



PUTUSAN

Nomor 511 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I KETUT WERDHI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Blambangan IV/1 Denpasar, Kelurahan Dauh Puri Kaja/8011, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar. pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil; Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. FAUZI YOYOK, S.H.;
2. LALE SURYANA LENDRA LESTARI, S.H.;
3. SUHENDRA HARYADI, S.Sy.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor "LBH PADI", beralamat di Jalan Angklung Raya Nomor 1, Karang Bedil, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 042/SK/LBH PADI/2017 tanggal 11 Juli 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH, tempat kedudukan di Jalan M. Ocet Talib Nomor 4, Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

II. PT. ESA SUWARDHANA THANI, tempat kedudukan di Esa Sampoerna Center, Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Nomor 198, Surabaya. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 12 Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Nomor 17, tanggal 14 Agustus 2008 Jo. Akta No. 121 tanggal 24 Maret 2016, diwakili oleh Ir. Herman Hadisantoso, M.B.A., memberikan kuasa kepada:

1. EMAN ACHMAD SULAEMAN, S.H., M.B.A.;
2. FERRANTI MARTOENOS, S.H.;
3. TRIS DARMAWAN, S.H.;
4. JOKO SULAKSONO, S.H.;



Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Eman Achmad & Co.”, beralamat di Puri Imperium Office Plaza, G. 11, Jalan Kuningan Madya Kav. 5 - 6, Jakarta, 12980, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2017;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 1, diterbitkan pada tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/Sl. Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, luas 567.490 M², terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;

1. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Sertifikat Hak Pakai atas tanah, berdasarkan wewenang yang ada padanya;
2. Bahwa objek sengketa ini merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara yang berbentuk Konkrit serta bersifat Individual dan Final merupakan Keputusan Pejabat TUN yang dapat menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya tidaklah salah Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, sesuai Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “*Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan pertauran perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata*”;



3. Bahwa gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yakni dalam tempo 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui dan adanya akibat hukum yang merugikan Penggugat, dimana Penggugat ketahui secara pasti dan nyata bahwa di atas tanah milik Penggugat terbit objek sengketa berdasarkan surat jawaban dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tertanggal tanggal 27 Juli 2016 dan secara nyata objek sengketa diketahui pada saat Sidang Persiapan pada tanggal 20 September 2016;
4. Bahwa parameter hak gugat sesuai Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang sudah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah adanya kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa, karena Penggugat adalah pemilik atas 6 (enam) bidang tanah dengan luas keseluruhan $\pm 69.996 \text{ M}^2$ yang terletak di Dusun Tomang-Omang, Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah yang saat ini Penggugat ketahui telah terbit objek sengketa dimana bahwa penguasaan Penggugat atas 6 (enam) bidang tanah tersebut berdasarkan Jual Beli pada Tahun 2013 sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat telah merugikan Penggugat sebagai Pemilik yang sah;
5. Bahwa ke 6 (enam) bidang tanah semuanya dalam satu hamparan yang dibeli oleh Penggugat pada tanggal 19 April 2013 dengan cara jual beli di bawah tangan, yang mana kemudian penguasaan fisik ke 6 (enam) bidang tanah tersebut beralih kepada Penggugat sampai saat ini, yakni:
 - Selim dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1214/Pem-SB/03/2010 tertanggal 3 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - H. Lalu Anwar dengan Luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1218/Pem-SB/03/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - Amaq Andi dengan Luas $\pm 14.996 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1355/Pem-SB/09/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - Pesi dengan Luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$, dengan Sporadik Nomor 1230/Pem-SB/03/2010 tertanggal 23 maret 2010 Desa Selong Belanak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Amaq Miase dengan Luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1278/ Pem-SB/03/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak, dan;
- H. Moh. Nasir dengan SPPT dengan Luas $\pm 15.000 \text{ M}^2$;

Dimana dasar penguasaan keenam orang pemegang hak tanah tersebut diperoleh atas dasar membuka lahan aguman (ngagum) pada Tahun 1980 dan dikuasai sampai dengan Tahun 2013;

6. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat setelah mendapat informasi dari masyarakat sekitar bahwa ternyata di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai atas Tanah, lalu berdasarkan informasi tersebut Penggugat berinisiatif bersurat ke Kantor Petanahan Kabupaten Lombok Tengah pada tanggal 27 Juli 2016 dengan perihal mohon informasi pertanahan terkait dengan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dari masyarakat, yang kemudian mendapat jawaban dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dengan Surat Nomor 272/52.02.600.13/VIII/2016, tanggal 18 Agustus 2016 yang pada pokoknya menerangkan bahwa di atas tanah milik Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Nomor 1/Selong Belanak atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;
7. Bahwa Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Asas Bertindak Cermat dan Prinsip Kehati-hatian adalah karena Tergugat tidak pernah melakukan pengecekan terhadap data-data yuridis yang disampaikan kepada Tergugat, hal ini terbukti juga dengan tidak dilakukannya pengecekan di lapangan secara langsung terhadap siapa atau pihak mana yang sebenarnya menguasai secara fisik tanah yang dimohonkan sertifikatnya, sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu dalam Pasal 44 ayat 1 tentang Perlaihan dari hak milik menjadi Hak Pakai yang menyatakan bahwa "*hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*" sementara Penggugat maupun Pemilik asal tidak pernah memberikan hak dalam bentuk apapun baik itu kepada perseorangan maupun badan hukum;

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)



8. Bahwa pemberian Hak Pakai kepada PT. Esa Suwardhana Thani juga telah bertentangan dengan Pasal 54 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang mengatur tentang *"Peralihan Hak Pakai terjadi karena Jual-beli, tukar menukar, Penyerahan dalam Modal, Hibah dan Pewarisan"*, karena Pemilik asal maupun Penggugat sesuai ketentuan di atas tidak pernah sama sekali memberikan Hak Pakai maupun hak apapun dan dalam bentuk apapun atas objek tanah yang sekarang terbit objek sengketa kepada perseorangan maupun badan hukum;
9. Bahwa Tergugat yang tidak cermat adalah sangat beralasan hukum, karena dapat dilihat dari awal penerbitan Hak Pakai oleh Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tanah tersebut semua ditelantarkan oleh Pemegang Hak Pakai. Juga dapat dilihat dari ketidaksinkronan antara Lokasi Pemberian Hak Pakai atas Tanah dengan Peruntukan Pemberian Hak Pakai Atas tanah tersebut, dimana Pemberian Hak Pakai kepada PT. Esa Suwardhana Thani, apakah untuk lahan Pertanian atau Kepentingan lain, karena sangatlah tidak sesuai dengan lokasi tanah yang berada di wilayah pariwisata;
10. Bahwa terbitnya objek sengketa jelas melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undangan Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN) tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) Yaitu *Asas Kepastian Hukum, Asas Kemanfaatan, Asas Ketidakberpihakan, Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Asas Keterbukaan, Asas Kepentingan Umum, Asas Pelayanan Yang Baik*, khususnya Asas Bertindak Cermat yaitu Asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan dan juga Prinsip Kehati-Hatian, hal mana sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat,



sehingga Para Penggugat memiliki unsur kepentingan yang dirugikan (Pasal 53 ayat 1 UU Nomor 9 Tahun 2004);

11. Bahwa dari uraian di atas, terbukti bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa berdasarkan warkah-warkah yang tidak benar yang berimplikasi pada cacat yuridisnya keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* karena dikeluarkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dengan mengabaikan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam hal ini Perbuatan Tergugat yang tidak cermat dalam meneliti warkah-warkah yang diajukan oleh Pemegang sertifikat Hak Pakai Atas Tanah yang didasarkan pada warkah-warkah yang direkayasa (tidak benar) sehingga menimbulkan kerugian terhadap hak Penggugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/SI.Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, luas 567.490 M², terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/SI.Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, luas 567.490 M², terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

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

Eksepsi dari Tergugat:

Eksepsi Absolut;

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;



2. Bahwa gugatan Penggugat poin 5 (lima) menerangkan alasan mengajukan gugatan oleh Penggugat berdasar pada Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 19 April 2013, yang dituju oleh gugatan penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor: 1 atas nama PT. Esa Suwardhana Thani luas 567.490 M², tanggal 5 April 1999, terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, disebut tanah objek sengketa, oleh karena maksud gugatan Penggugat tersebut diatas adalah Sengketa Hak/Sengketa Kepemilikan dan murni Hak Keperdataan yang seharusnya gugatan Penggugat melalui Peradilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk itu gugatan Penggugat patut ditolak;
3. Bahwa poin 6 (enam) gugatan Penggugat terhadap 6 (enam) orang yang dianggap memiliki tanah objek sengketa dengan bukti penguasaan fisik yang dituangkan dalam bentuk sporadik tanggal 3 Maret 2010 dan SPPT, sebagai dasar untuk menjualbelikan kepada pihak Penggugat (I Ketut Werdhi) adalah tidak mendasar karena tanah objek sengketa yang telah diterbitkan Sertipikatnya dengan Hak Pakai Nomor: 01/Selong Belanak, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani, luas 567.490 M², tanggal 5 April 1999, perolehannya adalah melalui Ganti Rugi Garapan oleh perusahaan yang diberikan kepada masyarakat yang menguasai tanah tersebut, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia, Jo. PERKABAN Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Oleh karena itu Sertipikat Hak Pakai tersebut diterbitkan berdasarkan proses dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dengan demikian gugatan Penggugat patut ditolak;
4. Bahwa SPPT dan Sporadik adalah bukan bukti hak atau bukti kepemilikan, dan yang menjadi bukti hak adalah Sertipikat Hak Atas Tanah. SPPT adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan, sebagaimana yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dari uraian tersebut di atas artinya bahwa SPPT bukan bukti hak dan Sporadik adalah



bukti penguasaan fisik bidang tanah artinya apabila benar menguasai fisik belum tentu untuk memiliki bidang tanah, dengan demikian gugatan Penggugat patut ditolak atau dikesampingkan;

Eksepsi Lain-lain;

1. Bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan (2), sebagai berikut:
 - a. Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
 - b. Dalam hal atas 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 itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat;
 - c. Bahwa gugatan diajukan tanggal 30 Agustus 2016 adalah sangat jauh melampaui tenggang waktu 90 hari, karena Sertipikat Objek Sengketa diterbitkan Tahun 1999, dan sudah 17 tahun lamanya, dengan demikian gugatan patut ditolak;
 - d. Bahwa gugatan Penggugat pada poin 4 yang intinya bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 69.996 M² yang telah diterbitkan sertipikatnya atas nama PT. Esa Suwardhana Thani, dan tercatat dalam SHP Nomor 01/Selong Belanak luas 567.490 M² dan yang dimaksudkan oleh gugatan Penggugat adalah untuk membatalkan sertipikat Hak Pakai tersebut adalah alamat Tujuan Penggugat Kabur, karena tidak mungkin dapat membatalkan sertipikat yang lebih besar luasnya daripada pokok gugatan yang sedikit luas, kecuali apabila gugatan penggugat dalam besaran luas yang sama dengan luas sertipikat yang digugat, dengan demikian gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) dan patut ditolak;



Eksepsi dari Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

- 1) Bahwa Penggugat pada intinya menyampaikan telah membeli 6 (enam) bidang tanah dengan luas $\pm 69.996 \text{ M}^2$ dari pihak ketiga yang merupakan pembuka lahan sebagai berikut:
 - a. Selim dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1214/Pem-SB/03/2010 tertanggal 3 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - b. H. Lalu Anwar dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1218/Pem-SB/03/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - c. Amaq Andi dengan luas $\pm 14.996 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1355/Pem-SB/09/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - d. Pesi dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1230/Pem/SB/03/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak;
 - e. Amaq Miase dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dengan Sporadik Nomor 1278/Pem/SB/03/2010 tertanggal 23 Maret 2010 Desa Selong Belanak; dan
 - f. H. Moh Nasir dengan SPPT dengan luas $\pm 15.000 \text{ M}^2$;Selanjutnya Penggugat mendalilkan jika Penggugat tidak mengetahui ternyata ke 6 (enam) bidang tanah tersebut termasuk kedalam bidang tanah yang telah ada Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat II Intervensi;
- 2) Bahwa dari uraian tersebut, jelas jika yang menjadi permasalahan utama adalah Penggugat masalah pembelian 6 (enam) bidang tanah dari pembuka lahan. Namun ternyata ke 6 (enam) bidang tanah tersebut telah bersertipikat atas nama Tergugat II Intervensi. Dengan demikian Penggugat seharusnya menggugat kepada pembuka lahan tersebut melalui peradilan umum dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual tanah milik pihak lain (dalam hal ini adalah Tergugat II Intervensi) kepada Penggugat;
- 3) Bahwa Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peradilan TUN") menyatakan:



“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

Pasal 1 angka 10 UU Peradilan TUN mendefinisikan Sengketa Tata Usaha Negara sebagai: *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*

- 4) Bahwa meskipun dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dengan menggugat pembatalan objek sengketa, seakan-akan adalah sengketa Tata Usaha Negara, namun demikian inti permasalahan perkara ini adalah sengketa perdata antara Penggugat dengan pembuka lahan. Jadi perkara ini adalah bukan merupakan Sengketa Tata Usaha Negara, tapi sengketa perdata yang merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum;
- 5) Bahwa ada beberapa Jurisprudensi Mahkamah Agung yang menguatkan dalil dari Tergugat II Intervensi ini, yaitu
 - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan:
“Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;
 - b. Putusan Nomor: 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah hukumnya menyatakan:
“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi sampaikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, karena perkara ini adalah bukan suatu sengketa Tata Usaha Negara tapi merupakan sengketa perdata yang merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;



2. Gugatan Telah Melewati Jangka Waktu;

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah melewati jangka waktu sebagaimana Pasal 55 UU Peradilan TUN, yakni:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN";

- 2) Bahwa jangka waktu itu dibatasi 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN. Dalam kasus ini, yang dimaksud dengan Keputusan Badan atau Pejabat TUN harus diartikan sejak dikeluarkannya Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Pakai oleh Tergugat, yaitu tanggal 5 April 1999. Penerbitan sertipikat Hak Pakai sudah melalui proses yang panjang di Kantor Tergugat dengan diperolehnya ijin lokasi dari bekas tanah negara yang dibebaskan dari pemilik awal sejak Tahun 1997 melalui pembayaran ganti rugi. Sehingga jangka waktu 90 hari itu bukan dihitung dari sejak dikeluarkan dan/atau diterimanya surat jawaban dari Tergugat tertanggal 18 Agustus 2016 atas pertanyaan Penggugat karena surat tersebut bukan merupakan Keputusan Badan atau Pejabat TUN melainkan surat jawaban biasa yang sifatnya pemberitahuan dan/atau tanggapan atas pertanyaan Pemohon;

- 3) Berdasarkan dalil tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat telah melewati batas waktu sebagaimana diatur pada Pasal 55 UU Peradilan TUN sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

- 1) Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan telah membeli 6 (enam) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas. Namun demikian Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dan letak tanah yang telah dibelinya tersebut. Dengan tidak disebutkannya dimana letak persisnya serta batas-batas tanah yang diklaim telah dibeli oleh Penggugat, membuat gugatan Penggugat telah kabur (*obscur libel*) karena ketidakjelasan letak dan batas tanah yang dituntut;

- 2) Bahwa kaidah Jurisprudensi menyatakan sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 81/K/Sip/1971 menyatakan:

"Gugatan mengenai tanah harus menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah";



b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1975 menyatakan:

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

3) Berdasarkan dalil tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (*Ekseptio in Persona*);

1) Bahwa Tergugat II Intervensi adalah perusahaan yang sudah mendapatkan persetujuan dalam rangka penanaman modal dalam negeri sebagaimana Surat Keputusan Menteri Negara Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 244/I/PMDN/1998, tanggal 27 November 1998, sehingga Tergugat II Intervensi telah memenuhi persyaratan sebagai perusahaan yang dapat diberikan Izin Lokasi sesuai dengan rencana penanaman modal serta maksud dan tujuan pendiriannya;

2) Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal yang pada waktu itu dijadikan dasar penerbitan Izin Lokasi untuk Lokasi Daerah Konservasi Kawasan Wisata. Yang ditegaskan pula dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat Yang Berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

3) Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai Nomor 1 tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/SI.Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, seluas 567.490 M² (lima ratus enam puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi, maka secara hukum Tergugat II Intervensi adalah pemilik Hak Pakai yang sah;

4) Bahwa Penggugat telah keliru dan tidak cermat dalam mengajukan dalilnya dengan menyatakan bahwa pemberian Hak Pakai itu bertentangan dengan Pasal 54 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40



Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah yang menegaskan bahwa peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Pemberian Hak Pakai ini tidak berdasarkan pada ketentuan Pasal 54 ayat (3) tersebut, melainkan berdasarkan pada ketentuan Pasal 54 ayat (8) yang menegaskan bahwa Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang dan hal tersebut sudah dilalui prosesnya. Terhadap tanah yang berstatus Tanah Negara yang berarti tidak dimiliki oleh siapapun termasuk oleh para penggarap/pembuka lahan, dalam hal ini hanya diberikan hak menggarap dan/atau membuka lahan dan tidak otomatis sebagai pemilik, maka adalah menjadi wewenang Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat TUN untuk memberikan izin dan menerbitkan Hak Pakai atas tanah tersebut kepada perusahaan manapun yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pemberian hak pakai terhadap tanah yang berstatus sebagai tanah negara adalah melalui pemberian izin oleh Kepala Kantor Pertanahan dan bukan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.

- 5) Bahwa Penggugat mendalilkan proses perolehan hak atas tanahnya yaitu melalui jual beli dibawah tangan pada tanggal 19 April 2013 dari beberapa orang (6 orang) yang mengaku sebagai pemilik atas tanah atau pembuka lahan aguman sejak Tahun 1980 sampai dengan jual beli dibawah tangan tersebut dilaksanakan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli dibawah tangan tersebut haruslah dianggap sebagai jual beli yang bertentangan dengan undang-undang yang mensyaratkan jual belinya harus dibuat oleh PPAT. Konsekuensi dari jual beli tanah adalah adanya kewajiban pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan setempat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta PPAT terkait jual beli tersebut menjadi syarat utama dilakukannya proses balik nama dari penjual kepada pembeli;

- 6) Bahwa mengacu kepada pada Pasal 1320 KUHPerdara, transaksi jual-beli Penggugat tidak memenuhi 2 (dua) syarat sahnya perjanjian, yaitu: adanya suatu hal tertentu karena tidak adanya tanah yang menjadi objek jual beli; dan tidak ada sebab yang halal karena tanah yang menjadi objek jual beli merupakan tanah milik Tergugat II Intervensi, dimana jual beli tanah milik orang lain adalah terlarang. Dengan tidak terpenuhinya syarat objektif ini, maka perjanjian jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Oleh karena Perjanjian Jual Beli batal demi hukum, maka tidak ada peralihan hak apapun dari para penjual kepada Penggugat;
- 7) Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai hak atau *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan pembatalan atas Objek Sengketa, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan ini (*Eksepsio in Persona*) dan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 36/G/2016/PTUN-MTR Tanggal 13 Februari 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat & Tergugat II Intervensi seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Pakai Nomor 1, diterbitkan pada tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/SI.Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, luas 567.490 M², terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Buku Tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 1, diterbitkan pada tanggal 5 April 1999, Surat Ukur Nomor 10/SI.Belanak/1999, tertanggal 17 Maret 1999, luas 567.490 M², terletak di Desa Selong Belanak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, atas nama PT. Esa Suwardhana Thani;



4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya pemeriksaan sengketa ini sejumlah Rp. 3.120.000,00 (tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah), secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi dan Tergugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 86/B/2017/PT.TUN.SBY. Tanggal 19 Juni 2017, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Tergugat II Intervensi dan Pembanding II/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor : 36/G/2016/PTUN.MTR. tanggal 13 Februari 2017;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam Peradilan Tingkat Pertama dan Peradilan Tingkat Banding, khusus dalam Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 5 Juli 2017, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/G/2016/PTUN.MTR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 31 Juli 2017;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram pada tanggal 15 Agustus 2017, dan oleh Termohon Kasasi I tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 36/G/2016/PTUN.MTR tanggal 20 September 2017;



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:

1. Bahwa Pemohon Kasasi baru mengetahui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 86/B/2017/PT.TUN.SBY tertanggal 19 Juni 2017, pada tanggal 05 Juli 2017, dan terhadap putusan tersebut Pemohon kasasi menyatakan Permohonan Kasasi pada tanggal 18 Juli 2017 sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/G/2017/PTUN.MTR, dimana pernyataan kasasi tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya patut apabila pernyataan kasasi Pemohon Kasasi tersebut untuk diterima;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya halaman 21 paragraf 1 yang telah keliru menafsirkan pendapat ahli Dr. Widodo Dwi Putro S.H., M.H., dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menyatakan bahwa “*setelah dilakukan penelitian terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tidak ditemukan adanya ijin ngagum yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Selong Belanak kepada Sdr. Selim, H. Lalu Anwar, Amaq Andi, Pesi, dan Amaq Miase;*”

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menilai dan menafsirkan pendapat ahli tersebut dimana bukti ke enam orang tersebut telah mendapat ijin menggarap dari Kepala Desa adalah dengan diterbitkannya Sporadik atas bidang tanah yang dikuasai oleh ke enam orang Penggarap dan juga diterbitkannya surat keterangan Kepala Desa Selong Belanak atas kepemilikan ke enam orang Pengagum tersebut (vide Bukti Surat P-4, P-5, P-6, P-9, P-10, P-13, P-14, P-17, P-18, P-21 dan P-22);

Bahwa berdasarkan dalil hukum tersebut *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum tentang tata cara dan pemberian ijin ngagum masyarakat adat tomang-tomang oleh karena itu mohon kepada *Judex*



Juris untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dan untuk selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram;

3. Bahwa Pemohon kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 12 sampai dengan halaman 15, yang mana *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menguraikan tentang *legal standing* Penggugat perkara *a quo* adalah pertimbangan hukum yang tidak berimbang karena pertimbangan hukum tersebut hanya menyentuh pada proses pengalihan hak dari keenam pemilik bidang tanah yang di atasnya terbit objek sengketa dengan Penggugat dihadapan notaris (vide P.16 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Napsi alias Pesi) tanpa melihat kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa baik menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi hukum maupun kepentingan berproses yang berkenaan dengan apa yang hendak dicapai melalui suatu proses gugatan atau upaya hukum tertentu;
Bahwa *Judex Facti* pada pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sama sekali tidak mempertimbangkan adanya bukti penguasaan fisik dan pemanfaatan bidang tanah berupa Surat Penguasaan Fisik bidang tanah dan adanya kewajiban tertentu yang telah dilakukan sebagai penggarap maupun sebagai wajib pajak (ke-6 pemilik asal) berupa SPPT atas nama para penggarap (vide bukti P.3 s/d bukti P.25) walaupun kedua bukti tersebut bukanlah alas hak atas tanah, yang mana tentunya hal tersebut didasari pada keinginan dari para pemilik asal untuk mendapatkan hasil atau pemanfaatan dari tanah yang dikuasainya/digarapnya yang didapat dari membuka lahan (mengagum);
Bahwa *Judex Facti* didalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak mencerminkan pemeriksaan yang fair trial artinya hanya menitikberatkan pada bukti dan keterangan saksi dari pihak Penggugat/ Terbanding tanpa melihat apakah proses penerbitan objek sengketa pada perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur atau tidak dan apakah ada atau tidak pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) didalam proses penerbitan objek sengketa;
Bahwa Untuk menjawab pertanyaan tersebut *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak memberikan pertimbangan hukum yang utuh terhadap hal tersebut sehingga Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya kurang lengkap/



tidak sempurna didalam memutus perkara *a quo* sehingga mohon kepada *Judex Juris* untuk memeriksa secara utuh mengenai dasar-dasar penerbitan objek sengketa, karena *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak memperhatikan kekuatan pembuktian dari kedua belah pihak secara berimbang dimana hal ini sesuai dengan *Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 192 K/Kr/1979 yang menyatakan "Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian";*

4. Bahwa dalam Pertimbangan hukumnya *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya lebih menitik beratkan beban pembuktian hanya pada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja, hal mana tentunya Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai warga sipil memiliki keterbatasan dalam hal mengajukan dokumen-dokumen asli dalam perkara *a quo* sehingga bukti yang diajukan lebih banyak bersumber dari copy (Vide Putusan Nomor 86/B/2017/PT.TUN.SBY hal 18 s/d hal 19), padahal saat pembuktian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah menyampaikan dihadapan sidang bahwa dokumen asli ada pada Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan terhadap dokumen-dokumen asli atas seluruh bidang tanah di wilayah kerja Termohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi Pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak terperinci dan lengkap karena didalam putusannya tidak ada satupun pertimbangan hukum yang membahas tentang apakah dasar penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau tidak?, sehingga hal tersebut akan mengakibatkan Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya haruslah dibatalkan sebagaimana *Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975 Kaidah hukum, Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan;*

5. Bahwa oleh karena *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya terlalu menitik beratkan beban pembuktian pada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hingga *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak memeriksa apalagi mempertimbangkan apakah Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat



telah dengan benar menjalankan kewenangannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau justru malah bertindak diluar batas kewenangannya dan apakah Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi telah memenuhi syarat serta ketentuan yang benar sebagai pemegang hak?. Hal ini dapat dilihat dari tidak adanya pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memuat tentang tidak bisa dibuktikannya proses peralihan hak terhadap bidang tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang diperoleh dari keenam pemilik asal (Pengagum) dari pemilik asal kepada Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi, karena dalam proses pemeriksaan pada Tingkat Pertama sejak awal agenda sidang pembuktian sampai menjelang kesimpulan baik Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat dan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi tidak dapat membuktikannya. Bahkan *Judex Facti* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram telah berulang kali memerintahkan kepada Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat dan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi untuk mengadirkan Winoto dan L. Badni sebagai orang yang disebutkan secara tegas oleh Termohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat II Intervensi dihadapan sidang yang merupakan sumber perolehan keseluruhan bidang tanah yang di atasnya terbit objek sengketa;

6. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada pertimbangan hukumnya hal. 23 alinea kedua hanya mempertimbangkan Surat Keputusan Nomor: SK.530.2/01/1/98/62/1999 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Bara (bukti TII Intervensi=T-9) yang terbit pada 30 Maret 1999 sebelum jual beli antara Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan ke-6 pemilik asal tanpa mempertimbangkan apakah surat keputusan tersebut terbit dengan memenuhi syarat perolehan hak serta penguasaan fisik bidang tanah secara benar atau tidak? Dan apakah surat keputusan tersebut telah terbit sesuai dengan kewenangan yang diberikan undang-undang atau malah melampaui kewenangan yang diberikan pada Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat?;



Bahwa Surat Keterangan Nomor: SK.530.2/01/1/98/62/1999 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Barat justru telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Pasal 10 yakni:

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:

- a. *Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha (dua hektar);*
- b. *Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5. Yang mana dalam Surat Keputusan tersebut tidak dicantumkan sebagai salah satu dasar hukum pemberian Hak Pakai oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, padahal secara faktual pada saat itu ketentuan tersebut telah ada dan berlaku sebab ditetapkan pada 19 Februari 1999, terbit lebih awal dibandingkan dengan Keputusan pemberian Hak Pakai kepada Termohon kasasi I/Pembanding I/ Tergugat II Intervensi;*

7. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya dimana setelah Pemohon Kasasi membaca dan menelaah secara seksama pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, maka Pemohon Kasasi berpendapat bahwa dasar *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat adalah tidak tepat dengan dasar pertimbangan bahwa Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* (hak gugat) terhadap objek sengketa, dimana *Legal Standing* (hak gugat) adalah bagian dari pada materi yang bersifat eksepsi yang termasuk ke dalam jenis syarat formal didalam suatu gugatan yang tidak menyangkut tentang materiil gugatan, sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah keliru dalam menjatuhkan putusan dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat dan oleh karena itu mohon kepada *Judex Juris* untuk memeriksa dan membatalkan Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya;



Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 24 Paragraf 3 terdapat adanya kontradiktif dimana *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menyatakan pada pokoknya “tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram” hal ini membuktikan bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak cermat dalam memeriksa perkara *a quo*, dimana mengenai *legal standing* adalah salah satu materi eksepsi dari Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi yang dipertimbangkan *Judex Facti* Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 36/G/2016/PTUN.Mtr dan menolak gugatan Penggugat;

Bahwa salah satu syarat subjek hukum perdata dapat dikatakan memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah karena kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara, dimana dalam perkara *a quo* sudah sangat jelas bahwa Penggugat adalah Pemilik atas bidang tanah yang di atasnya telah terbit objek sengketa dimana dapat ditunjukkan dengan adanya bukti perolehan Penggugat terhadap objek tanah melalui jual beli dibawah tangan dari para Penggarap (ke-6 pemilik asal), hal ini juga diperkuat dengan pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat ditemukan tidak ada perbedaan antara letak objek tanah yang dimaksud oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun oleh Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat/ dan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi/Pembanding I;

8. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya di dalam putusannya pada halaman 19 di paragraf 3 yang menyatakan “Menimbang bahwa mengenai keterangan saksi H. Lalu Sayuti tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu alat bukti sebagaimana ditentukan didalam Pasal 104 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena tidak berkenaan dengan hal yang dialami, dilihat dan didengar oleh saksi sendiri, hal ini sesuai dengan yang diterangkan “bahwa saksi mengatakan masyarakat tomang-tomang mengagu sejak saksi belum lahir dan masih menggarap tanah-tanah tersebut sampai sekarang”. Dimana terdapat



pendapat yang menyatakan mengenai perluasan tentang saksi yang tidak mengalami langsung (*testimonium de auditu*), dimana saksi yang tidak mengalami langsung dapat diterima sebagai alat bukti yang berdiri sendiri mencapai batas minimal pembuktian tanpa memerlukan bantuan alat bukti lain jika saksi *de auditu* itu terdiri dari beberapa orang. Dalam putusannya Mahkamah Agung membenarkan *testimonium de auditu* dapat digunakan sebagai alat bukti yang memenuhi syarat materiil. Hal ini terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975, keterangan saksi pada umumnya adalah menurut pesan, namun harus dipertimbangkan dan hampir semua kejadian atau perbuatan hukum yang terjadi pada masa lalu tidak mempunyai surat, tetapi berdasarkan pesan turun-temurun, sedangkan saksi-saksi yang langsung menghadapi perbuatan hukum itu pada masa lalu sudah tidak ada lagi yang hidup sekarang, sehingga dengan demikian pesan turun-temurun itulah yang dapat diharapkan sebagai keterangan dan menurut keterangan dan pengetahuan Majelis Hakim sendiri pesan-pesan seperti itu oleh masyarakat tertentu pada umumnya secara adat dianggap berlaku dan benar. Dimana keterangan saksi H. Lalu Sayuti menyatakan masyarakat Tomang-tomang telah mengagum sejak dia belum lahir artinya ada cerita yang berkembang secara turun temurun di kehidupan masyarakat adat Tomang-tomang yang dijadikan dasar kepemilikan tanah masyarakat Tomang-tomang, dimana kesaksian tersebut juga diperkuat dengan keterangan saksi lainnya dan juga dibuktikan dengan adanya perkampungan yang didiami oleh ke-enam Pemilik awal (Pengagum) dan dihubungkan dengan keterangan Ahli Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.H. yang berpendapat "*di daerah Lombok dikenal istilah mengagum (membuka lahan/tanah) yang diawali dengan adanya proses yang panjang sampai terbentuknya permukiman yang selanjutnya menjadi desa, proses tersebut ditandai adanya tumbuhan tertentu, adanya makam, adanya tempat ibadah, sampai adanya sawah dan ladang tempat masyarakat bercocok tanam, berternak dan melakukan aktifitas lainnya;*"

9. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi memohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa perkara *a quo* agar mempertimbangkan seluruh alasan-alasan Pemohon Kasasi di atas dengan adil dan arif yang tentunya sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang benar dengan menjunjung tinggi aspek keadilan;



Tentang Cacatnya Penerbitan Objek Sengketa;

1. Bahwa Penerbitan objek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat telah secara nyata telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
2. Bahwa didalam proses penerbitan objek sengketa tidak dilakukan penelitian secara komperhensif terhadap bidang tanah yang akan diterbitkan objek sengketa baik secara data fisik maupun data yuridis;
3. Bahwa Pemberian Hak terhadap Termohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat II Intervensi terhadap bidang tanah justru telah bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 23 yang menyebutkan bahwa *"untuk keperluan pendaftaran hak"*, hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat Yang Berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan, dimana dalam ketentuan tersebut pemberian hak oleh pejabat yang berwenang kepada Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi justru telah melebihi batas kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, terkait dengan aspek kewenangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyebutkan *"Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:*
 - a. *Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha (dua hektar);*
 - b. *Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, artinya bahwa pemberian hak kepada Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi oleh Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat telah secara nyata cacat yuridis karena telah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh undang-undang sehingga sudah sepatutnya objek sengketa dinyatakan batal demi hukum dan oleh karena itu mohon kepada *Judex Juris* untuk selanjutnya mengadili sendiri dan menyatakan Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Surabaya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram;

4. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang di atasnya telah terbit objek sengketa yang diperolehnya dari jual beli dengan Pemilik yaitu dari Para Pemilik Asal yang dimana dalam memperoleh tanah dengan cara membuka lahan aguman yang secara hukum adat diakui keberadaannya dan diakui secara sah kepemilikan ke enam orang Pengagum/Penggarap tersebut;
5. Bahwa Pemohon Kasasi memperoleh objek tanah secara sah dari orang yang berhak meskipun jual beli tersebut dibawah tangan, dan berkaitan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya halaman 22 yang pada pokoknya menyatakan *"terkait dengan jual beli harus dengan Akta PPAT adalah terhadap objek tanah yang sudah bersertifikat karena dengan Akta PPAT tersebut menjadi dasar untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat, sedangkan terkait dengan objek tanah yang belum bersertifikat diperkenankan jual beli di bawah tangan selama jual beli tersebut disaksikan oleh dua orang atau lebih sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara"*, sehingga Pemohon Kasasi dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus juga dilindungi oleh hukum;
6. Bahwa selain dalil hukum tentang cacatnya penerbitan objek sengketa juga terdapat adanya indikasi tentang penelantaran tanah yang dilakukan oleh Pemegang hak yakni Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1955 sebagaimana dikemukakan ahli Dr. Widodo Dwi Putro, terdapat kaidah hukum yang salah satu intinya yang menyatakan bahwa tanah yang terlantar bukan diukur berdasarkan lamanya waktu penelelantaran, akan tetapi pada ukuran bahwa pemegang hak atas tanah dianggap melepaskan hak atas tanah, bila telah nyata mendiarkannya" hal ini dibuktikan pula dengan keadaan fisik bidang tanah yang tidak terdapat aktifitas pengelolaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi melainkan ke-enam orang Penggaraplah yang secara terus menerus menggarap dan memanfaatkan lahan tersebut sebelum terjadinya peralihan hak yang dilakukan ke-6 pemilik asal kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat;

Halaman 24 dari 26 halaman. Putusan Nomor 511 K/TUN/2017



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 Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendasarkan kepentingan menggugatnya berdasarkan jual beli dibawah tangan tanggal 19 April 2013 antara Sdr. Selim, H. Lalu Anwar, Amaq Andi, Pesi, dan Amaq Miase, menunjukkan bahwa pada saat objek sengketa diterbitkan pada Tahun 1999 kepentingan Penggugat atas penerbitan objek sengketa belum ada, dan berdasarkan pergantian titel hak gugat (*rechtsopvolging*) Penggugat tidak berdasar hukum, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa kelalaian Penggugat dalam melakukan Jual Beli dibawah tangan atas tanah yang telah bersertipikat karena tidak melakukan pengecekan atas tanah yang akan dibeli, tidak dapat dibebankan kepada kepada Pejabat yang menerbitkan sertipikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: I KETUT WERDHI 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **I KETUT WERDHI** 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 14 November 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

ttd./Dr. 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. : 19540924 198403 1 001

Halaman 26 dari 26 halaman. Putusan Nomor 511 K/TUN/2017