



PUTUSAN
Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pulang Pisau yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Fernand Ruben, bertempat tinggal di Jl. Ngambun Hawun, RT. 005, Kelurahan Bereng, Kecamatan Kahayan Hilir, Desa Bereng, Kahayan Hilir, Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ismail, S.H., Dkk para Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Keruing Gang Mahoni No 113 Kelurahan Selat Dalam Kecamatan Selat, Kabupaten Kuala Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2021 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **Pemerintah Republik Indonesia; cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Tengah; cq Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau**, bertempat tinggal di Jalan WAD Duha Komplek Perkantoran Kabupaten Pulang Pisau, Desa Mantaren I, Kahayan Hilir, Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini Tergugat I memberikan kuasa Morado Manurung, S.H., Dkk Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau jalan WAD. Duha kompleks Perkantoran Pemda Kabupaten berdasarkan Surat Tugas tanggal 25 Mei 2021 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulang Pisau

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Juni 2021 dibawah Nomor
13/Pdt/2021/SK/PN Pps;

2. **Pemerintah Republik Indonesia; cq Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah; cq Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau; cq Dinas Pemuda Dan Olah Raga (dispora) Kabupaten Pulang Pisau**, bertempat tinggal di Jalan Djanias Djangkang Kelurahan Pulang Pisau Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Tergugat II**;

3. **Pemerintah Republik Indonesia; cq Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah; cq Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau; cq Bupati Pulang Pisau**, bertempat tinggal di Jalan Trans Kalimantan KM 86 Desa Bereng Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat I**

4. **Pemerintah Republik Indonesia; cq Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah; cq Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau; cq Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Pulang Pisau** yang beralamat di Jalan WAD Duha Komplek Perkantoran Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat II**

Dalam hal ini Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut II memberikan kuasa kepada Priyambudi, S.H., M.H. Kepala Kejaksaan Negeri Pulang Pisau berkantor di jalan W.A.D. Duha Komplek Perkantoran Desa Mentaren I Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulang Pisau tanggal 27 Mei 2021 dibawah Nomor 11/Pdt/2021/SK/PN Pps, memberikan

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Substitusi kepada Kiki Indrawan, S.T., S.H.,
Dkk, Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat
Kuasa Substitusi tanggal 24 Mei 2021

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulang Pisau pada tanggal 19 Mei 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Sungai Nyamuk Kelurahan Pulang Pisau Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau seluas 12.423 M² sebagaimana yang dimaksud dan tertuang dalam **Buku Tanah (Sertifikat) Hak Milik** Nomor 639 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 618/1990 tertanggal 29 Oktober 1990 a.n. FERNAN RUBEN (*selanjutnya disingkat SHM 639 atau sertifikat 639*);
2. Bahwa atas bidang tanah tersebut jauh sebelum Penggugat memiliki SHM 639, tanah tersebut telah aktif digarap oleh Penggugat untuk dijadikan lahan persawahan, dan sebagian kecilnya ditanami pohon kelapa, pohon asam, pohon kasturi, pohon pisang dan pohon rambutan (*Nilai Ekonomis*);
3. Bahwa di sekitar tahun 2008, Penggugat sudah tidak menggarap sawah lagi di atas tanah tersebut. Namun tanah tersebut tetap dalam perawatan Penggugat, karena di atas tanah tersebut masih terdapat beberapa pohon yang masih produktif;
4. Bahwa baik itu hasil padi maupun kebun, sangat mambantu untuk menambah biaya tuntutan kebutuhan rumah tangga Penggugat, selain dari hasil gaji tetap sebagai PNS/ASN waktu itu;
5. Bahwa ketika anak-anak Penggugat masih bocah/anak-anak (sebelum meranjak remaja), mereka beserta teman-temannya sering menjadikan lokasi tersebut sebagai arena bermain, dengan penuh canda dan kebahagiaan yang bersahaja, sangat asyik bermain. Mereka juga di lahan tersebut, terkadang sambil menikmati hasil buah-buahan yang ada di atas tanah tersebut (*Nilai Historis*);
6. Bahwa pada sekitar tanggal 8 September 2019, Pihak Penggugat (melalui anak Penggugat) menjumpai ada kegiatan *illegal* (tanpa pemberitahuan dan ijin dari Penggugat) di atas tanah tersebut, yakni aktivitas alat berat

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang melakukan *land clearing* (pembersihan lahan), dimana semua tanam tumbuh di atas tanah tersebut menjadi hilang;

7. Bahwa kegiatan ilegal tersebut langsung diminta untuk dihentikan, meskipun kegiatan *land clearing* tersebut adalah dalam rangka untuk proyek pembangunan pengembangan Stadion HM Sanusi menjadi "*sport centre*" (Gelanggang Olah Raga/GOR) untuk menjadi ke *great type B* yang terletak di Jalan Panunjung Tarung Kelurahan Pulang Pisau Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau (selanjutnya disingkat *Pembangunan GOR*)
8. Bahwa setelah peristiwa *land clearing* tersebut, Pihak Penggugat (-- melalui anak-anaknya, karena Penggugat dalam kondisi sakit hingga sekarang. Dan segala tindakan yang dilakukan oleh anak-anak Penggugat tersebut selanjutnya disebut *Pihak Penggugat--*) melakukan penelusuran dan mendapatkan informasi bahwa Proyek Pembangunan GOR tersebut adalah milik dari *Tergugat II selaku instansi yang memerlukan tanah*. Sedangkan *Tergugat I adalah pihak Pelaksana Pengadaan Tanah* yang membantu kelancaran tindakan Tergugat II dalam hal administrasi, yuridis, dan teknis Penyelenggaraan Pengadaan Tanahnya;
9. Bahwa Bupati Pulang Pisau (Turut Tergugat I) menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana yang telah mengalami perubahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, bahwa Turut Tergugat adalah **pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah** i.e. tanah yang menjadi *sebab terjadinya sengketa* (objek = ganti kerugian) dalam perkara a quo, dengan segala wewenang dan tanggung jawab yang dimilikinya. Serta secara hukum wajib menyelesaikan hambatan dan permasalahan dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan GOR. Namun faktanya, Turut Tergugat I mengabaikan niat baik Penggugat. Oleh karena itu, Turut Tergugat I wajib untuk mempertanggungjawabkan kewajibannya dalam perkara a quo, karena sudah tidak melaksanakan kewajibannya;
10. Bahwa Turut Tergugat II adalah Perangkat Daerah yang membantu Turut Tergugat I yang mempunyai fungsi pengelolaan barang milik daerah

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide : Peraturan Bupati Pulang Pisau Nomor 56 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja dan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pulang Pisau) adalah pihak yang harus tahu (aktif) secara langsung segala persoalan yang terjadi terhadap objek pengadaan tanah yang kini menjadi permasalahan dalam perkara a quo;

11. Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo sebagai Penggugat;

POKOK PERKARA

1. Bahwa selama Penggugat menggarap tanah miliknya tersebut, tidak pernah mengalami sengketa dengan pihak siapa pun juga;
2. Bahwa selama Penggugat melakukan kegiatan di atas tanah miliknya tersebut hingga sekarang (dibuatnya Surat Gugatan ini), antara Penggugat dengan pihak siapa pun juga tidak pernah terjadi sengketa hak kepemilikan (jika ada, maka harus dibuktikan berdasarkan atas Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap). Dan juga tidak pernah terjadi sengketa Tata Usaha Negara atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah (dasar hukum penerbitan Sertifikat 639) tanggal 23-1-1991 Nomor : 05/HM/PRONA/BPN.42/91 (Jika ada maka harus dibuktikan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap). Apa pun yang dilakukan oleh Penggugat di atas tanahnya tersebut, tidak pernah mengalami gangguan atau ada pihak tertentu yang menghalang-halangi kebebasan dalam melakukan perbuatan hukum Penggugat di atas tanah miliknya;
3. Bahwa hingga sekarang pun, sertifikat 639 tidak pernah dinyatakan tidak berlaku lagi, karena alasan hapusnya hak atas tanah melalui suatu pemberitahuan yang disampaikan secara sah dan patut, tertulis dan individual (menyebutkan subjek hukum dengan identitas yang jelas dan terang) oleh Tergugat I maupun Tergugat II karena akibat adanya hasil Penyelenggaraan Pengadaan Tanah oleh Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR oleh Tergugat I maupun Tergugat II;
4. Bahwa ketika Pihak Penggugat melakukan pengecekan dan pengukuran atas tanah Penggugat yang terkena proyek Pembangunan GOR, ternyata secara fisik sebagian jalan aspal yang melintasi GOR termasuk dalam wilayah (sebagian) tanah milik Penggugat dan kegiatan land clearing;

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas kejadian tersebut, Pihak Penggugat melakukan koordinasi kepada Para Tergugat sebagai pihak yang berkepentingan dan bertanggung jawab atas pembangunan GOR tersebut, baik secara lisan maupun tertulis, tetapi hingga sekarang tidak ada kejelasan dan kepastiannya. Tindakan Pihak Penggugat selama ini, seolah-olah menjadikan Pihak Penggugat seperti “bola ping-pong” yang sedang dimainkan oleh Para Tergugat. Jika Pihak Penggugat datang untuk melakukan koordinasi dengan pihak Para Tergugat, sering sekali Pihak Para Tergugat saling lempar urusan dan tanggung jawab, sehingga tidak ditemukan **solusi konkret** atas permasalahan hak atas tanah milik Penggugat. Sehingga persoalan ini menjadi semakin berlarut-larut dan tidak ada kepastiannya terhadap hak Penggugat untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil atas tanahnya;
6. Bahwa dalam perjalannya, di atas tanah Penggugat tersebut ternyata telah diterbitkan Sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pulang Pisau (selanjutnya disingkat *Sertifikat 112*) yang diterbitkan dalam bulan Oktober 2016 oleh Tergugat I;
7. Bahwa ketika dilaksanakan rekonstruksi di lokasi tanah Penggugat bersama-sama dengan Para Tergugat, dengan mempergunakan metode pengukuran berdasarkan Global Positioning System (GPS) yang menghasilkan suatu ukuran ---dengan konsekwensi akan terdapat perbedaan ukuran apabila dibandingkan dengan pengukuran yang menggunakan sistem manual sebagaimana ketika awal proses pembuatan sertifikat 639 diukur. Namun khusus untuk mengetahui luas tanah Penggugat yang terkena/masuk ke dalam sertifikat 112, Penggugat menundukkan diri mengikuti hasil GPS---, bahwa tanah milik Penggugat yang dimaksud dalam Sertifikat 639, sebagiannya telah masuk ke dalam ukuran tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat 112 (tumpang tindih) seluas 4.688 M² (lihat gambar 1);
8. Bahwa disisi lain, berarti masih terdapat sisa tanah milik Penggugat seluas 7.735 M², dan posisinya masih tetap terbatas dengan sungai nyamuk;
9. Bahwa menurut Sertifikat 112 tentang batas tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau tersebut, disisi timur lautnya langsung terbatas dengan batas alam, yakni sungai nyamuk (lihat gambar 2), tetapi disaat

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

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)



dilakukan rekonstruksi bahwa antara tanah yang dimaksud dalam sertifikat 112 tersebut masih terlalu jauh lagi hingga berbatas langsung dengan sungai nyamuk. Masih terdapat sisa tanah Penggugat lagi sebelum memasuki titik pinggir/bibir/bantaran sungai nyamuk (lihat gambar 1);

10. Bahwa Pihak Penggugat sudah sering koordinasi melalui anaknya mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Para Tergugat, namun tidak mendapatkan hasil yang memuaskan. Penggugat masih berada dalam kondisi yang tidak memiliki kepastian yang layak dan adil. Padahal sejak diterbitkannya sertifikat 112, maka sejak itu pula ***hak-hak keperdataan Penggugat yang melekat dalam sertifikat 639 sesungguhnya telah dijamin dan dilindungi oleh hukum positif, namun akibat perbuatan dari Tergugat I, hak-hak keperdataan tersebut menjadi terciderai***;
11. Bahwa sejak tahap persiapan, dimana Tergugat II bertugas melakukan kegiatan *pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah*, Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahukan secara *individual* di lokasi tersebut akan dilaksanakan Pembangunan GOR, untuk itu akan dilaksanakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanahnya;
12. Bahwa demikian pula memasuki tahap pelaksanaan, Tergugat I yang bertugas sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah, juga tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat secara individual selaku pemilik tanah yang telah bersertifikat (sertifikat 639);
13. Bahwa hingga memasuki tahap proses pembuatan sertifikat 112, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah meminta persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatas langsung (sisi timur laut) dengan tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 112;
14. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat tidak keberatan tanahnya digunakan untuk kepentingan Pembangunan GOR, asalkan dilakukan ***atas dasar ganti kerugian yang layak dan adil*** sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

ANALISIS YURIDIS

1. Bahwa mengingat regulasi yang mengatur tentang kegiatan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengalami perubahan dalam beberapa hal tertentu, dimana saat ini dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (selanjutnya disingkat *UU Cipta Kerja*) jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat *PP Pengadaan Tanah 2021*) dimana dalam Pasal 140, segala tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya UU Cipta kerja, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan PP ini i.c. PP Pengadaan Tanah 2021;

2. Bahwa perkara a quo, dalam hal penyelesaian i.c. Tuntutan Penggugat akan tetap berpedoman kepada UU Cipta Kerja jo PP Pengadaan Tanah 2021;
3. Bahwa namun demikian, terhadap segala peristiwa hukum yang telah terjadi sebelum diberlakukannya UU Cipta Kerja jo PP Pengadaan Tanah 2021, dengan berpedoman pada azas hukum tidak berlaku surut (bersifat *non-retroaktif*) terkait dengan kegiatan Tergugat I dan Tergugat II, maka semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II harus mengacu kepada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat UU Pengadaan Tanah 2012) jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat *Perpres Pengadaan Tanah 2012*) yang telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir melalui Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan keempat atas *Perpres Pengadaan Tanah 2012* (selanjutnya disingkat *Perpres Pengadaan Tanah perubahan IV*) jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah mengalami perubahan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (selanjutnya disingkat *Permen BPN tentang Juknis*); Agar analisis yuridis ini dapat menghasilkan telaahan yang *feir, jelas, terukur dan objektif*;
4. Bahwa untuk penyelesaian perkara a quo tidak dapat dikategorikan sebagai perkara khusus “Upaya Keberatan” sebagaimana diatur dalam

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat Perma Pengadaan Tanah), mengingat fakta hukum yang dialami Penggugat adalah bahwa *Penggugat sejak kegiatan Tahap Persiapan dan Pelaksanaan tidak diberitahu secara individual oleh Tergugat I dan Tergugat II*, sedangkan peristiwa yang menjadi persoalan yang diatur dalam regulasi tersebut adalah terkait pihak yang berhak mengetahui adanya kegiatan di tahap Persiapan dan/atau Pelaksanaan i.c. (in concreto) *menolak hasil musyawarah para pihak* (Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II) tentang nilai ganti kerugian dan/atau penetapan lokasi, sehingga penyelesaiannya hanya dapat diperiksa, diadili, dan diputuskan sesuai dengan penanganan gugatan dalam perkara perdata umum biasa;

KEDUDUKAN HUKUM SERTIFIKAT 639

1. Bahwa tanah hak milik Penggugat sebagaimana yang dimaksud dan tertuang dalam sertifikat 639 adalah diterbitkan pada tahun 1991, yang artinya bahwa sertifikat 639 tersebut bukan atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah), melainkan atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 10/1961) yang telah dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 65 PP Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa baik PP Pendaftaran Tanah maupun PP 10/1961, keduanya diterbitkan atas dasar Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UU PA), agar dapat dilaksanakan pendaftaran tanah. PP 10/1961 sudah dianggap tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;
3. Bahwa meskipun PP 10/1961 telah dinyatakan tidak berlaku sejak tanggal 8 Juli 1997 oleh Pasal 65 PP Pendaftaran Tanah, kiranya perlu juga untuk melakukan sedikit *flash back* yuridis terhadap PP 10/1961 beserta peraturan pelaksanaannya, agar dapat diketahui suasana yuridis daripada sertifikat 639 dan legalitasnya setelah diberlakukan PP Pendaftaran Tanah;

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa politik hukum agraria di Indonesia menganut *sistem negatif yang bertendensi positif* (Boedi Harsono; Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya; Djambatan; 2003; hal. 82-83) i.c. sistem pendaftaran tanah menurut Prof. DR. A.P. Parlindungan, SH. (Prof. DR. A.P. Parlindungan SH.; *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*; Mandar Maju; 1993; hal.115) yang terdapat dalam UU PA dan PP 10/1960 memiliki karakteristik, diantaranya : Asas Publisitas; Spesialitas; Rechtskadaster; Kepastian Hukum;
5. Bahwa asas *publisitas* bermakna bahwa pendaftaran itu bersifat umum dan terbuka, setiap orang berhak untuk meminta informasi terkait dengan hak, luas dan lokasinya. Sifat umum berlaku terhadap pihak ketiga tentang telah didaftarkan hak tersebut dan diberikan perlindungan hukum;
Bahwa asas *spesialitas* bermakna bahwa pendaftaran itu jelas dan diketahui lokasinya, sehingga peranan dari surat ukur adalah memperjelas lokasi dari tanah tersebut;
Bahwa asas *rechtskadaster* bermakna bahwa pendaftaran itu hanya demi untuk pendaftaran bukan sebagai tagihan pajak atau pun lain-lain keperluan;
Bahwa asas *kepastian hukum* adalah sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU PA;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 10/1961, *pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau setingkatnya* (dhi. Kelurahan Pulang Pisau), yang berarti bahwa pendaftaran tanah hingga terbitnya sertifikat 639 dilakukan secara massal (pendaftaran tanah sistematis), dimana selain sertifikat 639, juga pada waktu bersamaan pendaftaran tanah selain milik Penggugat yang terdapat di Kelurahan Pulang Pisau saat itu. Ini sesuai dengan keterangan yang terdapat dalam halaman PENDAFTARAN PERTAMA, bahwa dasar hukumnya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah tanggal 23-1-1991 Nomor : 05/HM/PRONA/BPN.42/91. Yang juga bermakna bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Penggugat karena mengikuti (menjadi) peserta PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas waktu itu;

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa PRONA dilaksanakan dalam rangka untuk percepatan pendaftaran tanah i.c. pensertifikatan secara massal berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat, dengan melibatkan Camat, Kepala Desa/Lurah dan mengikut sertakan Tokoh-tokoh Masyarakat/Agama setempat untuk membantu pelaksanaan proyek ini. Artinya bahwa, baik Kecamatan Kahayan Hilir maupun Kelurahan Pulang Pisau memiliki pengetahuan setiap diadakannya kegiatan Prona, termasuk Prona yang dimaksud dalam sertifikat 639;
8. Bahwa pendaftaran tanah melalui kegiatan Prona tetap mengacu kepada PP 10/1961, dimana sebelum dilakukan kegiatan pengukuran atas bidang tanah, terlebih dahulu telah diadakan (a) penyelidikan riwayat bidang tanah; dan penetapan batas-batasnya (vide : Pasal 3 ayat (2) PP 10/1961), dan dibuatkan peta hak atas tanah di dalam desa/kelurahan dengan batas-batasnya (vide : Pasal 4 ayat (2) PP 10/1961) untuk tiap-tiap bidang tanah. Dan satu bidang tanah terdapat satu buku tanah untuk mendaftarkan satu hak atas tanah (vide : Pasal 10 ayat (2) PP 10/1961). Dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur (vide : Pasal 11 ayat (1) PP 10/1961). Dalam surat ukur memuat gambar tanah, batas tanah, dan hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a s.d. huruf g PP 10/1961 yang kemudian disimpan di kantor Pendaftaran Tanah (sekarang : Kantor Pertanahan). Kemudian diterbitkan surat keputusan oleh pejabat mengenai pemberian hak atas tanah dan dilakukan pembukuan dalam buku daftar tanah (vide : Pasal 14 ayat (1) PP 10/1961 yang menjadi dasar hukum sertifikat), dengan sendirinya harus disertai warkah yang menguraikan letak, keadaan, serta luasnya. Dan kepada yang berhak diberikan sertifikat (vide : Pasal 15 ayat (2) PP 10/1961). Dan disetiap Kantor Jawatan pendaftaran tanah (vide : Penjelasan Umum huruf B angka 5, harus mengadakan : (a) daftar tanah; (b) daftar nama; (c) daftar buku tanah; dan (d) daftar surat ukur, sebagai maksud untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah;
Bahwa uraian di atas tersebut dapat dimaknai bahwa demikian pula penerbitan sertifikat 639 tidak lepas dari mekanisme aturan tersebut;
9. Bahwa pembuatan surat ukur yang terdapat dalam sertifikat 639, tentunya sudah sesuai dengan Pedoman Penyelenggaraan Tanah (vide : Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 Tentang Pedoman-Pedoman Pokok

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam PP Nomor 10 Tahun 1965 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1978 Tentang Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Tanah secara Fotogrametris), juga sudah memenuhi persyaratan teknis, administratif, dan yuridis sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1989 Tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur);

10. Bahwa diberikan sertifikat 639 kepada Penggugat karena sudah melalui suatu prosedur yang benar dan sah sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan PP 10/1961, yang paling pokok adalah bahwa sertifikat 639 memiliki (a) daftar tanah; (b) daftar nama; (c) daftar buku tanah; dan (d) daftar surat ukur, sebagai maksud untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas dan (karena Undang Undang Nomor 5 Tahun 2002) sekarang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP 10/1961, setiap pemohon pendaftaran hak harus terlebih dahulu mempersiapkan **syarat** berupa surat keterangan dari kepala desa/lurah yang diketahui oleh asisten wedana/camat sebagai bukti hak atas tanah pemohon. Ketentuan ini dapat dimaknai bahwa setiap surat keterangan yang diberikan kepada masyarakat berarti Kelurahan Pulang Pisau memiliki arsip atas surat-surat tersebut;
12. Bahwa dengan diberlakukannya PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan PP 10/1961 sudah tidak berlaku, maka apakah dengan serta merta sertifikat 639 juga tidak berlaku ? Jawabannya adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, bahwa *hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961 **tetap sah** sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini;*
13. Bahwa kiranya perlu juga untuk mengimplementasikan sertifikat 639 dalam perspektif PP Pendaftaran Tanah agar semakin jelas kedudukan hukumnya yang terkait dengan hubungan hukum antara tanah yang dimaksud dalam sertifikat 639 dengan Penggugat selaku pemilik hak atas tanah tersebut, yang kini terkena kegiatan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR seluas 4.982 M²;
14. Bahwa keberadaan hak kepemilikan atas tanah dari Penggugat bersertifikat (Sertifikat 639), yang berarti bahwa tanah Penggugat tersebut

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

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)



telah terdaftar. Sedangkan Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat *PP Pendaftaran Tanah*), **Pendaftaran Tanah bertujuan :**

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

15. Bahwa tugas utama Tergugat I menurut PP Pendaftaran Tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah (vide : Pasal 6 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a). Yang artinya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah (administrasi pertanahan) di Kantor Tergugat I merupakan data yang benar. Dan data tersebut terbuka untuk umum (vide : Pasal 4 ayat (2);
16. Bahwa dengan telah diberikannya Sertifikat untuk Penggugat (Sertifikat 639 terbit tahun 1991) yang pada tahun 2019 (ketika diketahui adanya land clearing maupun jalan aspal) sudah berusia \pm 28 tahun, tidak pernah ada sengketa yang nyata antara Penggugat dengan pihak lain. Berarti sertifikat tersebut menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah, sertifikat 639 tersebut sudah dapat menjadi surat tanda bukti hak (pembuktian) yang **kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya dan **sempurna**, serta **mengikat**, karena sudah melewati masa 5 tahun untuk uji publik (tidak pernah ada gugatan atas) hak kepemilikannya;
17. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo Pasal 33 (1) PP Pendaftaran Tanah, data fisik dan data yuridisnya (sertifikat 639) telah didaftar dalam buku tanah, dan Kantor Pertanahan menyelenggarakan administrasi dalam daftar umum yang terdiri dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Dan data fisik dan data yuridis tersebut bersifat terbuka untuk instansi Pemerintah (vide : Pasal 34 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah) dalam rangka untuk keperluan tugasnya i.c. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Pembangunan GOR. Dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen tersebut harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan (vide : Pasal 35 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah);

18. Bahwa Yang bersangkutan dapat dimaknai bahwa semula dokumen tersebut disimpan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas yang pada masa itu Kabupaten Pulang Pisau masih dalam wilayah Kabupaten Kapuas, namun sejak terjadi pemekaran wilayah dimana Kecamatan Pulang Pisau sudah mandiri dan definit menjadi Kabupaten yang lepas dari Kabupaten induk (Kabupaten Kapuas), maka dengan sendirinya dapat dianggap secara hukum, bahwa telah terjadi penyerahan dokumen-dokumen pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas yang meliputi seluruh wilayah administrasi Kabupaten Pulang Pisau telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau. Artinya bahwa tugas dan wewenang administrasi pertanahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas telah diambil alih oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau sebagaimana yang dimaksud dalam *Ketentuan Peralihan* UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2002 TENTANG PEMBENTUKAN KABUPATEN KATINGAN, KABUPATEN SERUYAN, KABUPATEN SUKAMARA, KABUPATEN LAMANDAU, KABUPATEN GUNUNG MAS, KABUPATEN PULANG PISAU, KABUPATEN MURUNG RAYA, DAN KABUPATEN BARITO TIMUR DI PROVINSI KALIMANTAN TENGAH);
19. Bahwa atas dasar Undang Undang Pembentukan Kabupaten Pulang Pisau tersebut, dalam waktu paling lama 1 tahun sejak tahun 2002, yakni di sekitar tahun 2003-2004, segala kegiatan pelayanan publik dan administrasi pertanahan telah resmi berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, yang dengan serta merta bahwa secara hukum dapat dianggap, bahwa daftar umum yang terdiri dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama i.c. hak atas tanah kepemilikan dari Penggugat pun sudah berada (penyimpanan oleh) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau (Tergugat I);
20. Bahwa selain alasan pada angka 16 dan 17 di atas, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantr Pertanahan, Tergugat I maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas selaku instansi vertikal (vide : Pasal 29 ayat 1)), Tergugat I berfungsi sebagai pelaksana pengadaan tanah (vide : Pasal 31 huruf e) dan sebagai pelaksanaan

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan (vide : Pasal 31 huruf g), dan setiap unsur Kantor Pertanahan dalam *melaksanakan tugasnya harus* menerapkan **prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi** (vide : Pasal 62). Ketentuan tersebut dapat dimaknai bahwa, tidak ada alasan pembenar yang sah menurut hukum, bagi Tergugat I tidak memiliki buku tanah dan peta bidang tanah untuk wilayah Kelurahan Pulang Pisau, termasuk tanah hak milik Penggugat berdasarkan sertifikat 639. Karena Tergugat I sebagai eks wilayah Kabupaten Kapuas, sudah seharusnya menerapkan **koordinasi** dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas terkait kepemilikan hak atas tanah masyarakat yang sudah terdaftar dan bersertifikat (produk Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas) agar *out put* dalam melaksanakan tugas dapat **sinkron** dengan fakta yang sesungguhnya dan menghasilkan data yang **terintegrasi** antara produk Tergugat I dengan file data induk yang sudah pernah dihasilkan i.c. Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas selama pernah menagani wilayah Kelurahan Pulang Pisau, sebelum Pulang Pisau ditetapkan sebagai Kabupaten yang definitif menurut UU Nomor 5 Tahun 2002. Dan ini sejalan pula dengan tugas dari Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) huruf f Perpres Pengadaan Tanah 2012 jo Pasal 6 ayat (3) huruf g Permen BPN tentang Juknis, yakni menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan. Yang lebih tegas lagi diatur dalam Pasal 54 ayat (1) huruf b dan f Permen BPN tentang Juknis, yang meliputi juga adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas;

21. Bahwa menurut Pasal 1868 KUHPerdara, berbunyi "*suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat*";
22. Bahwa Sertifikat 639 produk hukum yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat *UU PA*) jo Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai *bukti otentik* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara;
23. Bahwa Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata, sertifikat 639 memiliki sifat : (1) **Kekuatan Bukti Luar**, maksudnya harus diterima kebenarannya

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



sebagai akta otentik; (2) Kekuatan Pembuktian Formiil, maknanya bahwa akta tersebut tidak dapat digugurkan lagi oleh siapa pun juga; (3) Kekuatan Pembuktian Materiil, artinya bahwa nilai kekuatan pembuktian yang ada di akta tersebut adalah sempurna;

24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, keberadaan dari **Sertifikat 639** (berikut beserta : *daftar umum yang terdiri dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama* (termasuk data yuridis dan data fisiknya) atas nama **hak milik Penggugat** (tetap) **sah, kuat dan sempurna sebagai alat bukti otentik di hadapan hukum dan pemerintahan** sepanjang tidak dibuktikan lain berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Yang keberadaan dari administrasi pertanahan (*daftar umum yang terdiri dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama* *daftar umum yang terdiri dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama*) tanah yang dimaksud dalam sertifikat 639 tersebut juga berada di Kantor Desa/Kelurahan Pulang Pisau serta berada juga di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau;
25. Bahwa dengan demikian, **keberadaan Penggugat** selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan sertifikat 639 ---*Penggugat menguasai dan menggarap tanah tersebut sejak sebelum tahun 1991, tidak pernah bersengketa dengan pihak siapa pun juga (Jika ada, maka harus dibuktikan dengan suatu Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap), telah teruji oleh waktu dan keadaan--- **memiliki kedudukan yang kuat berdasarkan sesuai ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 18 Perpres Pengadaan Tanah 2012**, sehingga sudah seharusnya secara yuridis dianggap diketahui oleh Tergugat I dan Tergugat II, baik objeknya maupun identitas pemiliknya;*
26. Bahwa konsekwensi yuridisnya, jika tiba-tiba secara diam-diam terdapat oknum tertentu yang mengakui kepemilikan tanah di atas tanah yang sama (sertifikat 639), baik sebagian maupun seluruhnya itu termasuk suatu yang tidak berdasar, karenanya adalah menjadi tidak sah, dan segala alas hak yang terbit karena pengakuan itu adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat yang ditimbulkannya;

SERTIFIKAT 112 CACAT YURIDIS

1. Bahwa menurut data fisik (peta) yang terdapat dalam sertifikat 112 bahwa tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau disisi timur lautnya berbatas dengan sungai nyamuk;

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa secara factuil, jarak antara tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau dengan batas alam berupa sungai yang bernama sungai nyamuk adalah masih sangat jauh, diperkirakan masih berjarak sekitar 24-64 meter lagi ke arah timur laut, barulah dijumpai sungai nyamuk (lihat gambar 2);
3. Bahwa sebelum dijumpai sungai nyamuk, tanah tersebut masih ada pemilik tanahnya, yakni Penggugat (sertifikat 639);
4. Bahwa pencantuman data fisik terkait batas tanah seperti ini sama dengan bahwa Tergugat I dalam memproses data fisik tidak bekerja dengan cermat dan hati-hati, tidak memperhatikan *situasi detail* di lapangan secara baik dan benar sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat Permenag Juklak PP 24/1997);
5. Bahwa berarti sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat I tersebut patut diduga kuat tidak dilaksanakan sesuai kondisi yang sesungguhnya di lapangan. Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah sangat diupayakan sedapat mungkin penataan batas yang disepakati oleh pihak yang berbatasan langsung. Jika terjadi persetujuan oleh pihak Penggugat, maka dituangkan ke dalam Berita Acara (Pasal 18 ayat (4) PP Pendaftaran Tanah). Jika tidak terjadi persetujuan, maka **persoalan batas harus di bawa ke Pengadilan agar diperoleh kepastian hukumnya** (vide : Pasal 19 ayat (5) PP Pendaftaran Tanah);
6. Bahwa dalam pembuatan *peta pendaftaran*, harus mencantumkan batas-batas tanahnya, dimana situasi detail yang ada di sekitar batas sisi timur laut tidak dicermati dengan sungguh-sungguh, karena jarak 24-64 meter adalah suatu situasi detail yang tidak mungkin dapat dihilangkan dari pandangan pencermatan. Apalagi bahwa peta pendaftaran ini harus dibuatkan Penetapan Batas bidang tanahnya, yang dituangkan ke dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (vide : Pasal 19 ayat (5) Permenag Juklak PP 24/1997). Dan Penetapan batas (sekaligus) penataan batas, sedangkan penataan batas harus disetujui (kesepakatan) oleh pihak yang berbatasan langsung (vide : Pasal 17 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah), apabila si pemilik batas sisi timur laut (i.e. Penggugat) menyetujui, maka harus dituangkan kedalam suatu Berita

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Penataan Batas (vide : Pasal 19 ayat (7) Permenag Juklak PP 24/1997);

7. Bahwa hingga sekarang pun, Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatas dengan tanah yang dimaksud dalam sertifikat 112 tidak pernah dimintai persetujuannya. Hal ini sudah bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa dengan demikian, asul usul perolehan hak atas tanah yang terdapat dalam sertifikat 112 tidak ditempuh dengan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana diperoleh dengan cara sedemikian rupa sehingga membuat hak atas tanah Penggugat sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 639 menjadi hilang seluas 4.688 M², mengakibatkan data yuridis yang dihasilkan dalam sertifikat 112 mengalami cacat yuridis;
9. Bahwa ketika dilaksanakan kegiatan rekonstruksi di lokasi tanah Penggugat, ternyata tanah milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau tidak memiliki tanda batas yang jelas disisi timurnya. Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Permenag Juklak PP 24/1997, setiap bidang tanah harus memiliki tanda batasnya, dan berdasarkan Pasal 17 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah, penempatan dan pemeliharaan tanda batas tersebut bersifat **wajib**;
10. Bahwa dapat dimaknai ketika dilakukan proses pengukuran untuk memperoleh data fisik dan pembuatan peta pendaftaran sertifikat 112, sangat bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 17, 18, dan 19 PP Pendaftaran Tanah. Dan jika ditelaah dari perspektif hukum administrasi pemerintahan, dapat dikategorikan sebagai suatu **tindakan yang sewenang-wenang**, yang menurut Pasal 70 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disingkat UU AP), sertifikat 112 tersebut tidak mengikat dan segala akibat hukum yang ditimbulkannya dianggap tidak pernah ada;
11. Bahwa cara kerja demikian mencerminkan arogansi kekuasaan, manipulasi fakta yang sebenarnya, baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II, dan disisi lain dapat menimbulkan kerugian juga bagi Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau sebagai pemilik tanah. Sebab membuat batas tanah "*semau gue*" seperti ini, sama dengan memberi peluang besar bagi terjadinya ketidak pastian, menimbulkan sengketa antar pihak, meng-*input* data fiktif/palsu/tidak benar, maka disisi lain juga dapat dimaknai bahwa sertifikat 112 milik Pemerintah Kabupaten Pulang

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

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)



Pisau tersebut secara **substansi data fisik dan data yuridisnya** mengalami **cacat yuridis**, sehingga **sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum**. Dan “jika” ditelaah dari perspektif Hukum Administrasi Negara, maka akan berdampak sertifikat menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Jika sudah seperti ini, berarti Tergugat I sudah membuat kerugian keuangan Negara/Daerah, karena sudah pasti bahwa pendaftaran tanah untuk pembuatan sertifikat memerlukan biaya yang tidak sedikit. Dan dapat pula dimaknai bahwa sertifikat 112 ini sangat “berpotensi” dapat menjadi objek surat palsu alias sertifikat aspal (asli tapi palsu) sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 263 ayat (1) KUHP, karena sebagian dari isi surat tersebut mengandung ketidak-benaran suatu peristiwa;

12. Bahwa dengan demikian, terlepas dari ada atau tidak ada suatu gugatan dari pihak lain, sertifikat 112 tersebut wajib untuk ditinjau kembali oleh Tergugat I, karena sarat dengan ketidak-benaran. Apalagi, secara khusus Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo, maka sudah seharusnya ada upaya korektif yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, siapa pun dia, jangan membiarkan sertifikat 112 itu “terus menerus” berada dalam kondisi bermasalah, objektif dan *feir*-lah dalam melihat permasalahan, jangan “ngotot” mempertahankan pemberlakuannya secara frontal, jauh dari spirit asas kepastian hukum; Bahwa perkara a quo, hanyalah suatu upaya perantara, melalui jalur litigasi untuk koreksi atas tindakan yang tidak yuridis dari pembuat (penerbit) dan pemilik sertifikat 112 saja. Seandainya tidak ada perkara a quo pun (non-litigasi), sudah seharusnya, sertifikat 112 tetap dilakukan tindakan koreksi, menyesuaikan dengan segala fakta yang sebenarnya, agar tidak ada pembiaran atas suatu kesalahan. Apalagi, kesalahan tersebut membawa dampak terhadap hak asasi orang lain. Karena sudah seharusnya setiap tindakan/keputusan yang dilakukan oleh para penyelenggara negara, dalam rangka *penyelenggaraan administrasi pemerintahan harus berdasarkan Asas legalitas, asas perlindungan terhadap HAM dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik* (vide : Pasal 5 jo Pasal 7 ayat (2) jo Pasal 9 ayat (2) huruf b jo Pasal 10 ayat (1) huruf a, d, e, dan h UU AP);

HAM dan FUNGSI SOSIAL

1. Bahwa dari perspektif Hak Asasi Manusia, segala hak milik kebendaan warga negara i.c. Penggugat telah dijamin dan dilindungi oleh :

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pasal 28H ayat (4) Undang Undang Dasar 1946, berbunyi “*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.*”;
- 2) Pasal 36 ayat (2) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, berbunyi “*Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.*”;
- 3) Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 9 ayat (2) UU Pengadaan Tanah 2012, yang berbunyi “*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.*”;
- 4) Bahwa dipertegas lagi dalam Bahwa dalam Penjelasan Umum UU Pengadaan Tanah 2012, terdapat penjelasan tentang pokok-pokok Pengadaan Tanah di angka 5 yang berbunyi “*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil*”;
- 5) Bahwa adapun pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian adalah subjek hukum pemegang hak atas tanah (vide : Pasal 18 jo Pasal 17 ayat (2) Perpres Pengadaan Tanah 2012) sebagaimana yang dimaksud menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU PA, dan kedudukan dari Penggugat adalah perorangan yang telah ditetapkan sebagai pemegang hak atas tanah melalui sertifikat 639 (Pasal 19 ayat (2) huruf c UU PA) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah (dasar hukum penerbitan Sertifikat 639) tanggal 23-1-1991 Nomor : 05/HM/PRONA/BPN.42/91 yang telah melalui prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) PP 10/1961 Jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981, yang oleh ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Hak-hak yang didaftar serta dan hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961 tersebut adalah sah, yang dapat dimaknai bahwa penerbitan sertifikat 639 tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 18 Perpres Pengadaan Tanah 2012);
2. Bahwa pada prinsipnya, dengan memperhatikan azas tanah memiliki fungsi sosial, maka Penggugat selaku pemilik tanah sangat mendukung dan tidak keberatan atas adanya kegiatan Proyek Pembangunan GOR di atas tanah milik Penggugat;

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa meskipun demikian, **Penggugat selaku pemilik tanah berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak**;
4. Bahwa Tergugat II melalui Tergugat I telah menerbitkan sertifikat 112 atas nama Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau di atas tanah milik Penggugat (tumpang tindih dengan sertifikat 639);

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN GOR

Bahwa pihak yang berhak dalam konteks di tanah seluas 4.688 M² (perkara a quo) dapat dipastikan adalah hak Penggugat (vide : Pasal 16 ayat (2) huruf a Perpres Pengadaan Tanah 2012). Hal ini sejalan juga dengan ketentuan Pasal 18 Perpres Pengadaan Tanah 2012, yang menempatkan kedudukan hukum pemegang hak atas tanah oleh Penggugat telah mendapat keabsahan yuridis melalui sertifikat 639 berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Bahwa disyaratkan pihak yang menerima ganti kerugian adalah benar-benar satu-satunya pemilik bukti yang sah (vide : Pasal 41 ayat (4) UU Pengadaan Tanah 2012);

Bahwa sehingga tidak ada lagi subjek hukum yang lain, yang berhak atas tanah seluas 4.688 M² yang terkena kegiatan Pembangunan GOR, selain daripada Penggugat. Jika ditemukan oknum yang mengakui hak tersebut, maka tentunya harus dianggap tidak ada dan tidak pernah ada, kecuali terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang telah menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanahnya tersebut;

TAHAP PERSIAPAN

1. Bahwa Tergugat II selaku Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk kepentingan Pembangunan GOR sebagai pihak sentral yang tergabung dalam Tim Persiapan, yang memiliki salah satu tugasnya (vide : Pasal 10 huruf b Perpres Pengadaan Tanah 2012), yakni **melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan**. Menyampaikan pemberitahuan secara langsung dengan cara sosialisasi, tatap muka, atau menyampaikan surat pemberitahuan. Dan secara tidak langsung melalui media cetak atau media elektronik (vide Pasal 12 ayat (2) dan (3) Perpres Pengadaan Tanah 2012);
2. Bahwa Tergugat II secara yuridis adalah representasi dari Tim Persiapan, mengingat Tergugat II sangat memiliki peranan penting dalam kelancaran dan keberhasilan kegiatan di tahap perencanaan (vide : Pasal 14 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) jo Pasal 16 jo Pasal 17 jo Pasal 18 (1) jo Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 27 ayat (1) jo Pasal 48 ayat (2) jo Pasal 53 ayat (2) UU Pengadaan Tanah 2012);

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pendataan awal lokasi meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah (vide : Pasal 16 Perpres Pengadaan Tanah 2012), yang selanjutnya menjadi *bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik* (Pasal 28 ayat (2) Perpres Pengadaan Tanah 2012), dimana yang terlibat sebagai bagian dari Tim Persiapan adalah aparat dari kelurahan serta Camat setempat;
4. Bahwa konsultasi publik dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi pembangunan GOR (vide : Pasal 29 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah 2012), dengan *mengundang* para pihak yang berhak, termasuk dalam hal ini adalah Penggugat;
5. Bahwa menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 31 ayat (2) dan (3) Perpres Pengadaan Tanah 2012, undangan harus disampaikan langsung kepada pihak yang berhak, paling lambat 3 hari kerja sebelum pelaksanaan konsultasi publik, dengan dibuktikan adanya tanda terima yang ditanda tangani oleh pihak yang berhak;
6. Bahwa dalam konsultasi publik dilakukan proses dialogis (vide : Pasal 33 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah 2012), dan memberikan kesempatan kepada para undangan untuk membuat suatu tanggapannya terhadap rencana pembangunan GOR tersebut (vide : Pasal 33 ayat (3) Perpres Pengadaan Tanah 2012). Dan kehadiran para undangan selaku pihak yang berhak harus dibuktikan dengan daftar hadir (vide : Pasal 33 ayat (4) Perpres Pengadaan Tanah 2012);
7. Bahwa dalam fase pengumpulan data awal, pihak Penggugat sudah tidak pernah diberitahu secara (bersifat) individual oleh Tergugat II, sehingga segala perkembangan yang terjadi dalam rangka kegiatan di tahap persiapan tidak dapat diketahui oleh Penggugat. Penggugat mengetahui adanya Pembangunan GOR di tanggal 8 September 2019, karena melihat adanya kegiatan land clearing dan adanya jalan aspal (berarti semua tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR sudah selesai/berakhir) yang berada di tanah milik Penggugat, bukan didasarkan atas suatu *pemberitahuan yang sah dan patut* dari Tergugat II. Yang nota bene di tanggal tersebut keberadaan dari Tergugat II untuk melakukan kegiatan di atas tanah milik Penggugat tersebut, yang dapat dimaknai bahwa telah terjadi peristiwa hukum berupa tindakan penyerahan hasil Pengadaan Tanah dari Tergugat I kepada Tergugat II. Dan diduga kuat bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps



Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau (sertifikat ganda/vs sertifikat 639) di atas tanah yang sama di seluas 4.982 M²;

8. Bahwa mengingat kepemilikan tanah Penggugat tersebut sudah terdaftar di Kantor Kelurahan setempat dan Kantor Pertanahan i.c. sertifikat 639, yang secara hukum dapat dianggap (berlaku fiksi hukum) bahwa Tergugat II *patut menduga* bahwa tanah yang akan menjadi objek Pembangunan GOR tersebut sebagiannya ada milik Penggugat (pihak yang berhak), sehingga sudah seharusnya Penggugat diberitahukan secara individual;
9. Bahwa tindakan Tergugat II yang tidak memberitahukan secara individual kepada Penggugat terkait rencana Pembangunan GOR adalah merupakan cikal bakal terjadinya penghilangan hak ganti kerugian yang harusnya menjadi milik dari Penggugat. Dan penghilangan hak yang dilakukan oleh Tergugat II ini adalah termasuk perbuatan yang melanggar hukum. Padahal menurut ketentuan Pasal 7 ayat (3) UU Pengadaan Tanah 2012, bahwa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan **melibatkan semua** pengampu dan pemangku kepentingan. Sedangkan posisi Penggugat termasuk bagian daripada pemangku kepentingan, yakni sebagai pihak yang berhak (vide : Penjelasan Pasal 7 ayat (3) UU Pengadaan Tanah 2012), tetapi tidak pernah diberitahukan dan dilibatkan dalam kegiatan perencanaan oleh Tergugat II;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Perpres Pengadaan Tanah 2012, pihak yang berhak adalah (a) pemegang hak atas tanah; (b) pemegang hak pengelolaan; (c) nadzir untuk tanah wakaf; (d) pemilik tanah bekas milik adat; (e) masyarakat hukum adat; (f) pihak yang menguasai tanah negara dengan i'tikad baik; (g) pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau (h) pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
11. Bahwa terhadap hak atas tanah sudah di atur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU PA, sedangkan keberadaan Penggugat adalah pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 16 ayat (1) huruf a UU PA, yang kedudukannya terkuat dan terpenuh;
12. Bahwa adapun pihak yang berhak untuk dimasukkan ke dalam data awal Penggugat dengan segala hak prioritasnya, mengingat (Pasal 17 ayat (1) dan (2) Perpres Pengadaan Tanah) Penggugat adalah subjek hukum pemegang hak atas tanah (vide : Pasal 18 jo Pasal 17 ayat (2) Perpres

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah 2012) sebagaimana yang dimaksud menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU PA, dan kedudukan dari Penggugat adalah perorangan yang telah ditetapkan sebagai pemegang hak atas tanah melalui sertifikat 639 (Pasal 19 ayat (2) huruf c UU PA) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Tengah (dasar hukum penerbitan Sertifikat 639) tanggal 23-1-1991 Nomor : 05/HM/PRONA/BPN.42/91 yang telah melalui prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) PP 10/1961 Jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981, yang oleh ketentuan Pasal 64 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, Hak-hak yang didaftar serta dan hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961 tersebut adalah sah, yang dapat dimaknai bahwa **sertifikat 639 tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan** (vide : Pasal 18 Perpres Pengadaan Tanah 2012);

13. Bahwa Tergugat II diberi tugas untuk melakukan kegiatan mengumpulkan data awal pihak yang berhak (Pasal 16 jo Pasal 9 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah 2012), sedangkan untuk menetapkan sebagai pihak yang berhak harusnya Tergugat II memperhatikan ketentuan Pasal 18 Perpres Pengadaan Tanah 2012. Artinya bahwa Tergugat II tidak memiliki wewenang untuk mengenyampingkan hak Penggugat untuk terlibat dalam tahap perencanaan dimasukkan ke dalam data awal sebagaimana yang diuraikan pada angka 11 di atas. Yang kemudian ditindak-lanjuti dengan memberitahukan Penggugat secara sah dan patut agar dapat menjadi peserta sebagai pemangku kepentingan untuk terlibat pada tahap perencanaan (vide : Pasal 7 ayat (3) UU Pengadaan Tanah 2012). Disinilah letak awal mula terjadinya perbuatan yang menyimpang dari Tergugat II;

TAHAP PELAKSANAAN dan PENYERAHAN HASIL

1. Bahwa hingga sampai dengan sekarang, secara formil hak atas tanah milik Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam sertifikat 639, tidak pernah dinyatakan dicabut atau tidak berlaku oleh Tergugat I;
2. Bahwa akan tetapi di sekitar 8 September 2019 ada kegiatan Pembangunan GOR di atas tanah Penggugat;
3. Bahwa sesungguhnya kegiatan Pembangunan GOR dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi :

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

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)



- i. Pemberian ganti kerugian telah diserahkan kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
- ii. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan ke Pengadilan Negeri; (vide : Pasal 48 ayat (1) UU Pengadaan Tanah 2012);
4. Bahwa penjelasan angka 3 di atas, tidak pernah terjadi dengan Penggugat;
5. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberitahukan secara individual kepada Penggugat, padahal tanah milik Penggugat sudah terdaftar sesuai berdasarkan Sertifikat 639;
6. Bahwa artinya, Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan GOR tersebut telah menzholimi Penggugat selaku pemilik tanah yang sudah bersertifikat, yang ketika kegiatan pelaksanaannya tidak memberitahukan secara patut dan sah menurut hukum kepada Penggugat. **Tergugat I telah sewenang-wenang dengan segala bentuk dan cara telah menghilangkan hak-hak keperdataan Penggugat** selaku pemilik tanah yang terkena kegiatan Pembangunan GOR yang sudah dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan;

PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (PMH) dan TUNTUTAN GANTI KERUGIAN

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dalam menyelenggarakan pengadaan tanah untuk kepentingan Pembangunan GOR HM Sanusi Kabupaten Pulang Pisau dengan luas tanah 48.280 M² sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 112, tanpa memberitahukan sebelumnya kepada Penggugat secara sah dan patut sebagai pemilik hak atas tanah seluas 12.423 M² sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 639, dimana tanah milik Penggugat tersebut terkena kegiatan Pembangunan GOR seluas 4.688 M² telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan yang Melanggar Hukum;
2. Bahwa apalagi ketika dalam proses Penerbitan Sertifikat 112, proses perolehan tanah (Tahap Pelaksanaan)nya i.c. atas tanah milik Penggugat dan pembuatan peta (pendaftaran) tanahnya tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, sehingga menimbulkan data yuridis dan data fisik sehingga menghasilkan sertifikat yang cacat yuridis, dan secara hukum perbuatan tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, karenadisisi lain berdampak terhadap hilangnya Hak Keperdataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 639,

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka konsekwensinya pihak yang melakukan PMH wajib untuk membayar segala kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya;
4. Bahwa dengan adanya penerbitan sertifikat 112 yang tumpang tindih dengan sertifikat 639 milik Penggugat tersebut, maka berarti sejak penerbitan oktober 2016 sertifikat 112 milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau tersebut, adalah masa dimana Penggugat sudah mulai dirugikan hak-hak keperdataannya hingga sekarang;
5. Bahwa dengan terbitnya sertifikat dimaksud, membuat Penggugat sejak saat itu sudah tidak dapat lagi melakukan perbuatan hukum atas sertifikat 639 miliknya, atau dengan kata lain sejak saat itu Penggugat mengalami kerugian, seperti tidak bisa melakukan transaksi jual-beli, menjadi objek agunan, melakukan hibah dan lain-lain. Sejak saat itu, **sertifikat 639 dihadapan pihak ke-tiga, sudah tidak dapat lagi menjadi surat yang berharga, surat yang memiliki kekuatan bukti, melainkan menjadi surat yang tidak memiliki nilai, kecuali untuk kepentingan dalam perkara a quo tidak akan merubah status dan kedudukan hukum sertifikat 639** (vide : Pasal 64 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah);
6. Bahwa namun demikian, atas nama hukum dan demi kepentingan Umum, sudah seharusnya Penggugat bersedia untuk melepaskan tanahnya yang terkena tanah hak milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau tersebut dengan seluas 4.688 M²;
7. Bahwa terhadap tanah Penggugat seluas 4.688 M² tersebut, dihargai sebesar Rp.240.000,-/M², sehingga berjumlah sebesar Rp.1.125.120.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah);
8. Bahwa di atas tanah milik Penggugat tersebut, sebelum ada kegiatan land clearing, terdapat tanam tumbuh seperti pohon rambutan, asam, dan kelapa yang sekarang sudah dimusnahkan oleh operator exavator saat itu. Dan kondisi ini termasuk kerugian yang dialami oleh Penggugat (vide : Pasal 33 huruf a dan d UU Pengadaan Tanah 2012);
9. Bahwa mengacu secara mutatis mutandis ketentuan Pasal 69 ayat (1) PP Pengadaan Tanah 2021 dalam penyelesaian perkara a quo, terkait adanya "masa tunggu", dimana tuntutan ganti kerugian ini akan memakan waktu yang cukup lama, karena harus berdasarkan realisasi (pelaksanaan eksekusinya) meskipun putusan yang berkekuatan hukum tetap sudah

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**

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)



diterbitkan, tetap akan saja memakan waktu. Sehingga sangat relevan jika ganti kerugian yang menjadi tuntutan Penggugat termasuk pula kerugian karena adanya masa tunggu, yang dihitung sejak bulan penerbitan sertifikat, yakni Oktober 2016 hak milik Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau sampai dengan dilaksanakannya pembayaran ganti kerugian;

10. Bahwa adapun nilai ganti kerugian untuk *masa tunggu* ini yang dirasa cukup adil dan layak adalah sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya;
11. Bahwa penilaian atas ganti kerugian meliputi pula kerugian *nonfisik* yang dapat disetarakan dengan nilai uang, mengingat Penggugat juga kehilangan hak untuk berusaha di kemudian hari di atas tanah tersebut dengan seluas 4.688 M² (vide : Penjelasan Pasal 33 huruf f) adalah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa demikian pula terhadap sertifikat 639 juga harus disesuaikan data fisiknya dengan kondisi terkini sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sehingga sudah seharusnya sertifikat 639 harus diganti dengan sertifikat yang baru;

PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia, Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pulang Pisau yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang terletak di Sungai Nyamuk Kelurahan Pulang Pisau Kecamatan Kahayan Hilir Kabupaten Pulang Pisau seluas 12.423 M² sebagaimana yang dimaksud dan tertuang dalam **Buku Tanah (Sertifikat) Hak Milik** Nomor 639 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 618/1990 tertanggal 29 Oktober 1990 a.n. FERNAN RUBEN telah termasuk/terkena/tumpang tindih dengan Sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Daerah Kabupaten Pulang Pisau hasil Penyelenggaraan Pengadaan Tanah oleh Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR HM Sanusi Kabupaten Pulang Pisau seluas 4.688 M²;
3. Menyatakan Sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan oleh Tergugat I adalah **cacat yuridis**;
4. Menyatakan :

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Perbuatan Tergugat I dalam Tahap Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR HM Sanusi Kabupaten Pulang Pisau; dan

B. Perbuatan Tergugat II dalam Tahap Perencanaan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR HM Sanusi Kabupaten Pulang Pisau;

Yang tidak memberitahukan secara sah dan patut menurut hukum kepada Penggugat selaku Pemilik Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah (Sertifikat) Hak Milik Nomor 639 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 618/1990 tertanggal 29 Oktober 1990 adalah **perbuatan yang Melanggar Hukum**;

5. Menghukum Tergugat II untuk **membayar ganti kerugian** atas bidang tanah yang terkena kegiatan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan GOR atas tanah milik Penggugat seluas 4.688 M² sebesar **Rp.1.125.120.000,-** (satu milyar seratus dua puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian selama **masa tunggu** terhitung sejak bulan diterbitkannya Sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Daerah Kabupaten Pulang Pisau, yakni bulan Oktober 2016 sampai dengan bulan dilaksanakannya pembayaran ganti kerugian, yang dihitung untuk setiap bulannya sebesar **Rp.3.500.000,-** (tiga juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian **non-fisik** kepada Penggugat sebesar **Rp.250.000.000,-** (dua ratus lima juta rupiah) secara tunai dan seketika;
8. Memeritahkan Tergugat I untuk menyiapkan segala dokumen untuk kegiatan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian atas nama Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
9. Memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat baru untuk menggantikan **Buku Tanah (Sertifikat) Hak Milik** Nomor 639 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor : 618/1990 tertanggal 29 Oktober 1990 a.n. FERNAN RUBEN sesuai dengan kondisi fakta yang sebenarnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung-renteng semua biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



atau

Jika hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ismaya Salindri, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pulang Pisau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, pada pokoknya sebagai berikut :

3.3 Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

a. Bahwa di dalam petitum Penggugat nomor 4 menyatakan "A. *Perbuatan Tergugat I dalam Tahap Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gor HM Sanusi Kabupaten Pulang Pisau yang tidak memberitahukan secara sah dan patut menurut hukum kepada Penggugat selaku Pemilik Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah (Sertifikat) Hak Milik Nomor 639 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 618/1990 tertanggal 29 Oktober 1990 adalah perbuatan melanggar hukum*".

Hal ini sangat keliru jika Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I ke Pengadilan Negeri Pulang Pisau sebab sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620K/Pdt/1999 yang kami kutip "*Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Negeri.*"

b. Bahwa di dalam petitum Penggugat nomor 3 yang berisi : "*Menyatakan Sertipikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB: 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan Tergugat I adalah cacat yuridis*"

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa tindakan Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat sebagaimana diatas adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara yang menyebutkan, Bahwa *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*.

d. Bahwa Penggugat dalam Petitem Gugatannya halaman 31 nomor 3 menyatakan Sertipikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB: 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan Tergugat I adalah cacat yuridis. Hal ini sangat keliru jika Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I ke Pengadilan Pulang Pisau sebab sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 620 K/Pdt/1999 yang kami kutip *"Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri."*

e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 yang berbunyi *"karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan pengadilan"*

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, patutlah gugatan PENGUGAT di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini (**Kompetensi Absolut**) :

- Bahwa pada dasarnya perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai ganti rugi atas terjadinya tumpang tindih tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 639 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kapuas milik Fernand Ruben selaku Penggugat dengan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 112 milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau selaku Tergugat II;

- Bahwa sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk keputusan (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sehingga apabila terjadi masalah tumpang tindih batas sertifikat tanah maka Penggugat dapat mengajukan upaya administratif berupa keberatan dan banding sebagaimana yang diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU AP) yang mengatur:

Pasal 75 ayat (1):

Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

Pasal 75 ayat (2):

Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan
- b. banding.

- Bahwa yang dimaksud upaya administratif (*administrattief beroep*) adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan sebagaimana (*vide* Pasal 1 angka 16 UU AP);

- Bahwa apabila Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan tetapi Penggugat tidak puas atas hasil keputusan penyelesaiannya, maka Penggugat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan tersebut. Apabila Penggugat kembali tidak puas atas hasil keputusan penyelesaian banding, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Usaha sebagaimana yang diatur dalam Pasal 76 ayat (3) UU AP yang mengatur:

Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dimaksud Pengadilan berdasarkan Pasal 1 angka 18 UU AP adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

- Bahwa berdasarkan dasar-dasar hukum *a quo*, Pengadilan Negeri tidak berwenang dalam mengadili perkara ini karena objek gugatan adalah sertifikat tanah yang merupakan salah satu bentuk keputusan (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bersifat konkret, individual dan final dan untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dan peraturan perundang-undangan harus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Para Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan II, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan tanggapan atau Replik sebagaimana dalam surat repliknya pada tanggal 24 Juni 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui menanggapi sebagaimana dalam duplik yang diajukan tertanggal 1 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana dalam gugatan tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 162 R.Bg maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan Gugatan Penggugat menyangkut kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena yang berwenang memutuskan bahwa sertifikat cacat yuridis adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat merupakan wewenang Pengadilan Umum untuk mengadili atau wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya sebab tuntutan Penggugat dalam gugatan petitum point 3 menyatakan Sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan oleh Tergugat I adalah cacat yuridis;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Pasal 1 angka 3 menyebutkan Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan, dalam gugatannya Penggugat menggugat Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau sebagai Tergugat I. Majelis Hakim memadamkan bahwa Tergugat I termasuk dalam pengertian Badan dan/ atau Pejabat Pemerintah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah menyebutkan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam petitum gugatan Penggugat No 3, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sertifikat Nomor 112 Surat Ukur Nomor 261/Pulang Pisau/2016 NIB : 15.09.03.05.00861 a.n. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau yang diterbitkan oleh Tergugat I adalah *cacat yuridis*.

Menimbang, bahwa petitum ke 3 Penggugat yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan cacat yuris berkaitan erat dengan tindakan menyatakan sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan yang termuat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah;

Menimbang, bahwa yang berhak menyatakan sah dan tidaknya tindakan yang diambil oleh pejabat Pemerintahan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 4 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah yang berwenang untuk mengadili perkara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintah adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Tergugat I dan Tergugat II termasuk dalam pengertian Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan sehingga perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah menyebutkan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memandang bahwa Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi kompetensi absolut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor **9/Pdt.G/2021/PN Pps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 162 R.Bg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp900.000,00 (Sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pulang Pisau, pada hari Kamis, tanggal 8 Juli 2021, oleh kami, Herjanriasto Bakti Nugroho, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ishmatul Lu`lu, S.H. dan Silvia Kumalasari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps tanggal 19 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dede Andreas, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ishmatul Lu`lu, S.H.

Herjanriasto Bakti Nugroho, S.H.

Silvia Kumalasari, S.H.

Panitera Pengganti,

Dede Andreas, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|------------------|---|--------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Pps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | |
|------------------|---|---|------------------------------|
| 3..... | P | : | Rp100.000,00; |
| roses | | | |
| 4..... | P | : | Rp50.000,00; |
| NBP | | | |
| 5..... | P | : | Rp700.000,00; |
| anggilan | | | |
| 6..... | P | : | Rp30.000,00; |
| endaftaran | | | |
| Jumlah | | : | Rp900.000,00; |
| | | | (Sembilan Ratus Ribu Rupiah) |