan II Nomor 37 RT.007 RW. 006, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Cijantung, Jakarta-Timur;

Dengan demikian terbukti bahwa perolehan hak atas tanah pertanian yang didapat Penggugat pada tahun 1997 adalah bertentangan dengan undang-undang;

Adalah merupakan Fakta Hukum, bahwa Penggugat/Termohon Kasasi mengakui Tidak mengetahui dengan Pasti tentang batas-batas tanah yang dinyatakan miliknya tersebut, artinya penggugat tidak tahu dan/atau tidak mengerti dan/atau tidak pernah melakukan suatu aktifitas pengelolaan dan/atau pertanian atas tanah tersebut:

Bahwa merupakan Fakta Hukum, Penggugat/Termohon Kasasi mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 berdasarkan pemberian Hak atas tanah Pertanian;

Bahwa merupakan Fakta Hukum, Penggugat/Termohon Kasasi mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 atas tanah termaksud tidak atas dasar adanya Akta Jual-Beli; juga tidak atas dasar Transaksi Hukum yang sah lainnya;

Maka dari itu sudah sepatutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 atas nama Penggugat/Termohon Kasasi demi Kepastian-Hukum harus dibatalkan;

7. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Perbedaan Luas Tanah Dalam Sertifikat Nomor 5344/Ds. Ungasan Atas Nama Rina Nurjaya Dengan Luas Tanah Yang Dipersoalkan Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2856 / Ds Ungasan Atas Nama Henny Dorce Bolung;

Bahwa Fakta Hukum berdasarkan bukti Sertifikat Hak-Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan. Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya, dengan NIB ( Nomor Identifikasi Bidang ): 01850;

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor : 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002;



Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 dengan luas tanah seluas 5500 m<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus meter persegi);

Sertifikat Hak Milik Nomor 2856/Ds Ungasan, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung tanggal 26 Mei 1997. atas nama Henny Dorce Bolung dengan Surat Ukur Nomor 135/1997 tanggal 28 April 1997, seluas 2000 m<sup>2</sup>, (duaribu meter persegi)

Bahwa *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar) telah lalai dan salah menerapkan hukum yang berlaku dengan tidak mempertimbangkan adanya perbedaan luas tanah yang dimaksudkan dalam Sertifikat termaksud;

8. *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Alat-Alat Bukti Yang Diajukan Dalam Persidangan Secara Jelas

Bahwa dalam pertimbangan Hakim tersebut, Hakim telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal hukum pembuktian yang seharusnya diterapkan dalam pemeriksaan untuk dapat memenuhi kebenaran formil sehingga akibat kelalaiannya tersebut menyebabkan kesalahan dan ketidakadilan dalam membuat putusan;

Bahwa menurut pasal 1866 KUH Perdata atau pasal 164 R/B (pasal 283 RDS) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas:

- a. bukti tulisan
- b. bukti dengan saksi-saksi
- c. persangkaan-persangkaan
- d. pengakuan; dan
- e. sumpah;

Bahwa majelis hakim mengabaikan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi dan Tergugat/Pemohon Kasasi;

Fakta Hukum atas kesaksian I Ketut Mudiana, mantan kepala Dusun Banjar Kelod Desa Ungasan dari tahun 1980 sampai dengan tahun 1998 menyatakan:

Bahwa Saksi ikut dalam panitia Pengukuran global tanah Negara di Desa Ungasan pada Th. 1990 sampai dengan 1991;

Bahwa Saksi tidak tahu menahu tentang proses permohonan Penerbitan Sertifikat hak Milik nomor: 2856/Desa Ungasan adalah Keluarga bapak Rivai ( Pangdam IX Udayana )



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi menyatakan Bapak Rivai dan Ibu Henny Dorce Bolung Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah tercatat sebagai penduduk /warga desa Ungasan;

Bahwa Saksi menyatakan I Wayan Lakis adalah Penduduk Asli desa Ungasan dan anak dari I Mongkong;

Fakta Hukum kesaksian I Wayan Lakis, Pemilik Sertifikat awal Sertifikat Hak-Milik Nomor 5344/Ds. Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002; dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang): 01850 Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 9.520.1.03.61.03-2002 tanggal 22 Maret 2002; Dengan Surat-Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5500 m<sup>2</sup>, menyatakan:

Bahwa pada waktu tanahnya dijual kepada Rina Nurjaya, diatasnya tidak ada bangunan, tidak dipagar, hanya tanah kosong untuk penggembalaan sapi dan tidak dalam keadaan sengketa;

Tentu saja jika pada waktu pengecekan lokasi tanah yang akan dijual tersebut terdapat Pagar maka Tergugat II Intervensi akan mempertanyakannya dan mempertimbangkannya;

Bahwa saksi dengan tegas mengetahui dengan pasti batas-batas tanahnya;

Bahwa Saksi menyatakan sejak dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2006 ( Sertifikat Hak Milik sejak tahun 2004 ) tidak ada pihak lain yang keberatan;

Fakta Hukum atas kesaksian Dewa Kade Suardana, bekerja di Kantor Notaris /PPAT I Putu Ngurah Aryana SH. Menyatakan dengan sumpah hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Saksi menyatakan luas tanah yang dijual-belikan oleh I Wayan Lakis adalah 5500 m<sup>2</sup>, dan tanahnya seperti dalam bukti-bukti T II Intv- 1 (SHM Nomor 5344);

Bahwa Saksi menyatakan sebelum jual –beli ditandatangani, Saksi telah mengecek Surat-Surat dan dokumen yang berkaitan dengan tanah *a quo* ke BPN pada tanggal 28 Maret 2006. Dan atas dokumen serta status legalitas tanah termaksud BPN menyatakan bersih;

Dengan demikian membuktikan bahwa Pernyataan-pernyataan dan argumentasi Penggugat /Termohon Kasasi tentang:

Pemagaran tanah diwilayah atau di bagian wilayah Tanah Hak Milik I Wayan Lakis adalah kebohongan besar dan reka cerita belaka;





Bahwa *Judex Facti* ternyata tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Putusan tanpa memberikan pertimbangan yang cukup (*ontvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 950 K/Pdt/1987 tanggal 28 Pebruari 1989;

Bahwa di sampnig telah melanggar Pasal 109 ayat (1) d Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan tidak dipertimbangkannya keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi maupun Penggugat/Termohon Kasasi dalam persidangan, maka *Judex Facti* telah terbukti pula melakukan pelanggaran terhadap asas *audi alteram partem*, dimana *Judex Facti* telah mengabaikan hak Pemohon Kasasi /Tergugat II Intervensi untuk membela dan mempertahankan kepentingannya;

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi dalam hal yang berkenaan dengan Penerbitan Sertifikat Nomor 2856/Ds Ungasan dan dalam perkara *a quo* adalah tidak sah, Tidak Mempunyai Asas Kepentingan dan tidak menjadikannya Pihak yang dirugikan, dan oleh sebab itu *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut patut untuk dibatalkan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, karena dalam hal Sertifikat Hak Milik yang terbit secara tumpang tindih, maka Sertifikat Hak Milik yang terbit belakangan (kemudian) harus dibatalkan;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya 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 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 oleh Pemohon Kasasi: RINA NURJAYA dan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Pemohon Kasasi ternyata tidak mengajukan Memori Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) 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. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi Pemohon Kasasi I dan permohonan kasasi Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi I dan II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya 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 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. **RINA NURJAYA**,  
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 9 April 2015, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan H. Yulius, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, 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

a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

**H. ASHADI, S.H.**  
**NIP. 220000754**