



PUTUSAN

Nomor 468 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. FRANS KALESARAN, S.H., M.Si, M.H.,
kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Liberty
Blok F2 Lingkungan X, Perum Malinda Malalayang I, Kecamatan
Malalayang, Kota Manado, pekerjaan Pegawai Negeri
Sipil/Dosen di Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi
Manado;

Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;
melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO,
tempat kedudukan di Jalan Pomorouw Nomor 109, Manado,
Provinsi Sulawesi Utara, 95119;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. MARTINA TAMBAHANI, S.H., M.Si, jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. RICHART ALVA EDISON RUNTUWENE, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
3. JHON EDWARD C. S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, dan memilih beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Manado, Jalan Pumorow Nomor 109, Manado, Provinsi Sulawesi Utara, 95119, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 158/1.71.71/IV/2015 tanggal 6 April 2015;

II. dr. JOICE NANCY ANSJE ENGKA, M.Kes.,
kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Manibang 2 Lingkungan 2 Nomor 26, Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, pekerjaan Dosen di Fakultas Kedokteran Universitas Sam Ratulangi Manado;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Eng. Ir. SUKARNO, MT, Spt, GeLK, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan



Dosen di Fakultas Teknik Sipil Universitas Sam Ratulangi Manado, tempat tinggal di Jalan Manibang 2 Lingkungan 2 Nomor 26, Kelurahan Malalayang Dua, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2015 dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 07/Pen.Kis/2015/PTUN.Mdo tanggal 12 Mei 2015 tentang Kuasa Insidentil;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Adapun yang menjadi objek gugatan adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Kelurahan Malalayang Satu Timur Kec. Malalayang yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2012 Surat Ukur Nomor 00058/MALALAYANG I TIMUR/2012 tanggal 27 Juni 2012 dengan luas 654 M² atas nama Joice Nancy Ansje Engka;

Adapun dasar dan alasan gugatan adalah sebagai berikut:

Tentang Kepentingan Penggugat;

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado seluas 1270 M² (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah/rencana jalan;
Barat : berbatasan Mus Rompas, Jojo Suntoro dan F. Kalesaran, sekarang berbatas dengan Kel. Titigian Ngantung. M.M Pangau/F. Kalesaran, Jojo Suntoro;
Timur : berbatas dengan Drs Raco, J Engka, sekarang Kel Tulangow Rondonuwu Engka;
Selatan : berbatasan J. Engka, milik Toko Toli, sekarang berbatasan dengan Drs. Jan Makalew;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tanah tersebut di atas telah dibeli oleh Penggugat dari Andy Kambey pada tanggal 14 Februari 1984 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai Akte Jual Beli Nomor 28/12/II/1984 yang ditandatangani oleh Camat Kecamatan Pineleng Drs Fransiskus X Mawuntu;
3. Bahwa sebagian tanah milik Penggugat tersebut yakni seluas kurang lebih 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) pada bagian selatan ternyata telah masuk pada bagian tanah yang ada dalam objek sengketa sehingga jelas akibat tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat *a quo* yang telah memasukan tanah milik Penggugat kedalam tanah yang ada dalam sertifikat tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat;
4. Bahwa Surat-Surat berupa Akte Jual Beli tersebut dapat dibenarkan untuk membuktikan kepentingan Penggugat dengan tanah yang telah diterbitkan Sertipikat objek sengketa, sebagaimana ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Penggugat mempunyai kepentingan atas tanah karena mempunyai keterkaitan dan hubungan hukum terhadap tanah yang kemudian telah terbit Sertipikat Hak Milik yaitu : objek sengketa;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Penggugat kemudian merasa kepentingan dirugikan dengan diterbitkannya sertipikat objek sengketa sehingga mengajukan gugatan ini sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "*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;*"
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan "*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*"
 - *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*"
 - *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;*"

Halaman 3 dari 15 halaman. Putusan Nomor 468 K/TUN/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Bahwa Penggugat menyatakan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu:
 - a. Bahwa oleh karena sertifikat objek gugatan diterbitkan pada Tahun 2012, maka peraturan perundang-undangan yang digunakan dasar hukum penerbitan sertifikat objek gugatan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Bahwa terhadap prosedur penerbitan Sertifikat objek sengketa yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut adalah: Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah dengan benar dan sungguh-sungguh (asal-asalan) karena terbukti sebagian tanah seluas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang telah diterbitkan Sertifikat oleh Tergugat adalah merupakan milik Penggugat yang telah diperoleh berdasarkan jual beli sesuai Akte Jual Beli Nomor 28/12,II/1984 lagi pula pada saat penerbitan sertifikat objek sengketa tidak melakukan pengukuran dan tidak pernah memberitahukan kepada tetangga yang berbatasan dengan tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya oleh Tergugat sehingga data yuridis yang diperoleh tidak sesuai dengan kenyataan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a yang menyatakan "*Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:*
 - a. *Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;*
 - b. *penetapan batas-batasnya;*
8. Tergugat tidak membentuk Panitia yang anggotanya sebagaimana disyaratkan serta tidak melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan (pemilik tanah yang berbatasan orang yang tahu tentang riwayat tanah tersebut) sebagaimana disyaratkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, secara hukum objek sengketa/gugatan dengan telah memasukan bagian tanah milik Penggugat seluas 261 M² (dua ratus enam puluh satu meter persegi) harus dinyatakan batal atau tidak sah;
Juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
 - 1) Asas Profesionalitas;
Dimana Tergugat dalam tindakannya yang bersifat diskresi tidak melakukan tugasnya dengan profesional, yaitu Tergugat tidak cermat dan hati-hati, sehingga hasil atau produk yang dihasilkan terkesan asal jadi yang mengandung suatu cacat proses/cacat hukum didalamnya;



2) Asas Akuntabilitas;

Dimana produk atau hasil kerja Tergugat, yakni Sertipikat objek gugatan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenaran yuridisnya, hal ini makin kuat jika dalam proses pembuktian nanti, Tergugat tidak dapat menunjukkan semua bukti-bukti yuridis Yang berkaitan dengan prosedur administrasi pendaftaran hak;

3) Asas Keterbukaan;

Dimana dalam proses administrasinya, Tergugat tidak menunjukkan prinsip keterbukaan, padahal prinsip tersebut sangat dijunjung tinggi dalam sistem stelsel negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yang mana hal tersebut juga ditunjukkan dengan beberapa pasal yang mewajibkan adanya pengumuman terhadap proses pendaftaran tanah;

Bahwa dengan demikian, Tergugat dalam melaksanakan penertbitan Sertifikat objek gugatan, telah melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundangan-undangan tentang pendaftaran tanah sebagaimana telah diuraikan di atas, serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Tentang Tenggang Waktu Mengetahui Objek Sengketa;

1. Bahwa oleh karena Penggugat adalah orang/pihak yang tidak dituju oleh objek gugatan, maka tenggang waktu untuk mengajukan gugatan tidak terikat kepada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena pasal tersebut menyatakan *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;
2. Bahwa dalam hal penerbitan sertipikat hak milik, tidak diatur tentang syarat wajib diumumkannya sertipikat yang telah diterbitkan, hanya disyaratkan dalam proses penerbitan ada hal yang harus diumumkan, sehingga apabila tindakan tersebut tidak dilakukan dan sertipikat telah diterbitkan, maka pihak lain yang tidak tercantum dalam sertipikat itu tetapi berkepentingan terhadap sertipikat itu menjadi tidak mengetahui telah diterbitkan sertipikat atas sebidang tanah;
3. Bahwa adapun pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara menurut yurisprudensi ditentukan hanya dapat mengajukan gugatan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Februari 2015 telah diundang oleh Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Manado untuk mediasi dengan Joice Nancy Ansje Engka dan pada saat itu Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Pertanahan Kantor Pertanahan Manado telah memperlihatkan kepada Penggugat tentang Sertifikat/buku tanah milik dari Joice Nancy Ansje Engka sehingga Penggugat baru mengetahui secara pasti penerbitan sertifikat *a quo* oleh Tergugat adalah pada Tanggal 14 Februari 2015 dengan demikian maka pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang;

5. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang terdaftar tanggal 19 Maret 2015 apabila dikaitkan dengan waktu Penggugat mengetahui objek sengketa yaitu 14 Februari 2015 maka tenggang waktu Penggugat untuk mengajukan gugatan belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Kelurahan Malalayang Satu Timur yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2012 Surat Ukur Nomor 00058/MALALAYANG SATU TIMUR/2012 tanggal 27 Juni 2012 dengan luas 654 M2 atas nama Joice Nancy Ansje Engka;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Kelurahan Malalayang Satu Timur yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2012 Surat Ukur Nomor 00058/MALALAYANG SATU TIMUR/2012 tanggal 27 Juni 2012 dengan luas 654 M² atas nama Joice Nancy Ansje Engka;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

A. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;

B. Bahwa Tergugat Menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam posita angka 1, 2, 3 dan 4 halaman 1-2, dikarenakan:

Eksepsi Kompetensi Absolut;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan



yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural Penerbitan Sertipikat melainkan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan sebagian bidang tanah Penggugat berdasarkan gugatan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 47, melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata);

- Bahwa sesuai dengan Putusan yang menjadi Yurisprudensi tetap dalam perkara Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Yurisprudensi dalam perkara Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi dalam Perkara Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang mana kaidah Hukumnya lebih menitik beratkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa maka hal tersebut harus diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Umum dalam Perkara Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan untuk diperiksa dan mengadili secara hukum yang berlaku di Pengadilan Tata Usaha Negara, agar mencegah terjadinya Putusan yang berbeda dimana akibat hukumnya berbeda;
- Bahwa berdasarkan posita 2, 3, dan 4 Halaman 2 (Tentang Kepentingan Penggugat), sangatlah jelas materinya menyangkut kepemilikan karena yang menjadi dasar Penggugat adalah Akte Jual Beli Nomor 28/12/II/1984 tanggal 14 Februari 1984;

C. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam posita angka 5-8 Halaman 3-4 dikarenakan:

Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Atas Objek;

- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 Ayat 1. Penggugat tidak memenuhi Kualifikasi Seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai kepentingan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) dimaksud untuk itu Tergugat memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis bahwa gugatan Penggugat tidak punya kepentingan atas objek *a quo*;

- Bahwa Kepentingan yang dimaksud pada Pasal 53 ayat 1 salah satunya yakni kepentingan itu harus bersifat langsung, dimana Penggugat merasa sebagai pihak yang mempunyai kepentingan disaat terjadi Peralihan Jual Beli pada Tahun 1976 dari Mesak Rompas kepada Jan W. Engka (Orang Tua Pemegang Hak SHM Nomor 423/Malalayang Satu Timur tanggal 06-07-2012 berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 05 Juli 1976;
- Bahwa kepemilikan Penggugat berasal dari Pembelian pada Tahun 1984 antara Andy Kambey dan Frans Kalesaran berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 28/12/II/1984 tanggal 14 Februari 1984;
- Bahwa Tergugat menolak dengan keras dalam posita angka 7 Hal 2 "Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah dengan benar dan sungguh (asal-asalan), seharusnya Penggugat yang harus mengetahui kapan tanahnya dibeli?, dari siapa awal kepemilikannya?. Dan selanjutnya akan di jawab dalam duplik dan pembuktian;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Malalayang Satu Timur tanggal 06-07-2012 seluas 654 M² (enam ratus lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Tanggal 27 Juni 2012 Nomor 00058/Malalayang Satu Timur/2012 an. Joice Nancy Ansje Engka tidak mempunyai relevansi hubungan hukum dengan Penggugat, yang akan dijelaskan dalam riwayat kepemilikan pada duplik dan pembuktian;

D. Gugatan kurang pihak dalam *Persona Standi In Judicio*, dan *Fundamentum Petendi*;

- Bahwa gugatan kurang pihak dimana Pihak Kecamatan Malalayang dan Kelurahan Malalayang Satu Timur yang mengetahui dan mengesahkan Surat Hibah Tanah tanggal 5 Juli 2006 beserta Surat Keterangan Waris tanggal 25-01-2011 yang dibuat oleh ahli waris, disaksikan oleh Camat Malalayang dan disahkan oleh Lurah Bahu tidak ditarik dalam perkara ini;

E. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam posita angka 1-5 Hal 5-6 (Tenggang Waktu Mengetahui Objek Sengketa);

Daluwarsa/Lewat Waktu;

- Bahwa sesuai surat bulan Desember Tahun 2014 (tidak tertulis tanggal) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat) yang diterima tanggal 16 Desember 2014 yang tertulis secara jelas tentang keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Malalayang Satu Timur tanggal 06-07-2012, sehingga telah daluwarsa ketika gugatan di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado;

- Bahwa Tergugat dengan tegas membantah gugatan Penggugat dalam angka 4 Hal 5, karena Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Manado "Tidak Pernah Memperlihatkan Buku Tanah SHM Nomor 423/Malalyang Satu Timur, yang terjadi adalah Penggugat menghadiri Undangan Mediasi dari Tergugat yang tidak di hadiri oleh Pemegang Hak SHM Nomor 423/Malalayang Satu Timur;
- Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 16/G/2015/PTUN.Mdo Tanggal 3 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.685.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 25/B/2016/PT.TUN.MKS. Tanggal 30 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 21 Juni 2016 dan diterima oleh Pembanding/Penggugat pada tanggal 23 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/G/2015/P.TUN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 12 Juli 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 13 Juli 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado masing-masing pada tanggal 28 Juli 2016 dan 26 Juli 2016;

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

ALASAN KASASI

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

Keberatan Pertama;

- Bahwa Penerapan hukum oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo* telah salah dalam penerapan hukum yaitu dimana telah mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Manado perkara Nomor 16/G/2015PTUN.Manado, Tanggal 3 November 2015;

Keberatan Kedua:

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor 25/B/2016/PT.TUN MKS tanggal 30 Mei 2016 telah keliru pada hal 57 putusan *a quo* yang merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, dan Surat Edaran Mahkamah RI Nomor 2 Tahun 1991 yang menyebutkan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Penggugat (pihak ketiga, maka ketentuan tenggang waktu harus dihitung secara kasuistis yaitu syarat penggugat mengetahui secara nyata sertifikat obyek sengketa *a quo* dan merasa kepentingan dirugikan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara.
- Bahwa berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 tentang petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut adalah tersebut adalah Tenggang Waktu (Pasal 55)... Alinea ke 5 angka 3, bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis syarat saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.

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)



Keberatan Ketiga;

- Eksistensi tenggang waktu dalam sebuah gugatan, termasuk gugatan dalam PTUN menjadi penting untuk menghadirkan kepastian hukum terhadap proses beracara tenggang waktu lazim juga disebut *bezwaartermijn* atau *klaagtermijn*. Ini merupakan batas waktu yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata untuk memperjuangkan hanya dengan cara mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (Marbun, 2003: 189).
- Secara konseptual, tenggang waktu menggugat selama 90 hari dalam hukum acara PTUN menurut Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 termasuk sangat singkat. Disebut singkat apabila dibandingkan dengan ketentuan batas waktu menggugat dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan Pasal 835, 1963, dan 1967 KUHPerdata. Tenggang waktu menurut ketentuan tersebut adalah selama 30 tahun. Demikian pula menurut Putusan Mahkamah Agung No. 26/K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972. Dalam hukum adat lewat waktu untuk hak milik atas tanah bahkan tidak dikenal, sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 916 K/Sip/1973 tanggal Desember 1973 (Marbun: 171).
- Berdasarkan Pasal 55, tenggang waktu mengajukan gugatan bagi yang dituju dengan sebuah KTUN (pihak II), maka tenggang waktunya 90 hari sejak saat KTUN itu diterima. Sedangkan bagi pihak ke III yang berkepentingan, maka tenggang waktunya sejak 90 KTUN itu diumumkan.
- Yang menjadi masalah, dalam praktek pemerintahan, belum ada suatu ketentuan yang pasti tentang tata cara pengumuman suatu KTUN. Hal ini berpotensi merugikan pihak ketiga yang sesungguhnya punya kepentingan berpotensi merugikan pihak ketiga yang sesungguhnya punya kepentingan terhadap terbitnya KTUN, namun tidak mengetahui secara langsung.
- Berdasarkan kondisi demikian Mahkamah kemudian mengeluarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 yang pada pokoknya mengatur bahwa bagi pihak ketiga yang tidak dituju KTUN, penghitungan 90 hari adalah sejak yang bersangkutan mengetahui keputusan dan merasa kepentingannya dirugikan KTUN tersebut.
- Poin SEMA No. 2 Tahun 1991 secara substansi memperpanjang masa tenggang waktu menggugat di PTUN. Hal ini mengingat frasa "*merasa kepentingannya dirugikan*" tidak hanya dibatasi oleh 90 hari, tetapi juga kapan saja tiba-tiba bisa muncul kondisi merasa kepentingannya dirugikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan SEMA tersebut sangat dimungkinkan untuk menggugat suatu KTUN yang sudah diterbitkan puluhan tahun silam. Dalam konteks perkara PTUN maka substansi SEMA No. 12 Tahun 1991 inilah yang berpotensi memicu lahirnya ketidak pastian hukum;

Keberatan Keempat:

Bahwa dari V (3) SEMA No. 2 Tahun 1991, maka ada dua unsur yang mesti dipenuhi:

- a. Unsur merasa kepentingannya dirugikan(Pembanding/Penggugat);
- b. Mengetahui

Bagaimana misalnya pihak Pembanding/Penggugat tidak mengetahui dari pihak ketiga yang bukan prinsipal (pihak Terbanding/Tergugat atau Terbanding/Tergugat II Intervensi;

Bahwa dalam proses penegakkan hukum dalam hal ini pengajuan gugatan ke TUN harus memperhatikan Logika hukum dan proses pembuktian yang terungkap dalam persidangan.

Hal ini jelas sebagaimana bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat (Bukti P-11), keadaan demikian gugatan Pembanding/Penggugat masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Dalam praktek yang terjadi saat ini dalam pertimbangan Putusan Jurisprudensi Mahkamah Agung tentang tenggang waktu 90 hari sejak penerbitan Putusan Tata Usaha Negara telah banyak merugikan kepentingan pencari keadilan, sehingga Mahkamah Agung menyampingkan penerapan Pasal 55 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang TUN.

Keberatan Kelima;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makasar telah keliru dan salah menafsir penerapan system pembuktian pada halaman 58 putusan *a quo* Pembanding/Penggugat menolak dengan asumsi adalah sebagai berikut:

- a. Bukti P-8b, Bukti P-13 dan keterangan para saksi-saksi Junius Tommy Momuat, Piet Salmon Sengka dan Meidy Sennduk, ternyata tidak dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan, karena nyata-nyata Pembanding/Penggugat sampai saat ini menguasai obyek sengketa.
- b. Dalam proses persidangan tanah lokasi obyek sengketa (Tanggal 31 Oktober 2015 juga telah terungkap sejak dibeli dari Andy Kambey sampai saat ini Pembanding/Penggugat menguasainya tanah obyek sengketa sampai saat ini, juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai bukti P-11 (bukti Surat dari BPN Kota Manado, perihal undangan Mediasi tanggal 14 Ferbruari 2015;

- Pembanding/Penggugat sekarang Pemohon Kasasi dengan etiket baik datang ke Kantor BPN dan oleh Kepala Seksi Konflik memperlihatkan Buku Tanah (Sertifikat Asli) kepada Pembanding/Penggugat dengan demikian secara *de Jure* pada saat itulah Pembanding/Penggugat mengetahuinya karena yang memperlihatkan adalah Terbanding/Tergugat sekaang Termohon Kasasi yang merupakan Putusan Pejabat Tata Usaha Negara (Prinsipal). Dengan demikian maka Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 telah terpenuhi/memenuhi syarat.
- Bahwa ternyata pada waktu Undangan Mediasi oleh BPN Kota Manado Terbanding/Tergugat II Intervensi tidak datang pada waktu itu.

Keberatan Keenam;

Mengenai bukti P-10 (Perihal pencegahan/pemblokiran Sertifikat No. 432/ Malalayang a.n: Joice Nancy Ansje Engka dihubungkan dengan saksi Piet Salmon Sengka serta pengakuan Pembanding/Penggugat dalam persidangan hal ini penggugat/pembanding sangat keberatan dan menolak dengan asumsi adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan kepastian hukum apakah benar tanah milik Pembanding/Penggugat telah diterbitkan Sertifikat oleh Terbanding/Tergugat, maka Pembanding/Penggugat mengajukan pencegahan/pemblokiran sertifikat secara *de Jure* pemblokiran/pencegahan tidak valid karena pemblokiran/pencegahan mana kalah sertifikat belum terbit (belum ada) oleh sebab itu bukti Surat P-10 tidak perlu dibuktikan/dikesampingkan.
2. Dihubungkan dengan kesaksian Piet Salmon Sengka, saksi mendapatkan foto copy ditanya oleh Majelis Hakim dia lupa copy dari siapa, dengan demikian kesaksian saksi juga tidak valid untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.
Seharusnya jika foto copy itu dari Terbanding/Tergugat II Intervensi sekarang Termohon Kasasi maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan (pihak ke III).
3. Bahwa pengakuan Pembanding/Penggugat dan sekarang Pemohon Kasasi tidak dapat dijadikan dasar pembuktian dalam persidangan harus didukung dengan bukti-bukti lain.

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa gugatan diajukan telah lewat waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Objek sengketa *a quo* telah diketahui oleh Penggugat setidaknya tanggal 15 Desember 2014 sejak Penggugat mengajukan Pencegahan/Pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 423/Malalayang I Timur Ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 19 Maret 2015, sehingga pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Drs. FRANS KALESARAN, S.H., M.Si, M.H.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi 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;



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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. FRANS KALESARAN, S.H., M.Si, M.H.** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2016 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
ttd./Yosran, S.H., M.Hum.
ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

Ketua Majelis,
ttd./H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Agus Budi Susilo, 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

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP. : 19540827 198303 1 002