



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **YUDIANTO TANUJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Prof.Ir. Sutami No. 115 Makassar, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat Intervensi/Pembanding ;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, berkedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **MUHALLIS, S.SiT, dkk.**, Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2005, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**H. MUSTARI DG. SESE**, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Km.19 Mandai Rt.001/Rw.002, Kelurahan Sudiang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini adalah :

- Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm$  27.015 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu lima belas meter persegi) atas nama Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 236/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah dialihkan dan tercatat atas nama Yudianto Tanujaya atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm$  5.023 m<sup>2</sup> (lima ribu dua puluh tiga meter persegi) atas nama Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 237/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah dialihkan dan tercatat atas nama Yudianto Tanujaya atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;

bahwa atas terbitnya kedua sertipikat hak milik in casu, Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2005 tentang "keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1036/1037/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar tertanggal 26 Maret 1994" yang telah diterima oleh Pegawai Tergugat pada tanggal 31 Januari 2005;

bahwa saat mengetahui telah terbit sertipikat in casu atas obyek tanah sawah yang selama ini merupakan hak Penggugat dan keluarga pada sekitar awal bulan Januari 2005, lalu mengajukan surat keberatan kepada Tergugat dan dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, adalah masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sehingga memenuhi unsur pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

bahwa obyek perkara sertipikat in litis adalah milik kakek Penggugat yang bernama Nongko Dg. Nompo yang dahulu terletak di Kampung Parangloe, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, tercatat dengan Nomor Kohir 330 C 1, persil 24 SH II, Blok 135, seluas  $\pm$  2.83 ha dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan ;

bahwa obyek perkara sertipikat in litis dahulu termasuk dalam wilayah Kabupaten Maros, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini menjadi bagian dari Kota Makassar tepatnya terletak di Kampung Parangloe, Kelurahan Parangloe, Kecamatan Tamalanrea, Makassar ;

bahwa obyek perkara sertipikat in litis sejak jaman Belanda/Jepang telah dikuasai dan dikelola oleh kakek Penggugat kemudian pada tanggal 16 Agustus 1960 kakek Penggugat telah tedarif sebagai pemilik dalam surat tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia ;

bahwa sekitar tahun 1960-an karena sudah tua dan tidak mampu lagi mengelola obyek perkara sertipikat in litis, kakek Penggugat kemudian menitipkan pada saudaranya yang bernama Majid Dg. Raga untuk menjaga/

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mengelola tanah sawah tersebut yang dalam perkembangannya mengingat obyek perkara sertipikat in litis cukup luas maka sesuai kebiasaan yang berlaku pada waktu itu kemudian Majid Dg. Raga meminta orang lain untuk mengerjakan obyek termasuk dengan perjanjian bagi hasil (Perjanjian Tesang dalam adat istiadat suku Bugis/Makassar) ;

bahwa obyek sengketa sertipikat in litis sejak berada dalam penguasaan kakek Penggugat hingga saat ini setahu Penggugat beserta keluarga tidak pernah dijual dan atau dialihkan kepada pihak lain ;

bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira dan No. 1037/Kelurahan Bira atas nama Malike (H. Abd. Malik) tertanggal 26 Maret 1994 yang tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan pada dasarnya tidak berhak memperoleh alas hak atas obyek perkara sertipikat in litis, jelas menunjukkan jika Tergugat saat melakukan proses sertipikat telah melakukan kekeliruan sehingga kepentingan Penggugat selaku pihak yang paling berhak telah dirugikan ;

bahwa mengingat obyek perkara sertipikat in litis dahulu termasuk dalam wilayah teritorial Kabupaten Maros dan setelah terjadi pemekaran wilayah menjadi bagian dari Kota Makassar, menurut hemat Penggugat seyogyanya Tergugat pada saat melakukan proses sertipikat harus melakukan pemeriksaan secermat mungkin pada semua instansi yang terkait dengan obyek perkara sertipikat in litis guna mengetahui siapa pemegang hak yang sebenarnya dan untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam penerbitan sertipikat, namun Penggugat berkeyakinan hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat ;

bahwa jika memperhatikan urutan proses sertipikasi yang telah dilakukan maka jelas terlihat bahwa proses tersebut dilakukan dengan sangat terburu-buru dan atau mendapat service prioritas terbukti tanggal surat ukur kedua sertipikat pada Yudianto Tanujaya semuanya dilakukan hanya dalam jangka waktu 12 (dua belas) hari ;

bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat, proses sertipikasi yang dilakukan oleh Tergugat telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik karena dilakukan secara sewenang-wenang, tidak cermat dalam menilai fakta secara ceroboh dalam menentukan siapa pemilik obyek yang sebenarnya implikasinya produk yang dihasilkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga alasan gugatan ini telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dengan demikian berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, mengingat dengan telah terbitnya sertipikat in casu kepentingan Penggugat telah dirugikan sehingga Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Tergugat, karena telah mengeluarkan keputusan yang bersifat tertulis, konkrit, final, individual dan mempunyai akibat hukum bagi Penggugat ;

bahwa dengan demikian, diajukannya gugatan ini telah memenuhi unsur dan alasan-alasan sebagaimana yang termuat dalam ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) (huruf a dan b), Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa 2 (dua) obyek perkara yakni :
  - Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm$  27.015 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu lima belas meter persegi) atas nama Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 236/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah beralih dan tercatat atas nama Yudianto Tanujaya atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;
  - Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm$  5.023 m<sup>2</sup> (lima ribu dua puluh tiga meter persegi) atas nama Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 237/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah dialihkan dan tercatat atas nama Yudianto Tanujaya atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret ke 2 (dua) obyek perkara, yakni :
  - Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm$  27.015 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu lima belas meter persegi) atas nama

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 236/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah beralih dan tercatat atas nama Yudianto Tanujaya atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;

- Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Gambar Situasi No. 1299/1994 tanggal 26 Maret 1994, luas  $\pm 5.023$  m<sup>2</sup> (lima ribu dua puluh tiga meter persegi) atas nama Malike (H. Abd. Malik) berdasarkan Akta Jual Beli No. 237/III/BRK/94 tertanggal 30 Maret 1994 saat ini telah dialihkan dan tercatat atas nama Tergugat Intervensi atas obyek yang terletak di Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe), Kecamatan Biringkanaya (saat ini kecamatan Tamalanrea) Makassar ;

#### 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui kebenarannya oleh Penggugat serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat ;

bahwa Penggugat dan Penerima Kuasa tidak mempunyai kualitas hukum sebagai Penggugat dan Penerima Kuasa ;

bahwa yang dapat mengajukan gugatan sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, seseorang yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkara a quo dalam hal ini berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 1306 dan No. 1307/Kelurahan Bira (saat ini Kelurahan Parangloe) atas nama Tergugat Intervensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, secara yuridis jelas terlihat bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun atas tanah a quo, sehingga dengan demikian semakin jelas bahwa sesungguhnya Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum apapun atas tanah a quo yang diakui sebagai miliknya ;

bahwa sehubungan dengan Penggugat dapat dikatakan tidak mempunyai kualitas hukum sebagai Penggugat, maka segala tindakan hukum yang diterima oleh Penerima Kuasa juga tidak mempunyai kualitas hukum ;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahwa Penggugat dalam dalam mengajukan gugatan tidak tepat. Hal ini karena apa yang dilakukan Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah suatu hal yang keliru karena seyogyanya apa yang didasarkan dalam posita gugatannya adalah sudah menyangkut masalah keperdataan atau jelas-jelas sudah merupakan kompetensi absolut Lembaga Peradilan Umum sebagaimana diatur dalam pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat juga mempertegas hal tersebut dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mengatakan bahwa “meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata” ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim sesuai dengan kewenangannya untuk mengajukan putusan sela terhadap eksepsi ini sebagaimana jelas diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 ;

bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/kadaluwarsa sebagaimana diatur dalam pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 ;

bahwa alasan Penggugat pada gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui bila tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat setelah memasukkan keberatan pada Kantor Tergugat adalah suatu dalil yang tidak berdasar hukum ;

bahwa disamping hal tersebut diatas Penggugat sama sekali didalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas alasannya kapan mengetahui, hal ini berarti telah jelas mengetahui keberadaan sertipikat a quo karena telah terbukti mengajukan keberatan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;

bahwa kedua sertipikat tersebut diterbitkan pada tanggal 26 Maret 1994, sehingga dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatas, gugatan Penggugat telah kadaluwarsa ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut telah masuk pihak ke III sebagai Pemohon Intervensi, yang berdasarkan putusan sela Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 28 Maret 2005 telah mengabulkan permohonan intervensi tersebut dan mendudukan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadapm gugatan Penggugat tersebut, Tergugat Intervensi telah mengajukan eskepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat maka pada hakekatnya yang akan timbul didalam persidangan Tata Usaha Negara ini adalah sengketa kepemilikan atas tanah yang telah bersertipikat (i.c. Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1299/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1298/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi yang diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya berdasarkan bukti Rincik dengan persil No. 24 SH II Blok 135, Kohir No. 330 CI. Itu berarti apa yang dipersengketakan Penggugat dalam surat gugatannya adalah menyangkut sengketa perdata, menyangkut kepemilikan (hak) yang bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara melainkan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri) ;

bahwa Penggugat seharusnya lebih dahulu mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri guna memperoleh putusan tentang siapa pemilik yang berhak atas tanah Rincik obyek sengketa. Setelah itu barulah mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara untuk mempersoalkan keabsahan administrasi terhadap proses dan prosedur penerbitan sertipikat-sertipikat yang digugat. Dengan demikian maka Penggugat belum memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara guna mempersoalkan keabsahan sertipikat-sertipikat cedera ;

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat Intervensi telah mengajukan jawaban pada pokok atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa apa yang disampaikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis merupakan bagian dari pembahasan pokok perkara dibawah ini ;

bahwa obyek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1299/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1298/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi adalah milik sah dari Tergugat Intervensi yang diperoleh berdasarkan prosedur yang sah serta mengikuti tata cara yang ditentukan undang-undang. Dengan demikian maka Tergugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum ;

bahwa pada mulanya tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1299/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1298/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi, Tergugat Intervensi peroleh berdasarkan suatu hubungan hukum sah yang dilaksanakan oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang ;

bahwa keberadaan Tergugat Intervensi pada tanah-tanah tersebut tanpa pernah adanya klaim dari siapapun (termasuk Penggugat). Hal itu cukup memberi keyakinan bagi Tergugat Intervensi bahwa tanah hak milik cedera berasal dari pemilik yang sah, setidaknya-tidaknya tanah tersebut tidak pernah dihaki orang lain ;

bahwa dari apa yang telah dikemukakan diatas itu tidak ternyata dan tidak terbukti sedikitpun adanya kealpaan dan/atau pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat Intervensi ketika melakukan hubungan hukum atas tanah-tanah hak milik tersebut. Oleh karena itu cukup alasan hukum untuk menyatakan Tergugat Intervensi adalah pihak yang beritikad baik dan patut memperoleh perlindungan hukum ;

bahwa sebagai rujukan, Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Register No. 251 K/Sip/1958 menyatakan "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" ;

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat Intervensi adalah bezitter yang sah dan beritikad baik atas tanah-tanah hak milik obyek sengketa ;

bahwa Tergugat Intervensi membantah kebenaran dari dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya tentang pemilikan Penggugat atas tanah-tanah Hak Guna Bangunan milik Tergugat Intervensi ;

bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1299/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1298/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Tergugat Intervensi, telah memenuhi semua tata cara dan prosedur yang ditentukan undang-undang. Dan tidak ternyata terdapat kesalahan-kesalahan prosedur administratif pada penerbitan sertipikat hak milik a quo ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar memberikan putusan sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1299/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Yudianto Tanujaya (Tergugat Intervensi) dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira, Gambar Situasi No. 1298/1994 atas nama (dahulu) Malike/H. Abd. Malik, kini atas nama Yudianto Tanujaya (Tergugat Intervensi) adalah sah ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 09/G.TUN/2005/P.TUN. MKS. tanggal 18 Agustus 2005 yang amarnya sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi untuk seluruhnya ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
  2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik :
    - Nomor 1036/Bira tanggal 26 Maret 1994 atas nama Yudianto Tanujaya ;
    - Nomor 1037/Bira tanggal 26 Maret 1994 atas nama Yudianto Tanujaya ;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik :
    - Nomor 1036/Bira tanggal 26 Maret 1994 atas nama Yudianto Tanujaya ;
    - Nomor 1037/Bira tanggal 26 Maret 1994 atas nama Yudianto Tanujaya ;
- dari Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.983.000,- (satu juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan putusan No. 89/BDG.TUN/2005/PT.TUN.MKS. tanggal 25 Januari 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diterima oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi/Pembanding masing-masing pada tanggal 3 Maret 2006 dan 7 Maret 2006 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dengan perantaraannya kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2005 dan Tergugat Intervensi/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 14 Maret 2006 dan 13 Maret 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 89/G.TUN/2005/P.TUN.MKS. jo. No. 09/Bdg.TUN/ 2005/PT.TUN.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 21 Maret 2006 dan 16 Maret 2006 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 22 Maret 2006 dan 17 Maret 2006 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Tergugat Intervensi/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar masing-masing pada tanggal 3 April 2006 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi dan Pemohon Kasasi II/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

## **PEMOHON KASASI I :**

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan karena putusan tersebut kurang cukup pertimbangannya. Hal ini karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang ternyata keliru pertimbangan

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06

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

hukumnya dan hal ini mengakibatkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar menjadi tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya. Disamping itu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sama sekali tidak mempertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu 90 (sembilan puluh) hari. Padahal bila dicermati maka waktu tersebut telah lama lampau oleh karena sertipikat tersebut terbit tahun 1994. Lagi pula jauh sebelum Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan pernah menemui Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi untuk mengajak damai, tepatnya tahun 2001.

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, sama sekali tidak mempertimbangkan tentang apakah gugatan tersebut masih dapat dilakukan atau tidak, oleh karena berdasarkan pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bahwa ternyata sejak tahun 1994, Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi menguasai secara nyata tanah tersebut serta memiliki sertipikat atas namanya, maka secara hukum pula gugatan atas sertipikat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan setelah 12 (dua belas) tahun kemudian.

Bahwa sangat keliru apabila Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat baru mengetahui adanya sertipikat pada tanggal 31 Januari 2005, semata-mata hanya didasarkan pada surat keberatan yang dibuat oleh Termohon Kasasi/ Penggugat kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat Badan Pertanahan Nasional Makassar .

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar juga sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi H. Abd. Hakim yang menyatakan bahwa persil No. 330 bukan atas nama Nongko Dg. Nompo, hal ini berarti bahwa persil No. 330 yang dituntut oleh Termohon Kasasi/Penggugat untuk dibatalkan sertifikatnya bukanlah tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi, oleh karena persil atas nama Nongko Dg. Nompo adalah No. 331.

Bahwa pemeriksaan perkara pada tingkat banding, adalah kewajiban Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar untuk memeriksa perkara yang dimohonkan banding secara keseluruhan. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 30 November 1976, No. 194 K/Sip/1975 yang kaidah hukumnya "dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian-bagian konvensi dan rekonvensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri " ;

2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar keliru dalam menerapkan hukumnya.

Bahwa baik Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar maupun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sama-sama menerapkan suatu aturan hukum yang sudah tidak berlaku lagi, yaitu pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menjadi dasar dari putusan tersebut adalah telah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Bab X Ketentuan Penutupan pasal 65.

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut adalah keliru dalam menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian, dimana sama sekali tidak mempertimbangkan bukti T.Int-27, T.Int-28, serta keterangan saksi Syamsuddin (saksi Termohon Kasasi/Penggugat) dan Abd. Hakim.

Bahwa bukti-bukti tersebut diatas, sangat jelas memperlihatkan bahwa nomor persil yang dituntut oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah No. 330 atas nama Nongko Dg. Nompo, dan ternyata dengan jelas secara hukum dan terungkap dipersidangan bahwa persil No. 330 adalah atas nama Wahe bin Pakai dan terdaftar pada buku Letter C, sedangkan atas nama Nongko Dg. Nompo adalah persil No. 331, hal ini berarti bahwa apa yang dituntut

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Termohon Kasasi/Penggugat bukanlah tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi sehingga sebagai konsekuensi hukumnya sertipikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi tidak dapat dibatalkan dengan dasar gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat.

Bahwa apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tidak keliru dalam menerapkan hukum pembuktian tersebut, maka tidak akan menyimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat No. 1036/Bira tanggal 26 Maret 1994 dan Sertipikat No. 1037/Bira tanggal 26 Maret 1994 yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat adalah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu azas kecermatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

3. Bahwa putusan Judex Factie saling bertentangan antara pertimbangan dengan petitum.

Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut, pada halaman 34 sebagai berikut : "Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti tidak dapat membuktikan data yuridis dan data fisik tanah obyek sengketa maka Sertipikat Hak Milik No. 54/Bira dan Sertipikat Hak Milik No. 55/Bira tertanggal 1 Januari 1972 atas nama Malike cacat yuridis, maka Sertipikat Hak Milik No. 1036/Bira dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Bira atas nama Yudianto Tanujaya tanggal 26 Maret 1994 juga harus dinilai cacat yuridis dan merugikan kepentingan Penggugat".

Bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak menyinggung keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 54/Bira dan Sertipikat Hak Milik No. 55/Bira, apalagi untuk dinyatakan batal, sehingga dapat disimpulkan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut bertentangan antara posita dengan petitum (ultra petitum) ;

## **PEMOHON KASASI II :**

### **KEBERATAN MENYANGKUT EKSEPSI :**

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam mengambil alih pertimbangan hukum tanpa didasari pertimbangan hukum yang cermat, benar dan adil serta obyektif, tetapi lebih dilandasi pada pendapat yang

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sangat subyektif dan lebih bersifat apriori, oleh karena hal tersebut sangat bertentangan dengan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Kehakiman No. 14 Tahun 1970, hal ini disebabkan dalam putusannya sangat tidak teliti dan kurang cermat melihat apa yang menjadi dasar gugatan Termohon Kasasi/Penggugat serta kompetensi untuk mengadili perkara a quo, hal ini dapat dilihat dari bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sama sekali tidak membuat pertimbangan tapi mengikuti saja pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang mana dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangkan dalil dan bukti baik yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat maupun oleh Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat Intervensi dan Tergugat yang menunjukkan bahwa sengketa ini adalah sengketa kepemilikan, jadi jelas merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum, perlu ditegaskan bahwa dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat adalah berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia dan Surat Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ujung Pandang No. S.678/WPJ.12/KB.II/1992 tanggal 12 April 1992, perihal penjelasan Blok 135 persil 24 S II (bukti P.1 dan P.2) sedangkan yang menjadi dasar kepemilikan Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi adalah Sertipikat Hak Milik No. 1036/Kelurahan Bira (Parangloe) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 236/III/BRK/94 tanggal 30 Maret 1994 dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Kelurahan Bira (Parangloe) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 237/III/BRK/94 tanggal 30 Maret 1994 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan sepanjang kedua akte jual beli tersebut tidak dibatalkan oleh peradilan umum, maka akte tersebut harus dianggap sebagai akte autentik yang sah dan legal menurut hukum, demikian pula kedua sertipikat tersebut merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat jelas bahwa Hakim Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa in litis, karena menyangkut kompetensi absolut, dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 30 alinea kedua yang menyatakan "Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti dipersidangan Tergugat dan Tergugat Intervensi tidak dapat membuktikan masalah kompetensi absolut maka eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi dinyatakan ditolak", dengan sendirinya gugur dengan adanya masing-masing bukti kepemilikan yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan ;

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Bahwa berdasarkan poin dua tersebut diatas maka sangat jelas bahwa sengketa ini adalah merupakan sengketa perdata yang harus diperiksa dan diadili oleh peradilan umum, hal ini mengacu kepada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 yang menyatakan "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata" bukanlah dengan adanya dua bukti kepemilikan yang berbeda pada satu obyek yang sama menunjukkan bahwa sengketa tersebut adalah sengketa perdata ;
4. Bahwa alangkah kelirunya Judex Factie yang memeriksa perkara in litis yang dengan serta merta mengakui bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah pemilik hak atas tanah sengketa dengan berdasarkan bukti P.1 dan P.2 yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat dan disisi lain tidak mempertimbangkan kedua akta jual beli yang menjadi dasar kepemilikan Pemohon Kasasi I/ Tergugat Intervensi yang nota bene dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk hal tersebut. Bukankah ini merupakan suatu pertimbangan hukum yang melampaui kewenangannya? Sangat aneh bin ajaib pertimbangan tersebut ;
5. Bahwa demikian pula dengan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa pihak Termohon Kasasi/Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sehingga pertimbangan meyangkut tenggang waktu 90 hari dianggap dihitung secara kasuistik, mengapa dikatakan demikian karena :

Bahwa bagaimana mungkin Termohon Kasasi/Penggugat dapat dikatakan sebagai pihak ketiga yang dituju dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sementara Termohon Kasasi/Penggugat tidak ada kepentingan maupun kualitas atas penerbitan sertipikat-sertipikat in litis, hal ini terbukti semenjak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 54/Bira dan No. 55/Bira yang waktu itu masih masuk dalam wilayah Kabupaten Maros sampai beralihnya menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1036/Bira dan No. 1037/Bira, Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menguasai tanah yang terserap ke dalam sertipikat in litis, jadi kepentingan apa dan kualitas apa Termohon Kasasi/Penggugat atas tanah in litis, lalu mengapa baru sekarang Termohon Kasasi/Penggugat mempermasalahkan penerbitan sertipikat in litis, yang nyata-nyata telah dikuasai oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Intervensi sejak beralihnya dari pemegang hak pertama, dan penguasaan itupun dilakukan dengan pembangunan gudang diatas tanah in litis ;

Bahwa sudah sangat jelas Termohon Kasasi/Penggugat tidak dimungkinkan lagi untuk menggugat sertipikat-sertipikat in litis sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, mengapa demikian, hal ini disebabkan oleh karena keberadaan Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi diatas tanah sengketa kalau dihitung-hitung sejak tahun 1994 yakni sejak beralihnya dari pemegang hak pertama, artinya sejak ± 12 tahun yang lalu Termohon Kasasi/Penggugat sudah mengetahui adanya penguasaan baik secara juridische maupun secara feitelijk oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi dan dari sinilah kesalahan Judex Factie, karena Judex Factie tidak menggali secara dalam substansi sejak kapan Termohon Kasasi/Penggugat tahu keberadaan sertipikat-sertipikat in litis, bukankah asas hukum menyatakan Hakim wajib menggali dan mencari fakta-fakta hukum yang terjadi baik yang tersurat maupun tersirat, jadi sudah sangat jelas bahwa apa yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 tidak dapat diberlakukan pada perkara in litis, mengapa ?

Jika penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 selalu dijadikan acuan oleh Hakim dalam memutus perkara terutama menyangkut penerbitan sertipikat yang mempunyai dua substansi yaitu disatu pihak adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dan dilain pihak merupakan bukti kepemilikan (kompetensi absolute), maka bagaimana lagi wajah kepastian hukum, kepastian hak dan perlindungan hukum terhadap bukti kepemilikan berupa sertipikat dimasa yang akan datang (bisa dibayangkan suatu sertipikat yang diterbitkan berpuluh-puluh tahun dan sepanjang itu dianggap sah, kemudian dibatalkan dengan pertimbangan yurisprudensi tersebut), ini sangat ironis, sedangkan menurut ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 sangat jelas surat keputusan yang digugat tersebut tenggang waktu untuk menggugat adalah 90 hari sejak keputusan tersebut diterbitkan dan diketahui (baik tersurat maupun tersirat), lalu bagaimana jika ada pihak yang merasa kepentingan atas penerbitan surat keputusan tersebut, tentunya adalah sarana hukumnya melalui peradilan umum, karena sudah tentu substansi yang digugat tersebut bukan lagi merupakan pengujian

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

administrasi procedural tetapi pengujian menyangkut status kepemilikan (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994) ;

Bahwa seyogyanya penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 harus berbarengan secara proposional dengan penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang menyatakan “meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum karena sudah jelas merupakan sengketa perdata ;

Hal tersebut sudah sangat jelas dalam perkara in litis, dimana tidak satu dalil hukum maupun bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat yang membuktikan telah adanya kelalaian maupun kesalahan prosedur yang dilakukan Pemohon Kasasi II/Tergugat dalam penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara in casu sertipikat-sertipikat in litis, tetapi yang menjadi fakta riil yang dimunculkan selama persidangan berlangsung, menunjukkan semua bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat kesemuanya merupakan bukti kepemilikan yang harus diperiksa di peradilan umum (vide bukti P.1 s/d P.12) ;

6. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar sama sekali tidak mempertimbangkan apakah gugatan Termohon Kasasi/Penggugat in litis masih dapat dilakukan atau tidak ! Mengapa ? Oleh karena sudah sangat jelas apa yang tersurat dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Oleh karena itu sangat keliru Judex Factie yang memeriksa perkara in litis yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat baru mengetahui adanya sertipikat pada tanggal 31 Januari 2005 yang didasarkan atas surat

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan yang dibuat oleh Termohon Kasasi/Penggugat kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat ;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sudah jelas menunjukkan telah terjadi secara nyata kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Judex Factie yang memeriksa perkara in litis, sehingga pertimbangan hukum tersebut yang kemudian dituangkan dalam putusannya harus dinyatakan batal demi hukum, karena sudah sangat jelas bertentangan dengan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Kehakiman No. 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait ;

## **KEBERATAN MENYANGKUT POKOK PERKARA :**

Bahwa Judex Factie telah salah dan kurang cermat serta tidak teliti dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang tertuang pada halaman 9 pada bagian pokok yang menyatakan "Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dalam mempertimbangkan tentang pokok sengketa, telah mempertimbangkan fakta yang didapat dari bukti-bukti persidangan, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan bahwa .....", mengapa dikatakan demikian ?

1. Bahwa bukti-bukti maupun fakta-fakta yang timbul selama persidangan adalah kesemuanya mengarah pada satu titik yang jelas yaitu diatas tanah obyek sengketa terdapat dua bukti kepemilikan, baik bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat maupun bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat maupun Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi, artinya apa?, artinya hakim tidak boleh berat sebelah dalam pertimbangan hukumnya karena sudah sangat jelas bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat semuanya merupakan bukti kepemilikan, bukan bukti yang menunjukkan kesalahan prosedural yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat dalam penerbitan sertipikat in litis ;
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa perkara in litis tidak bisa dengan serta merta menyatakan bahwa penerbitan sertipikat-sertipikat in litis tidak cermat, tidak teliti hanya dengan mempertimbangkan alat bukti kepemilikan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat (bukti P.1 dan P.2). Padahal alat bukti tersebut tidak pernah diuji secara materi di peradilan umum yang berkompeten untuk hal tersebut ;
3. Bahwa Hakim Peradilan Tata Usaha Negara tidak berhak menetapkan suatu obyek tanah menjadi tanah Negara ataupun tanah milik, jika hanya berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh salah satu pihak, tetapi penetapan

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut haruslah dari instansi yang berwenang untuk hal tersebut, lagi pula bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tertanda P.1 maupun P.2 hanya merupakan keterangan riwayat tanah, tetapi dimana letak, luas dan obyeknya dilapangan tidak jelas mengapa, hal ini disebabkan antara lain karena surat maupun keterangan yang dibuat tersebut tidak melalui pengukuran secara teknis kadasteral dan juga instansi yang membuat keterangan yang dimaksud tidak bisa lagi menunjukkan secara teknis letak dan luas tanah yang dimaksud apalagi jika pemegang keterangan tersebut tidak ditunjang dengan penguasaan secara terus menerus, lalu bagaimana mungkin hakim in litis dapat menyatakan Termohon Kasasi/Penggugat berkepentingan diatas tanah milik Pemohon Kasasi I/Tergugat Intervensi yang telah terdaftar bukti haknya dan telah diakui kesahihannya in casu sertipikat-sertipikat in litis, hanya berdasarkan bukti surat maupun keterangan yang tidak jelas lokasinya ;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sudah ternyata, penerbitan sertipikat-sertipikat in litis yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat telah sangat procedural dan sah adanya, karena tidak ada satu tahap prosedur yang terlampaui maupun terlewat pada saat penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut, dan lagi seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara in litis, memfokuskan pemeriksaan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 54/Bira dan No. 55/Bira (tentunya jika sertipikat tersebut menjadi obyek sengketa), bukannya malah menguji procedural peralihannya menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1036/Bira (Parangloe) dan Sertipikat Hak Milik No. 1037/Bira (Parangloe) ;
5. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah melakukan kesalahan fatal dalam pertimbangan hukumnya, dimana hanya mengikuti pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanpa melakukan pemeriksaan secara mendalam atas perkara in litis. Hal ini jelas-jelas tidak dibenarkan dalam hukum acara sebagaimana yang dimaksud dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tanggal 30 November 1976 No. 194 K/Sip/1975 yang menegaskan "dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian-bagian konvensi dan rekonvensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri" ;
6. Bahwa Judex Factie yang memeriksa perkara in litis telah sangat keliru karena Judex Factie dalam putusannya telah menunjukkan terjadinya

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertentangan antara pertimbangan hukum dengan petitumnya dan terjadi ultra petitum, mengapa dikatakan demikian ?

Bahwa oleh karena dalam pertimbangan hukumnya, Hakim in litis dengan serta merta menguji secara materiil keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 54 dan No. 55 yang nota bene tidak menjadi obyek dalam gugatan ini, kemudian dalam petitumnya justru Sertipikat Hak Milik No. 1036 dan No. 1037 kemudian dinyatakan batal, bukankah ini sangat aneh ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menunjukkan Hakim in litis telah melakukan kesalahan penerapan hukum karena telah melanggar kaidah-kaidah hukum acara yang berlaku (vide pasal 178 HIR dan pasal 189 Rbg) yang menjelaskan antara lain bahwa gugatan dalam suatu perkara menjadi dasar bagi hakim untuk mengambil suatu putusan, maka hakim dilarang untuk memberi putusan tentang hal-hal yang tidak digugat/memberi lebih banyak daripada yang digugat, sebaliknya ia harus memberi putusan atas semua bagian dari gugatan itu ;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sangatlah wajar jika apa yang menjadi pertimbangan Hakim Tingkat Pertama maupun Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara in litis, kemudian dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukumnya ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi ke 2, 3 dan 4 mengenai eksepsi dari Pemohon Kasasi II Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan karena Judex Factie telah salah menerapkan hukum seperti pertimbangan sebagai berikut :

bahwa dalam perkara ini terdapat sengketa kepemilikan atas tanah tersengketa yang harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah dimana obyek sengketa diterbitkan.

bahwa oleh karena mengenai sengketa kepemilikan, maka sengketa a quo seharusnya diajukan ke peradilan umum yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke peradilan tata usaha negara ;

bahwa oleh karena itu putusan Judex Factie harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa oleh karena sengketa tersebut merupakan kewenangan peradilan umum maka gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet on van kelijke verklaard) ;

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II : Yudianto Tanujaya dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 89/BDG.TUN/2005/ PT.TUN.MKS. tanggal 25 Januari 2006 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 09/G.TUN/2005/ P.TUN.Mks. tanggal 18 Agustus 2005 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada dipihak yang kalah, maka mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **YUDIANTO TANUJAYA** dan Pemohon Kasasi II : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 89/BDG.TUN/2005/ PT.TUN.MKS. tanggal 25 Januari 2006 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar No. 09/G.TUN/2005/ P.TUN.Mks. tanggal 18 Agustus 2005 ;

## MENGADILI SENDIRI :

Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2007 oleh **Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.Dr. Ahmad Sukardja, SH.** dan **Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06

### 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

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Matheus Samiaji, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim – Hakim Anggota :**

ttd.

**Prof.Dr. Ahmad Sukardja, SH.**

ttd.

**Widayatno Sastrohardjono, SH.,MSc.**

**Ketua :**

ttd.

**Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH.**

**Biaya – Biaya :**

1. Meterai ----- Rp. 6.000,-
  2. Redaksi ----- Rp. 1.000,-
  3. Administrasi ----- Rp. 493.000,-
- Jumlah = Rp. 500.000,-

**Panitera Pengganti :**

ttd.

**Matheus Samiaji, SH.,MH.**

**Untuk Salinan**

**MAHKAMAH AGUNG RI**

**a.n. Panitera**

**Panitera Muda Tata Usaha Negara,**

**ASHADI, SH.**

**NIP. 220000754**

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 221 K/TUN/06