



**PUTUSAN**  
**Nomor 153 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**TRI WIBOWO, S.Mph.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sumber Rejo I, 12, RT.51 B2, Nomor 7, Kelurahan Sumberejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Balikpapan, pekerjaan Anggota TNI; Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, tempat kedudukan di Jalan Marsma R. Iswahyudi, Nomor 40 Balikpapan; Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. AHMAD SYAFRUDDIN, S.H, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
2. WIDODO, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
3. SUGIANNOR, S.H, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 1910/64.71/600.002/X/2013, tanggal 30 Oktober 2013 ;

**II. BETTY NATALIA WIJAYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Balikpapan Baru Blok G1, Nomor 16, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. H. BAHARUDDIN MACHMUD, S.H., M.H.;
2. Kamaruddin, S.H.;

keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokad/Pengacara-Penasihat Hukum dari Kantor Advokad H. BAHARUDDIN MACHMUD, S.H.,M.H. & REKAN, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta, Nomor 2, Muara Rapak, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2015;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa diterbitkannya berupa dua buah sertifikat, masing-masing:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071 Kelurahan Karang Joang, An Ferany Yohana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya.  
Surat Ukur:  
Tanggal : 24/06/2005;  
Nomor : 00156/2005;  
Luas : 750 m<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara, M. Nurselamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang;  
Surat Ukur:  
Tanggal : 28/02/2006  
Nomor : 00021/2006  
Luas : 10392 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa terbitnya dua buah sertifikat tersebut baru diketahui Penggugat pada tanggal 14 Juli 2013, tanggal 15 Juli 2013 Penggugat melakukan pemblokiran kedua sertifikat tersebut ke Tergugat sehingga sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1986 Pasal 55 Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu untuk menggugat (kurang dari 90 hari);
3. Bahwa dengan diterbitkannya kedua sertifikat oleh Tergugat sebagai mana uraian pada poin 1 (satu) huruf a dan b di atas maka telah nyata dan jelas merugikan kepentingan Penggugat. Adapun kerugian-kerugian kepentingan Penggugat antara lain sebagai berikut:
  - a. Untuk pembatalan sertifikat membutuhkan waktu yang sangat lama, proses yang panjang, sampai kepada Kepala BPN di Jakarta, memerlukan biaya yang banyak, melelahkan pikiran Penggugat, memerlukan konsultasi ke pihak lain, maupun menyewa pengacara yang sangat besar biayanya, memerlukan waktu yang berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun;



- b. Semenjak diterbitkannya kedua sertifikat dan sampai penyelesaian proses sengketa sertifikat, Penggugat tidak bisa mengajukan proses pembuatan sertifikat maupun pembuatan Surat IMTN (Izin Memiliki Tanah Negara) sebagai pengganti Surat Segel yang aturan ini hanya berlaku di Wilayah Balikpapan, sesuai peraturan daerah kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2008 tentang penyelenggaraan administrasi pertanahan di kota Balikpapan;
  - c. Dengan diterbitkannya ke 2 (dua) sertifikat tersebut, tanah kami jadi objek sengketa dan sangat memungkinkan pemilik sertifikat menguasai tanah Penggugat sehingga memungkinkan konflik antara Pemilik sertifikat dan Penggugat;
  - d. Dengan diterbitkannya sertifikat tersebut, Penggugat (Pemilik Tanah) tidak bisa untuk memperjualbelikan, ataupun mengurus surat kepemilikan tanah;
4. Adapun kronologis kepemilikan tanah kami adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perbatasan seluas 8000 m<sup>2</sup> (ukuran panjang 200 m<sup>2</sup> dan lebar 40 m<sup>2</sup>) yang terletak di RT.X (tahun 1975) dan sekarang di RT.021 Kelurahan Joang, Balikpapan Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan pagar perusahaan Q-BIC;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Kalman Bora;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya BPN-SMD;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sumardi;
  - b. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan melalui perikatan jual beli dari Ny. Zaitun sebagai ahli waris Tn. Johansyah (alm) sesuai Akta Notaris Perjanjian Jual Beli Nomor 09 tanggal 16 September 2013 PPAT Johny Simon Lefran, SH (terlampir) dan Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 16 September 2013;
  - c. Bahwa Tn. Johansyah (alm) memiliki tanah di RT.X (tahun 1975) melalui segel pelepasan hak perbatasan tanah dari Tn. Ali umur 45 tahun pada tanggal 7 Maret 1975 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kampung Karang Joang, Sdr. Masi dan Camat Balikpapan Utara Sdr. Shadaruddin, Ak, B.A.;
  - d. Bahwa di sebelah selatan tanah kami berbatasan dengan tanah Tn. Muhammad (alm) yang pada 10 April 1976 dilepaskan haknya kepada H. Kalman Bora, tanah Tn. Muhammad berukuran 40 x 200 m dalam



kenyataannya kurang sehingga mengambil tanah Tn. Yusuf (alm) perbatasan sebelah kanan sehingga tanah Tn. Muhammad (alm) di RT.X (tahun 1976) habis terjual;

- e. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2002, ahli waris Tn. Muhammad menggunakan alas hak a.n. Muhammad yang dikeluarkan tanggal 29 Oktober 1975 dengan luas tanah 32571 m<sup>2</sup> seharusnya di lokasi RT.VII Kelurahan Karang Joang di sekitar KM.11, melepaskan sebagian tanahnya yang berukuran 30 x 25 meter kepada Ferany Yohana kemudian pada tahun 2005 diterbitkannya/di keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa sertifikat a.n. Ferany Yohana Nomor Sertifikat 071 yang telah di alihkan haknya kepada Betty Natalia Wijaya pada 20 Desember 2005;
- f. Bahwa pada tahun 2006 diterbitkannya/di keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara dkk dengan alas hak yang sama, seperti yang tertera di poin e a.n. Tn. Muhammad yang seharusnya berlokasi di RT.VII Kelurahan Karang Joang diterbitkannya/di keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa kedua sertifikat di atas yang terletak di atas tanah A. Tn. Johansyah (alm) dan H. Kalman Bora (pada koordinat tanah An Tn. Johansyah (alm) dan H. Kalman Bora), padahal sampai saat ini kami masih menguasai secara fisik, setiap tahun membayar PBB dan segel asli kami masih ada, di tanah tersebut masih ada bangunan rumah Tn. Johansyah (alm) dan tanaman seperti pohon kelapa, pohon mangga dan tanaman yang lainnya;
- g. Bahwa diterbitkannya/di keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71 a.n. Ferany Yohana melibatkan ketua RT.021 Karang Joang, namun penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah dan Ana Suryana tidak melibatkan pejabat RT.021, Karang Joang Balikpapan Utara (sesuai surat pernyataan ketua RT.021, Karang Joang ) dan juga saksi batas pemilik perbatasan tersebut;
- h. Bahwa ada beberapa surat pernyataan kesaksian para mantan ketua RT maupun warga yang tinggal lama di wilayah RT.X yang menyaksikan wilayah Rt. X sekitar Km 12 – 12,5 dan RT.VII sekitar Km 11. Contoh fotokopi segel wilayah RT.VII di Km.11 tahun 1975. Dan masih ada saksi hidup saat ini yang menyaksikan tanah milik Tn.



- Muhammad (alm) di RT.X telah dijual ke H. Kalman Bora dan habis. Bahkan kurang dari ukuran 200 x 40 meter;
- i. Bahwa terbitnya kedua sertifikat tersebut menggunakan dasar/alas hak RT lain atau satu objek menggunakan dua surat sehingga merugikan pemilik yang sebenarnya pemegang segel a.n. Tn. Johansyah alm. (Tn. Tri Wibowo, S.Mph.) dan H. Kalman Bora sehingga memicu terjadinya tumpang tindih kepemilikan dan rawan terjadinya pertengkar/perselisihan;
  - j. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2005 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71 a.n. Ferany Yohana Kelurahan Karang Joang yang ditandatangani oleh Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Balikpapan yang tidak menggunakan alas hak yang sah dan tanggal 28 April 2006 diterbitkan sertifikat a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah dan Ana Suryana yang ditandatangani oleh Tergugat dengan menggunakan alas hak yang tidak pada tempatnya, seharusnya di RT.VII (RT 11 saat ini) tetapi sertifikat tersebut berada di wilayah RT.X (1975) dan saat ini RT.021, Kelurahan Karang Joang;
  - k. Bahwa penetapan batas bidang tanah dalam proses penerbitan 1 (satu) buat sertifikat tersebut tidak di tandatangi oleh saksi batas dan tidak diketahui oleh Ketua RT setempat (RT.021, Kelurahan Karang Joang) saat penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara dkk, maka dalam hal ini Tergugat telah melanggar Pasal 18 ayat (4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat di atas, telah mengundang cacat hukum dan sangat memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat sebanyak 2 (dua) buah yang telah diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat di atas tanah Penggugat, selayaknya dinyatakan batal atau tidak sah dan selebihnya Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Usaha Negara Samarinda berkenan memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan dan mentersesatkan Penggugat selama ini;
6. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1)



huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang meliputi: Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa keputusan Tergugat menerbitkan sertifikat:

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, a.n. Ferany Yohana dan telah peralihan hak kepada betty Natalia Wijaya;

Surat Ukur:

Tanggal : 24/06/2005;

Nomor : 00156/2005;

Luas : 750 m<sup>2</sup>;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2975 a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang;

Surat Ukur:

Tanggal : 28/02/2006;

Nomor : 00021/2006;

Luas : 10392 m<sup>2</sup>;

Adalah merupakan keputusan Tergugat yang sewenang-wenang yang tidak sesuai prosedur sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* PERMENANG/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Pasal 9 ayat (2) yang inti sarinya menyebutkan, untuk memohon Hak Atas Tanah Negara harus dipenuhi antara lain:

a. Identitas pemohon : Yaitu masalah administrasi;

b. Keterangan Data Yuridis dan Data Fisik mengenai Tanah, yaitu:

- Dasar penguasaan atau alas hak;
- Letak, batas-batas dan luas tanah;
- Jenis tanah;
- Penggunaan tanah;
- Status tanah;



- c. Lain-lain yaitu menyangkut Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu. Sedangkan Pasal 22 ayat (1) menyebutkan, Kepala Kantor Pertanahan harus meneliti kelengkapan dan kebenaran data Yuridis dan data fisik permohonan Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa kenyataannya Tergugat tidak mengindahkan syarat-syarat dan ketentuan tersebut di atas karena terbukti tidak meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik mengenai tanah yang dimohonkan oleh pemohon, oleh karena itu Tergugat secara jelas dalam mengambil keputusan telah melanggar asas kecermatan dalam asas-asas umum pemberitaan yang baik;
- Jelas hal tersebut sudah cukup dijadikan alasan hukum untuk memohon Pembatalan terhadap Surat Keputusan yang diterbitkan, yaitu *Vide* Objek Sengketa;
- d. Bahwa oleh karena dikhawatirkan penempatan dan penguasaan Penggugat atas tanah/bangunan tersebut akan dikosongkan akibat adanya pelaksanaan Tata Usaha Negara yang digugat. Maka dengan ini Penggugat mohon ke hadapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Samarinda/Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar dapat membatalkan:
1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang a.n. Ferany Yohana dan telah peralihan kepada Betty Natalia Wijaya;  
Surat Ukur:  
Tanggal : 24/06/2005;  
Nomor : 00156/2005;  
Luas : 750 m<sup>2</sup>;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n Inara, M. Nurselamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang;  
Surat Ukur:  
Tanggal : 28/02/2006;  
Nomor : 00021/2006;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas : 10392 m<sup>2</sup>;

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

I. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat keputusan Tergugat berupa sertifikat:

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, a.n. Ferany Yohana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya;

Surat Ukur:

Tanggal : 24/06/2005;

Nomor : 00156/2005;

Luas : 750 m<sup>2</sup>;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara, M. Nurselamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang;

Surat Ukur:

Tanggal : 28/02/2006;

Nomor : 00021/2006;

Luas : 10392 m<sup>2</sup>;

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara, M. Nurselamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang;

Surat Ukur:

Tanggal : 28/02/2006;

Nomor : 00021/2006;

Luas : 10392 m<sup>2</sup>;

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, a.n. Ferany Yohana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya;

Surat Ukur:

Tanggal : 24/06/2005;

Nomor : 00156/2005;

Luas : 750 m<sup>2</sup>;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**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)



Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

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

**EKSEPSI TERGUGAT:**

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Berkaitan dengan Kewenangan Mengadili Dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut);
  - a. Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah bertentangan dengan kompetensi absolut dari suatu peradilan umum, karena dalam dalil Penggugat kebanyakan materinya berkaitan tentang masalah tumpang tindih kepemilikan yakni titik beratnya tentang letak/batas sengketa kepemilikan tanah bukan prosedural administrasi pendaftaran tanah dan tidak berkaitan langsung dengan objek tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, dan apabila pokok sengketanya (*Geschilpunt, Fundamentum Petendi*) terletak dalam lapangan hukum privat, maka kompetensi peradilan umum untuk mengadilinya, dan juga Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang telah diterbitkan objek perkara *a quo*, namun dalam dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut hanya merupakan klaim pribadi dari Penggugat, dimana untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri tempat objek sengketa berada terlebih dahulu, bukan kepada yang menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang berhak menentukan Penggugat merupakan pemilik sah tanah dari objek tanah yang telah dikeluarkan Sertifikat *a quo* adalah Pengadilan negeri, kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh



Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena telah bertentangan dengan kompetensi absolut pengadilan (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Tentang Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Keputusan Tata Usaha Negara, secara kasuistis yang intinya bahwa Penggugat telah mengetahui objek Sertifikat yang menjadi sengketa dan hal ini telah diperkuat dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2):

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas, dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, dikarenakan objek perkara a quo telah diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2005 dan tanggal 28 April 2006. Oleh karena itu selayaknya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

4. Bahwa Gugatan Penggugat halaman 6 angka 7 yang intinya menyatakan tidak teliti dan cermat membaca dalam melihat fakta-fakta hukum mengenai data yuridis dan data fisik. Dalam hal ini Tergugat tegaskan karena Tergugat bukan merupakan penyidik dan tidak memiliki kewenangan untuk menyidik



dalam hal pengujian pokok materilnya dan Kantor Pertanahan dalam hal ini Tergugat hanya diberikan untuk meneliti secara administratif tentang sistematis perolehan alas hak yang diajukan oleh pemohon untuk mendapatkan Sertifikat, sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang masalah pertanahan serta dalam penunjukan fisik tanah dilakukan oleh pihak pemohon. Karena yang memiliki wewenang untuk menguji keabsahan segel induk tanah tersebut adalah Pihak Kepolisian. Sepanjang para pihak memenuhi persyaratan formal serta secara persyaratan administrasi telah mencukupi dan didukung maka permohonan dapat diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hal ini sesuai dengan KUHAP Pasal 1 angka 4 yang dimaksud dengan:

“Penyelidik adalah pejabat polisi negara Republik Indonesia yang diberi wewenang oleh undang-undang ini untuk melakukan penyelidikan”;

Dan dalam Pasal 1 angka 5 KUHAP, menyatakan:

“Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyelidik untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini”;

Dan semakin jelas lagi bahwa tugas penyelidik merupakan kewenangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia bukan merupakan tugas Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997), PMDN Nomor 5 Tahun 1973 (diubah dengan PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999) apabila ada permohonan yang dilengkapi dengan identitas diri kemudian alas hak, maka Tergugat memiliki kewajiban untuk melakukan tugasnya sebagai instansi negara yang memiliki tugas dalam melakukan pendaftaran tanah kemudian melanjutkannya ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

5. Bahwa dalam gugatan Penggugat, dalam hal ini pada saat penerbitan telah dilakukan pengecekan, pengukuran dan pemeriksaan lapangan secara *de facto* (sesuai dengan keadaan dilapangan yang sekarang) serta melibatkan pejabat-pejabat administrasi di wilayah tersebut, kemudian pada saat pengukuran tidak ada pihak yang keberatan dan menurut data-data yang dijadikan dasar maupun gambar ukur pemegang hak terhadap bidang tanah



yang dimohon, dalam hal ini letak objek tanah tersebut tidak berbatasan langsung dengan Penggugat bahkan tidak ada menyebutkan atas nama Penggugat melainkan tidak berbatasan dengan Penggugat, kemudian mendapat persetujuan dari saksi-saksi batas tanah yang berbatasan langsung yang dibuktikan dengan tanda tangan dalam *veld werk* (gambar ukur) setelah itu diadakan pemeriksaan tanah oleh Tim Panitia A dan diterbitkan surat keputusan tentang pemberian hak kepada pemegang hak sehingga diterbitkan sertifikat *a quo*. Dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat adalah mengada-ada;

Kemudian dipertegas lagi bahwa Tergugat sebelum memproses permohonan hak atas tanah telah melakukan asas publisitas (pengumuman data fisik dan data yuridis) terlebih dahulu melalui Camat Balikpapan Selatan, Lurah Sepinggian dan Ketua RT Setempat dalam kurun waktu 60 hari. Tergugat tidak akan memproses suatu permohonan hak apabila terdapat permohonan yang bermasalah maka proses untuk sementara waktu dihentikan menunggu proses penyelesaian masalah selesai;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

1. Bahwa Tergugat II/Intervensi menolak dengan tegas seluruh Gugatan Penggugat, terkecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat II/Intervensi secara jelas dan terang;
2. Bahwa Tergugat II/Intervensi menolak dengan Tegas gugatan Penggugat atas dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

2.1. Bahwa Penggugat Tidak Berwenang secara hukum (*Inkonstitusional*) bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri sebagai Penggugat/Principle dalam perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat tertanggal 23 September 2013 pada halaman 3, angka huruf a. Menyatakan:

“Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perbatasan seluas 8000 m<sup>2</sup> (ukuran 200 m x 40 m) yang terletak di RT.X (tahun 1975) dan sekarang di RT.21 Kelurahan Karang Joang, Balikpapan Utara dengan batas-batas sebagai berikut,.. dst..., dan pada bagian huruf b. mendalilkan “Bahwa tanah tersebut diperoleh melalui perikatan jual beli dari Ny. Zaitu sebagai ahli waris dari Tn. Johansyah (alm) sesuai Akta Notaris Perjanjian Jual Beli Nomor 09 tanggal 16 September 2013 PPAT Johny Simon Lefran, S.H. (terlampir) dan Akta Kuasa dari Nomor



10 tanggal 16 September 2013”;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, dapat dipahami dengan jelas, bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat merasa memiliki tanah seluas 800 m<sup>2</sup> dengan dasar Akta Kuasa dari Nomor 10 tanggal 16 September 2013 dari Ny. Zaitun yang Penggugat menganggap/menyangka bahwa kedua surat tersebut di atas adalah merupakan bukti otentik kepemilikan atas tanah,- sebagaimana dalil Penggugat yang termuat dalam Replik dan Jawaban Penggugat tertanggal 28 November 2013 pada halaman 4 angka 1.3. yang menyatakan “Bahwa dengan demikian jelas yang dijadikan objek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut, bukan mempermasalahkan Kepemilikan Tanah, karena sudah jelas tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sangat akurat, sebagaimana Penggugat sebutkan dalam gugatan Penggugat”;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas maka secara hukum Penggugat Tidak berwenang (*Inkstitusional*) bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri sebagai Penggugat/*Principle* dalam perkara *a quo*, karena Penggugat secara hukum hanyalah seorang kuasa yang terikat Surat Perjanjian Jual-Beli dari dan/atau antara Ny. Zaitun dan Surat Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut Bukanlah bukti otentik Kepemilikan atas tanah;

2.1 Bahwa keberadaan dan tindakan/perbuatan Penggugat dalam perkara *a quo* secara hukum adalah tidak sah (*illegal*) dan/atau merupakan perbuatan yang melawan hukum;

2.1.1. Bahwa oleh karena Penggugat adalah hanya seorang Kuasa dari Ny. Zaitun yang terikat Perjanjian Jual Beli, akan tetapi bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai Penggugat/*principle* yang mengakui sebagai pemilik atas tanah menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka secara hukum “Penggugat telah melampaui/menyalahi kewenangannya sebagai seorang kuasa yang memanipulasi dan menggelapkan hak-hak pemberi kuasa”;

2.1.2. Bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang Anggota TNI-AD yang masih aktif berpangkat Perwira, bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dengan kedudukan sebagai pihak



Penggugat/*Principle*, mengaku sebagai pemilik atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, padahal secara hukum Penggugat telah mengetahui secara pasti dan jelas bahwa tanah yang diakui oleh Penggugat telah terbit/dikeluarkan 2 (dua) Sertifikat oleh pihak/Instansi yang berwenang yaitu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (Tergugat II Intervensi) sebagai bukti otentik Kepemilikan atas tanah atas nama terakhir Betty Natalia Wijaya (Tergugat II Intervensi). Sementara Penggugat tidak didasari oleh dasar dan alasan hukum yang sah untuk mengurus dan/atau menjadikan tanah milik rakyat (Tergugat II/Intervensi) menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* demi kepentingan pribadi dan bisnis Penggugat sendiri, yang berpotensi dapat menciptakan image negatif (pemikiran/pandangan tidak baik) masyarakat terhadap Institusi/Lembaga TNI pada umumnya dan TNI-AD pada khususnya, walaupun dalam hal ini hanya dilakukan oleh oknum, namun Penggugat dalam sidang Pengadilan menggunakan Pakaian Dinas/Seragam TNI-AD padahal secara hukum keberadaan Penggugat sebagai Penggugat/*Principle* dalam perkara *a quo* bukan dalam rangka tugas dan/atau kepentingan Institusi/Lembaga TNI-AD, maka Penggugat secara hukum melanggar ketentuan hukum yang berlaku diantaranya:

- 1.1.2.1. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia;
- 1.1.2.2. Pedoman Pelaksanaan Pelayanan Hukum di Lingkungan Departemen Pertahanan yang dikeluarkan/ditetapkan di Jakarta pada tanggal 16 Maret 2004 oleh Sekretaris Jendral Menteri Pertahanan RI;
- 1.1.2.3. Instruksi Menteri Pertahanan dan Keamanan/Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia, sebagaimana yang termuat pada Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 181.1/7944/AGR tanggal 7 September 1981 tentang Larangan Penggunaan personil ABRI untuk pelaksanaan pembebasan/pengusuran/pengosongan tanah milik rakyat;

2.3. Gugatan Penggugat adalah *Prematur* (Terlalu dini/belum waktunya);



2.1.3. Bahwa oleh karena Penggugat baru bermaksud mengajukan permohonan IMTN (Izin Memiliki Tanah Negara) (*vide* dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 Angka 3 huruf b) atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, (IMTN bukan Izin Memiliki Tanah Negara akan tetapi Izin Menguasai Tanah Negara), yang berarti Penggugat tidak memiliki bukti otentik (sertifikat) sebagai dasar/alas hak Kepemilikan Penggugat atas tanah yang digugat oleh Penggugat, sehingga secara hukum Penggugat belum waktunya/terlalu dini (*prematur*) mengajukan gugatan atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

2.1.4. Demikianpun dalil Penggugat dalam DUPLIKnya pada halaman 6 huruf B angka 2, sub 2.1 yang maksudnya menyatakan, "Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* sekarang dalam proses di Kepolisian", sehingga seharusnya Penggugat menunggu hasil putusan dari peradilan pidana yang sementara dalam proses hukum di Kepolisian untuk menghindari tidak terjadinya 2 (dua) putusan peradilan yang berpotensi kontraproduktif/bertentangan antara satu dengan yang lainnya, yaitu putusan Peradilan Tata Usaha Negara di satu pihak dengan putusan pidana di peradilan umum di lain pihak;

## 2.2. Wewenang/Kompetensi Absolut;

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada gugatan Penggugat pada 23 September 2013, pada halaman 1. Yang menyatakan "adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa diterbitkannya berupa dua buah sertifikat masing-masing:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71, Kelurahan Karang Joang, a.n. Ferany Yohana dan telah peralihan kepada Betty Wijaya, Surat Ukur tanggal 24/06/2005, Nomor 00156/2005, Luas 750 m<sup>2</sup>;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah dan Ana Suryana Kelurahan Karang Joang Surat Ukur tanggal 28/02/2006, Nomor 00021/2006, Luas 10392 m<sup>2</sup>, selanjutnya pada c. halaman 3 mendalilkan bahwa;

Dengan diterbitkannya ke-2(dua) Sertifikat tersebut di atas, tanah kami jadi objek sengketa dan sangat memungkinkan Pemilik Sertifikat



menguasai tanah Penggugat, sehingga memungkinkan konflik antara Pemilik Sertifikat dengan Penggugat;

Dan selanjutnya Penggugat mendalihkan dalam Replik dan Jawaban Penggugat pada 28 November 2013, bahwa adapun yang menjadi obyek Gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Kelurahan Karang Joang, Luas 750 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00156/2005 tanggal 24/06/2005, terakhir atas nama Betty Natalia Wijaya;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957/Kelurahan Karang Joang, seluas 10392 m<sup>2</sup>, Surat Ukur 00021/2006 tanggal 28/02/2006, terakhir atas nama Betty Natalia Wijaya, dan pada halaman 4 angka 1.3 menyatakan;

“Bahwa dengan demikian jelas yang dijadikan objek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut, dan bukan mempermasalahkan Kepemilikan Tanah, karena sudah jelas tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sangat akurat, sebagaimana Penggugat sebutkan dalam gugatan Penggugat;

Bahwa dalam dalil-dalil Penggugat tersebut di atas dapat dipahami:

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas adalah Kontroversi/ bertentangan antara dalil satu dengan dalil-dalil yang lainnya, dimana satu sisi Penggugat mendalihkan “ dengan diterbitkannya ke-2 (dua) sertifikat tersebut di atas, tanah kami jadi objek sengketa dan sangat memungkinkan Pemilik Sertifikat menguasai tanah Penggugat, sehingga memungkinkan konflik antara pemilik Sertifikat dengan Penggugat. Artinya Penggugat mengakui secara jelas bahwa dengan diterbitkannya ke-2 (dua) Sertifikat tersebut maka Tanah yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya menjadi sengketa objek sengketa, sementara disisi lainnya Penggugat menyatakan “dijadikan obyek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut, dan bukan mempermasalahkan Kepemilikan Tanah,”... pada hal sertifikat adalah sebagai bukti autentik/otentik Kepemilikan Tanah;
2. Demikianpun dalil Penggugat yang menyatakan: “Bahwa dengan jelas yang dijadikan objek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut, oleh karena kedua sertifikat (Tanda Bukti Hak) adalah merupakan bukti autentik Kepemilikan Tanah, maka dengan



mempermasalahkan/menjadikan objek sengketa kedua sertifikat tersebut, artinya secara otomatis permasalahan Hak Kepemilikan Tanah Pemegang kedua Sertifikat di atas;

Dengan demikian maka jelas dan terang bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Kepemilikan atas Tanah yang tertera/tertulis sebagai Pemegang Hak dalam ke-2 (sertifikat) yang menurut Penggugat sebagai objek sengketa, yang secara hukum merupakan kewenangan/kompetensi Absolut Peradilan Umum bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa perkara *a quo* berdasar dan beralaskan hukum untuk menolak gugatan Penggugat dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Adapun dalil Penggugat pada halaman 4 angka 1.3. menyatakan:

“Bahwa dengan demikian jelas yang dijadikan objek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut, dan bukan mempermasalahkan Kepemilikan Tanah, karena sudah jelas tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sangat akurat, sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat”; adalah merupakan dalil-dalil yang justru tidak jelas maksudnya dan tidak berdasar dan beralasan hukum alias mengada-ada bin ngawur, karena:

Kata “Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3) menyatakan “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan sari kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak;

Sehingga Sertifikat (Tanda Bukti Hak) adalah bukti autentik Kepemilikan atas Tanah yang fungsinya sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya;

Jadi Bukti autentik/otentik Kepemilikan Tanah yang kuat adalah Sertifikat (Tanda Bukti Hak), bukan Surat Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa);

Dengan demikian maka mempermasalahkan Sertifikat berarti secara otomatis/sama halnya mempermasalahkan Kepemilikan Tanah;

#### 2.5. Daluwarsa/lewat waktu mengajukan gugatan;



2.5.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, masa sanggah terhadap terbitnya ke-2 (dua) sertifikat yang dimaksud dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah Daluwarsa/Lewat tenggang waktunya untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

2.5.2. Bahwa adapun dalil Penggugat yang termuat dalam gugatan Penggugat tertanggal 23 September 2013 pada halaman 2 angka 2 yang mendalilkan "Bahwa terbitnya dua buah sertifikat tersebut baru diketahui Penggugat pada tanggal, 14 Juli 2013, tanggal 15 Juli 2013 Penggugat melakukan pemblokiran kedua sertifikat tersebut ke Tergugat, sehingga sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor Tahun 1986 Pasal 55 gugatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu untuk menggugat" adalah disamping tidak berdasar dan beralasan hukum juga tidak mempunyai nilai dan/atau akibat hukum, sebab:

Tidak Berdasar dan beralasan hukum, karena Penggugat secara pribadi bukanlah pihak yang berkompeten/berwenang yang dapat melakukan sanggahan dan atau gugatan terhadap terbitnya kedua sertifikat di atas, karena Penggugat hanyalah seorang kuasa dari Ny. Zaitun, sehingga secara pribadi tidak berdasar dan beralasan hukum melakukan pemblokiran terhadap kedua sertifikat;

Tidak bernilai dan/atau tidak berakibat hukum, oleh karena pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 15 Juli 2013 terhadap kedua sertifikat tersebut tidak akan bernilai dan/atau berakibat hukum terhadap terbitnya kedua sertifikat tersebut, oleh sertifikat yang telah diblokir telah terbit dan habis masa sanggahannya habis/tenggang waktunya telah lewat (daluwarsa). Artinya secara logika/akal sehat, (kedua buah sertifikat yang dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatan, Jawaban dan Replik Penggugat adalah sudah masak yang tidak dapat di-mentah-kan kembali) sehingga gugatan Penggugat adalah Daluwarsa/telah habis tenggang waktunya masa sanggahnya;



2.5.3. Bahwa pada prinsipnya/dasarnya Tergugat II Intervensi sependapat dengan Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan) baik yang termuat dalam eksepsi dan jawaban Tergugat tertanggal 13 November 2013 pada halaman 3-4 angka 3 maupun yang termuat dalam Duplik Tergugat (Tergugat) tertanggal 10 Desember 2013 pada halaman 4 angka 3 yang pada intinya bahwa "Gugatan Penggugat atas objek Perkara telah melewati tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Keputusan Tata Usaha Negara juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (2)" yang secara rinci dan jelas telah termuat dalam EKSEPSI DAN JAWABAN dan Duplik Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD, tanggal 8 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

**Dalam Pokok Sengketa:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal surat keputusan Tergugat berupa:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, seluas 750 m<sup>2</sup> atas a.n. Ferany Johana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 3 Agustus 2005 dengan Surat Ukur Nomor 00156/2005 tertanggal 24 Juni 2005;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957, Kelurahan Karang Joang, seluas 10392 m<sup>2</sup> atas a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah, Ana Suryana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 28 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor 0021/2006 tertanggal 28 Februari 2006;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat keputusan berupa:
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, seluas 750 m<sup>2</sup> atas a.n. Ferany Johana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 3 Agustus 2005 dengan Surat Ukur Nomor 00156/2005 tertanggal 24 Juni 2005;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957, Kelurahan Karang Joang, seluas 10392 m<sup>2</sup> atas a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah, Ana Suryana dan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 28 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor 0021/2006 tertanggal 28 Februari 2006;

- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp437.000,00 (empat ratus tiga puluh tujuh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 12 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut pada tanggal 31 Desember 2014;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi I dan II yang pada tanggal 12 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda masing-masing pada tanggal 16 Januari 2015 dan 22 Januari 2015;

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 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 Pemberitahuan Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225 /B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014, yang dikirim oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, tertanggal 11 Desember 2014 telah diterima oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Desember 2014, dan Penggugat mengajukan permohonan kasasi pada hari Senin, tanggal 22 Desember 2014, sehingga masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh undang-undang, dan oleh sebab itu adalah beralaskan hukum Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi diterima;
2. Bahwa kemudian berdasarkan hal tersebut Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi dan menyampaikan Memori Kasasi masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan sebagaimana dimaksud Pasal 46 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, dan yang terakhir Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 46 ayat (1) : Permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan Pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada Pemohon;

ayat (2) : Apabila tenggang waktu 14 (empat belas) hari tersebut telah lewat tanpa ada permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak berperkara, maka pihak yang berperkara dianggap telah menerima putusan;

ayat (3) : Setelah Pemohon membayar biaya perkara, Panitera tersebut ayat (1) mencatat permohonan



kasasi dalam buku daftar, dan pada hari itu juga membuat akta permohonan kasasi yang dilampirkan pada berkas perkara;

ayat (4) : Selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah permohonan kasasi terdaftar, Panitera Pengadilan dalam Tingkat Pertama yang memutus perkara tersebut memberitahukan secara tertulis mengenai permohonan itu kepada pihak lawan;

Pasal 47 ayat (1) : Dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar;

Oleh sebab itu adalah beralaskan hukum Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dari Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk diterima;

3. Bahwa sebagai alasan Permohonan Kasasi adalah Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI;

Pasal 30 ayat (1) : Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

4. Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang termaksud pada halaman 10-11 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014, sebagai berikut:



“Menimbang, bahwa salah satu alasan Penggugat/Terbanding dalam mempermasalahkan kedua Objek Sengketa *a quo* adalah berdasarkan pada perolehan tanah tersebut dari perikatan jual beli dari Zaitun sebagai ahliwaris dari Tuan Johansyah (alm) sesuai dengan Akta Notaris Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 16 September 2013 dan Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 16 September 2013 ( bukti P-7 dan P-8);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Banding kepentingan Penggugat yang dirugikan sehubungan dengan diterbitkannya kedua objek sengketa *a quo* adalah belum terjadi, karena hanya dengan berdasarkan pada perikatan jual beli yang *nota bene* belum terjadi jual beli adanya peralihan hak antara penjual dan pembeli, apalagi yang dipermasalahkan adalah suatu sertifikat (objek sengketa) yang tanggal dan tahun penerbitannya masing-masing adalah tanggal 3 Agustus 2005 dan 28 April 2006, jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka kepentingan Penggugat/Terbanding belum ada atau dengan kata lain Penggugat/Terbanding tidak punya kepentingan dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*”;

5. Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi tidak menerima dan sangat-sangat keberatan, dan karenanya akan menyampaikan keberatan-keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sebagai berikut:

6. Keberatan 1 (Keberatan Pertama):

Pasal 30 ayat (1) : Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

a. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

6.1. Bahwa *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum, karena *Judex Facti* dengan pertimbangan: “..... kepentingan Penggugat yang dirugikan sehubungan dengan diterbitkannya kedua objek sengketa *a quo* adalah belum terjadi, karena hanya dengan berdasarkan pada perikatan jual beli yang *nota bene* belum terjadi jual beli adanya peralihan hak antara penjual dan pembeli.....,” pertimbangan tersebut sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena pendapat



atau pertimbangan tersebut sangat berlebihan, sehingga salah dalam penerapan hukumnya;

6.2. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi mengungkapkan Fakta Hukum, terlebih dahulu, Pemohon Kasasi menguraikan sedikit tentang Perikatan pada umumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW sebagai berikut:

Syarat sahnya perikatan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Sutu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang legal/halal;

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

Keempat hal tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Kesepakatan (*Toesteming/izin*) kedua belah pihak;

Syarat pertama sahnya Perikatan adanya kesepakatan atau consensus antara pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) BW. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan barang dari si penjual. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak yaitu dengan:

- Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- Bahasa yang sempurna secara lisan;
- Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;



- Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan;

Dalam perikatan/perjanjian, terkadang kesepakatan telah terjadi, namun terdapat kemungkinan kesepakatan tersebut mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan, sehingga memungkinkan perikatan/perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perikatan/perjanjian tersebut. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena kekhilafan atau kesesatan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan;

## 2. Kecakapan bertindak;

Kecakapan merupakan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Jika seorang sebagai subjek hukum dianggap cakap berarti ia memiliki hak dan kewajiban untuk bertindak dalam perbuatan hukum;

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;

Dari sudut dan rasa keadilan, orang yang membuat suatu perikatan/perjanjian dan akan terikat dengan perikatan/perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perikatan/perjanjian berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya;

Berkenaan dengan huruf c dalam Pasal 1330, mengenai hak perempuan dalam hal yang ditetapkan dengan undang-undang sekarang ini, tidak dipatuhi lagi karena hak Perempuan dan laki-laki disamakan dalam hal membuat perjanjian, sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perikatan/perjanjian, untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai



orang yang tidak cakap, tetapi hanya berwenang membuat perjanjian tertentu;

3. Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*);

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Berdasarkan Pasal 1234 BW, prestasi terdiri dari perbuatan positif dan perbuatan negatif, prestasi itu terdiri atas:

1. Menyerahkan sesuatu/ memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu; dan
3. Tidak berbuat sesuatu;

Menurut Ahmadi Miru, ketiga pembagian prestasi tersebut bukanlah merupakan bahagian dari bentuk prestasi, melainkan cara melakukannya. Hal tersebut jelas dan logis, karena memberikan, berbuat dan tidak berbuat jelas-jelas adalah metode, teknik atau cara sehingga prestasi itu terwujud;

4. Adanya causa yang halal (*geoorloofde oorzaak*);

Dalam Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian *oorzaak* (causa yang halal) di dalam Pasal 1337 BW hanya ditegaskan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;

Menurut Subekti, Undang-undang menghendaki untuk sahnya perikatan harus ada *oorzaak* atau causa. Secara *letterlijk*, *oorzaak* atau causa berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat (3) dan (4) tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum;

Eksistensi Akta Di Bawah Tangan;

Dalam teori hukum dikenal 2 (dua) jenis akta yaitu:

1. Akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW dan Pasal 285 Rbg. Akta otentik berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan ini memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya;
2. Alat bukti di bawah tangan tidak diatur dalam HIR namun diatur dalam S 1867 Nomor 29 untuk Jawa dan Madura dan Pasal 286



sampai Pasal 305 Rbg;

Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerdata. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari;

Kekuatan pembuktian antara akta otentik dengan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Dilihat dari kekuatan pembuktian lahir di mana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya;

Sedangkan untuk akta di bawah tangan maka secara lahir akta tersebut sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan yang dimiliki oleh tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan untuk disangkal;

Kekuatan pembuktian formal pada akta otentik memiliki kepastian hukum karena pejabatlah yang menerangkan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat, sedangkan untuk akta di bawah tangan maka pengakuan dari pihak yang bertanda tangan menjadi kekuatan pembuktian secara formal;

Menurut pendapat Penggugat/Pemohon Kasasi, berbicara tentang keabsahan surat atau akta di bawah tangan sangat berkaitan dengan masalah kekuatan hukum dari surat di bawah tangan. Akta di bawah tangan tetap dapat dijadikan sebagai alat bukti, dan hal ini tentu saja terkait dengan masalah tanda tangan dan kesaksian dalam surat tersebut;

Keberadaan surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik tetap diakui dalam peraturan-Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik dan dapat memiliki



kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan dengan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon pendaftaran dari pendahulu-pendahulunya dengan syarat:

1. Penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh Kesaksian oleh orang yang dapat dipercaya;
  2. Penguasaan tanah tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya;
  3. Keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai orang tertua adat setempat dan atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal;
  4. Kesaksian dari Kepala Kelurahan/Kepala Desa. Surat pernyataan penguasaan secara fisik yang dibuatkan oleh Pemohon pendaftaran tanah;
- 6.3. Bahwa dari Uraian tersebut di atas dihubungkan dengan Fakta Hukum (bukti-bukti yang Penggugat/Pemohon Kasasi ajukan di persidangan) yaitu:
1. Bukti P.6 : Fotokopi sesuai aslinya Kuitansi pembelian tanah alm. Djohansyah di RT.021, Jalan Soekarno-Hatta Km. 12, Karang Joang Balikpapan Utara, ukuran tanah 40 X 200 m<sup>2</sup> oleh Tri Wibowo, tertanggal 12-September 2013;
  2. Bukti P.7 : Fotokopi sesuai aslinya Perikatan Jual Beli Nomor 09 antara Ny. Djaitun ahli waris Alm. Djohansyah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tri Wibowo, S.Mph., tanggal 16 September 2013;

3. Bukti P.8 : Fotokopi sesuai aslinya Akta Kuasa Nomor 10 tanggal 16 September 2013 dari Ny. Djaitun ahli waris Alm. Djohansyah kepada Tri Wibowo, S.Mph.;
4. Bukti P.9 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris Ny. Zaitun a.n. Siti Saudah yang menyetujui tanah Alm dibeli oleh Tri Wibowo, tertanggal 16 September 2013;
5. Bukti P.44 : Fotokopi Surat Permohonan Salinan SPPT/STTS PBB oleh Tri Wibowo, S.Mph. yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Balikpapan, tertanggal 22 Desember 2013;
6. Bukti P.47 : Fotokopi sesuai aslinya Bukti Penerimaan Surat Nomor Pelayanan: 11833/LT-DPD/12/2013 Dinas Pendapatan Daerah Kota Balikpapan dari Tri Wibowo, S.Mph., tanggal 13 Desember 2013;
7. Bukti P. 49 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 atas nama Tri Wibowo, S.Mph., tertanggal 16 Januari 2014;
8. Bukti P.54 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2014 a.n. Tri Wibowo, S.Mph. dan bukti pembayaran Pajak Tahun 2014;

Dengan Bukti P-6 adalah merupakan keabsahan terjadinya Jual Beli sebidang tanah dengan ukuran  $40 \times 200 \text{ m} = 8.000 \text{ m}^2$ , yang kemudian ditindak lanjuti dengan Bukti P-7, P-8 dan P-9, dan oleh karenanya terhadap tanah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat/Pemohon Kasasi;

Selanjutnya sebagai pemilik, sebagai tindak lanjut dari penguasaan tanah tersebut, Penggugat/Pemohon Kasasi memenuhi kewajibannya dalam pembayaran Pajak pada negara yaitu sesuai dengan Bukti P-44, P-47, P-49 dan P-54;

Untuk diketahui sebagaimana persangkaan *Judex Facti* dalam pertimbangannya “belum terjadi jual beli adanya peralihan hak antara penjual dan pembeli”. kalau yang dimaksud peralihan hak harus dengan

#### 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)



diterbitkannya Sertifikat Hak Milik, jelas hal tersebut tidak mungkin, karena pada saat Penggugat akan menguruskan kepemilikan tanah Penggugat/Pemohon Kasasi ternyata di atas lahan/tanah Penggugat/Pemohon Kasasi telah diterbitkannya Sertifikat Objek Sengketa;

Sebagai warga negara yang harus mendapatkan perlindungan hukum, karena tanah yang Penggugat/Pemohon Kasasi miliki tersebut telah mempunyai bukti-bukti yang syah sebagai awal/Permulaan untuk dapat diajukan permohonan Pensertifikatan, dan hal tersebut diakui kebenarannya oleh negara;

- 6.4. Kepentingan berdasarkan Pendapat Indroharto, S.H., dalam bukunya: Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta 1993, halaman 37 – 40, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Pengertian Kepentingan:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

ad.1. “Kepentingan dalam arti suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum”;

Adanya kepentingan seperti itu merupakan suatu syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Disini adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan yang merugikan yang timbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan Tata Usaha Negara atau suatu keputusan penolakan Tata Usaha Negara. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif). Untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara itu lalu diperlukan sampai seberapa besar bobot kepentingan yang material, atau ideal atau individual maupun yang umum?

“Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh



hukum” tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak;

Jadi dalam keadaan konkretnya adanya suatu kepentingan atau suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum itu di satu pihak ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya sendiri, dan di lain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

- a. Kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat
  - a.1. Ada hubungannya dengan penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut, ia tidak dapat berbuat atas namanya kalau sesungguhnya hal itu adalah mengenai kepentingan orang lain; sebab kalau ia hendak berproses guna kepentingan orang lain ia memerlukan suatu kuasa; untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan adalah tidak cukup kalau Penggugat itu hanya berkedudukan sebagai anggota suatu kelompok orang-orang saja;
  - a.2. Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain;
  - a.3. Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri, dan kepentingan tersebut bukan yang diperolehnya dari orang lain: umpamanya kepentingan seorang kreditur itu jelas tidak akan terkena secara langsung oleh suatu pencabutan subsidi dari debiturnya.
  - a.4. Kepentingan itu secara objektif dapat



ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya; memang kepentingan yang bersifat material lebih mudah untuk ditentukan daripada yang immaterial. Untuk dapat dianggap adanya suatu kepentingan yang bersifat immaterial pada seorang Penggugat, maka perlu adanya kejelasan bahwa kepentingan itu tidak hanya bersemayam dalam alam kejiwaan subjektif dari Penggugat sendiri saja, tetapi harus diakui bersemayam pula dalam pendapat umum. Selain dari itu kepentingan yang bersifat immaterial pun juga perlu dapat ditentukan bahwa ia melekat pada penggugat sendiri, bersifat pribadi baginya, dan dapat dianggap melekat secara langsung kepadanya. Sebab kalau tidak maka hal itu akan menjadi alasan untuk dinyatakan gugatannya tidak diterima;

b. Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

Seorang Penggugat itu harus dapat menunjukkan bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang digugatnya itu merugikan dirinya secara langsung;

Dengan demikian pada dasarnya; dari segala macam keputusan yang dikeluarkan dalam suatu proses pembentukan suatu keputusan Tata Usaha Negara, maka hanya keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya sajalah yang mempunyai arti untuk digugat. Keputusan inilah yang diberi suatu kualifikasi dan yang mempunyai arti untuk digugat;

ad.2. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan; Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses adalah dari kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. *Point*



*d'interet-point d'action* (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses). Tidak tertulis: jadi untuk setiap proses juridis itu harus ada kepentingannya untuk berproses”;

6.5. Bahwa dari uraian tersebut di atas dihubungkan bukti-bukti yang Penggugat/Pemohon Kasasi ajukan di persidangan jelas dan tegas adanya hubungan hukum antara Penggugat/Pemohon Kasasi, dan Tanah yang Penggugat/Pemohon Kasasi beli dari Ny. Djaitun ahli waris Alm. Djohansyah sehingga adanya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Keberatan 2 ( ke – dua):

7.1. Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dengan menyatakan:

“.....apalagi yang dipermasalahkan adalah suatu sertipikat (objek sengketa) yang tanggal dan tahun penerbitannya masing-masing adalah tanggal 3 Agustus 2005 dan 28 April 2006, jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dirubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009,....”;

Pertimbangan tersebut sungguh sangat keliru sehingga salah dalam penerapan hukum, karena dengan dibenarkannya pertimbangan tersebut, sangat merusak tatanan hukum di Indonesia, terutama dalam hal perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah, sehingga pemilik tanah sangat dirugikan;

Apabila dicermati Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan:

Ayat (1): Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Ayat (2) : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan



yang berlaku;

- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”;

Dalam Pasal 53 ayat(1) tersebut di atas, apakah ada mengatur tentang tenggang waktu daluwarsanya suatu keputusan untuk dapat diajukan gugatan kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian sehingga alasan dalam pertimbangan tersebut sangat keliru dan salah dalam penerapan hukum, sedangkan dalam hal kepentingan Pengugat/Pemohon Kasasi untuk mengajukan gugatan sudah dijelaskan di atas;

Di samping telah terpenuhinya Unsur yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) juga telah terpenuhinya juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka adalah beralasan hukum untuk mengajukan gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian adalah beralasan hukum pula dengan hormat Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, Tanggal 4 November 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD, tanggal 8 Mei 2014;

7.2. Bahwa *Judex Facti* sangat subyektif dalam putusannya tanpa mempertimbangkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang telah menemukan fakta-fakta hukum di depan persidangan antara lain:

1. Bahwa sesuai salinan keputusan Majelis hakim halaman 72 sebagai berikut: ”menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, terungkap pula bahwa tanah hak garapan yang dikuasai Tergugat II Intervensi dilokasi yang berbeda (RT.VII), sedangkan milik Penggugat terletak di RT.X akan tetapi oleh Tergugat telah diterbitkan sertifikat objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah



melanggar Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kecermatan yang mana seharusnya Tergugat cermat dalam memeriksa data fisik maupun Yuridis yang ada padanya terkait bidang-bidang tanah dalam wilayah hukumnya. Apabila sejak awal tergugat cermat , maka seharusnya dapat diketahui di atas bidang tanah yang dimohonkan sertifikat hak terletak ditempat yang berbeda dan dalam penguasaan orang lain Penggugat);

2. Bahwa letak obyek sengketa berada di RT.X dari tahun 1975 sampai tahun 2005 di Km 12,5 (sesuai bukti P15, P13, P17 dan P52 sedangkan RT.VII tahun1975 sampai tahun 2005 berada sekitar Km 11 (sesuai bukti P13. P14,P15 dan P52) serta didukung para saksi yang hadir dipersidangan antara lain: H. Abdul Saka. Mukani, dan Hasan Fauzi Noor) sedangkan Termohon Kasasi/Tergugat dalam pembuatan obyek sengketa menggunakan alas hak berasal dari RT.VII sedangkan objek sengketa berada di RT.X yang dikuasai pihak lain/salah objek;

Bahwa sesuai salinan keputusan Majelis Hakim halaman 72 sebagai berikut: "menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, terungkap pula bahwa tanah hak garapan yang dikuasai Tergugat II Intervensi di lokasi yang berbeda (RT.VII), sedangkan milik Penggugat terletak di RT.X akan tetapi oleh tergugat telah diterbitkan sertifikat objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kecermatan yang mana seharusnya Tergugat cermat dalam memeriksa data fisik maupun Yuridis yang ada padanya terkait bidang-bidang tanah dalam wilayah hukumnya. Apabila sejak awal tergugat cermat, maka seharusnya dapat diketahui di atas bidang tanah yang dimohonkan sertifikat hak terletak ditempat yang berbeda dan dalam penguasaan orang lain Penggugat);

3. Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda di atas sangat tepat dan telah terungkap sesuai bukti bukti Penggugat, Tergugat maupun Tergugat Intervensi yang dan keterangan para saksi di persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda. Bahwa dalam Persyaratan Yuridis dalam Penerbitan Keputusan Objek Sengketa, terutama Risalah Panitia



Pemeriksaan Tanah "A", Berita Acara Pemeriksaan Lapangan sesuai Bukti T.4 lokasi yang dimohonkan sesuai Surat Keterangan Hak Garap Tanah a.n. Muhammad tanggal 29 Oktober 1975 seluas 32000 m<sup>2</sup> namun lokasi yang ada hanya 10392 m<sup>2</sup> sehingga terdapat perbedaan seluas 21429 m<sup>2</sup>, tidak ditandatangani oleh Saksi yang berbatasan, yang melakukan tanda tangan sebagai saksi batas adalah: Hasan Fauzi Noor (kenyataannya Hasan Fauzi Noor tidak memiliki tanah yang berbatasan Langsung), Inara (tidak punya hak waris karena tanah Mohamad (orang tuanya telah di jual sesuai Bukti P35), Nadris (tidak punya tanah di daerah tersebut) dan Asiah namun yang bersangkutan tidak tanda tangan (sesuai Bukti P50) dan kesaksian sdr Asiah di persidangan sebagai fakta hukum bahwa yang bersangkutan tidak tanda tangan namun ditanda tangani a.n. Hasan Fauzi Noor, akan tetapi yang bersangkutan tidak mempunyai kuasa dalam mewakili saksi a.n. Asiah untuk menandatangani Berita Acara Pengukuran batas-batas tanah/Gambar Ukur (*Veld-Werk*) tersebut (vide bukti T10 dan keterangan di bawah sumpah a.n. Hasan Fauzi Noor (sesuai salinan keputusan halaman 72 poin 1), saat pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 2957 a.n. Inara dkk terakhir a.n. Betty Natalia Wijaya telah dipalsukan (sesuai salinan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD hal: 55, poin ke 4);

8. Bahwa oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, maka dengan demikian adalah beralaskan hukum untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014, yang Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD, tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan Kasasi, sebagaimana dimaksud dalam:

Pasal 30 ayat (1) : Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengandung kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa PPJB dapat menjadi dasar kepentingan dalam menguji objek sengketa yang berkaitan langsung dengan PPJB tersebut;
- Bahwa penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama kewajiban melakukan *delimitatie contradictoire* dengan tanah yang berbatasan dengan penguasaan senyatanya di lapangan oleh subjek lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Tri Wibowo, S.Mph.;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD, tanggal 8 Mei 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi I dan II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TRI WIBOWO, S.Mph.** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 4 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN.SMD, tanggal 8 Mei 2014;

## MENGADILI SENDIRI,

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menyatakan batal surat keputusan Tergugat berupa:
    1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, seluas 750 m<sup>2</sup> atas a.n. Ferany Johana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 3 Agustus 2005 dengan Surat Ukur Nomor 00156/2005 tertanggal 24 Juni 2005;
    2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957, Kelurahan Karang Joang, seluas 10392 m<sup>2</sup> atas a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah, Ana Suryana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 28 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor 0021/2006 tertanggal 28 Februari 2006;
  - Mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat keputusan berupa:
    1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 071, Kelurahan Karang Joang, seluas 750 m<sup>2</sup> atas a.n. Ferany Johana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 3 Agustus 2005 dengan Surat Ukur Nomor 00156/2005 tertanggal 24 Juni 2005;
    2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2957, Kelurahan Karang Joang, seluas 10392 m<sup>2</sup> atas a.n. Inara, M. Nur Selamat, Ardiansyah, Ana Suryana dan telah peralihan hak kepada Betty Natalia Wijaya, tertanggal 28 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor 0021/2006 tertanggal 28 Februari 2006;
- Menghukum Termohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Halaman 38 dari 39 halaman. Putusan Nomor 153 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 21 Mei 2015, oleh 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. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., 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 Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi ..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

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