



**PUTUSAN**

Nomor: 1/G/2020/PTUN.BJM

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama, dengan acara biasa, yang diselenggarakan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, Jalan Brigjend. H. Hasan Basri No. 32 Banjarmasin telah memutuskan sengketa antara:

**BIDAH binti DULAH (Alm.)**, kewarganegaraan Indonesia, tidak bekerja, bertempat tinggal di Desa Jelapat I, Rt.11, Kec. Tamban, Kab. Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 98/LF-PAS/SKK/XII/2019, tanggal 9 Desember 2019 kepada:

1. Adv. H. AGUS PASARIBU, S.H., M.H.;
2. Adv. JESVANDY SILABAN, S.H.;
3. Adv. JHONTER S.W.SILABAN, S.H.;
4. Adv. AHMAD RAMDHAN, S.H.;
5. Adv. FRENDY SUTRISNO SILABAN, S.H.;
6. Adv. NURHIDAYAH, S.H.;
7. Adv. TUMEN, S.H.;
8. RUSIYAN RIZALI (Magang);
9. H. DEDE SUPARDI, S.H. (Magang);
10. GARNETTO KUSUMO, S.H. (Magang);
11. PUTRI DIANA, S.H. (Magang);

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/ Advokat Magang/Asisten Advokat pada **Law Firm Pasaribu Silaban & Partners**, beralamat kantor di Jalan Ahmad Yani Km. 15.800, Jalan Karang Anyar, Perumahan Green Duta RT. 25/RW. 09, No. 33A, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan; Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**MELAWAN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU, berkedudukan

Jalan Panglima Batur Timur Nomor 1, Kelurahan Loktabat Utara,  
Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan  
Selatan;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:  
002/SKK/ATR.Bjb/I/2020, tanggal 16 Januari 2020, memberikan kuasa  
kepada:

1. ALKAF, S.SiT.,S.H.;
2. GAZALI RAHMAN, S.H.;
3. SUFRUDDIN;
4. MUHAMMAD RAMADHANI, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor  
Pertanahan Kota Banjarbaru, Jalan Panglima Batur Timur Nomor 1, Kota  
Banjarbaru;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

## 2. KRISNA AJI KURNIAWAN, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di

Jalan Durian II – 124, Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten  
Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 Februari 2020,  
memberikan kuasa kepada:

1. FAKHMI AMRUSYI, S.H., M.H.,
2. H. A. RASYID RAHMAN, S.H.,
3. SUFIANTO, S.H.;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor  
Hukum “Fakhmi & Rekan”, beralamat kantor di Jalan A. Yani Km 4,5 No. 59,  
RT. 021 Banjarmasin;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor: 1/PEN-DIS/G/2020/PTUN.Bjm tertanggal 13 Januari 2020 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor: 1/PEN-MH/G/2020/PTUN.Bjm tertanggal 13 Januari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor: 1/PEN-PP/G/2020/PTUN.Bjm tertanggal 13 Januari 2020 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor: 1/PEN-HS/G/2020/PTUN.Bjm tertanggal 18 Februari 2020 tentang Hari dan Tanggal Persidangan Yang Terbuka Untuk Umum;
5. Putusan Sela Nomor 1/G/2020/PTUN.Bjm, tanggal 25 Februari 2020, yang menetapkan kedudukan Krisna Aji Kurniawan sebagai Tergugat II Intervensi;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor: 1/PEN-MH/G/2020/PTUN.Bjm tertanggal 27 Maret 2020 tentang Perubahan Susunan Majelis Hakim;
7. Berkas sengketa Nomor: 1/G/2020/PTUN.Bjm dan mendengar keterangan saksi, serta pengakuan para pihak dalam persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tertanggal 11 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tanggal 13 Januari 2020 dibawah Register Perkara Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM, gugatan tersebut telah diperbaiki tanggal 18 Februari 2020, telah mengemukakan dalil-dalil, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. OBYEK SENGGKETA:

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat, tanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018, No.1586/Land. Ulin Barat/2018, Luas 12.729 m<sup>2</sup>, atas nama Krisna Aji Kurniawan. Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

## II. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah berikut peta bidang tanggal 1 Oktober 2019, dengan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Pembayaran 21439/2019, selanjutnya pihak Tergugat menerbitkan surat balasan dengan Nomor: 556/200–63.72/X/2019, tanggal 14 Oktober 2019 (sebagaimana obyek sengketa *a quo*), perihal tersebut di pokok surat diberitahukan, bahwa: *"Informasi Berkas Permohonan Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Karena Overlap" maka berkas saudara tidak dapat kami lanjutkan, karena di lokasi yang saudara mohon telah terbit Sertipikat Hak Milik;*
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan perkara Nomor: 56/G/2019/PTUN.BJM Tertanggal 13 Nopember 2019;
3. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2019 pada saat pemeriksaan persiapan perkara Nomor: 56/G/2019/PTUN.BJM, Kuasa Tergugat memperlihatkan bukti obyek sengketa yang berbeda dengan surat tertanggal 14 Oktober 2019, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/Land.Ulin Barat/2018, luas 12.729 m<sup>2</sup>, atas nama Krisna Aji Kurniawan, sehingga dengan adanya perbedaan nama pemilik sertipikat tersebut, maka kuasa hukum Penggugat mencabut gugatan Nomor: 56/G/2019/PTUN.BJM tertanggal 5 Desember 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan kembali gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tertanggal 11 Januari 2020;
5. Bahwa dengan demikian dapat dikatakan Penggugat baru mengetahui obyek sengketa tersebut ketika Penggugat menerima dan melihat surat dari pihak Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2019 dan 04 Desember 2019, Sehingga jika dihitung menurut hukum, pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu dan dibenarkan oleh hukum sesuai dengan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi;

### III. UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2019, Kuasa Penggugat telah mengajukan surat keberatan terhadap Tergugat dengan surat Nomor: 82/LF-PAS/PMB/XI/2019, tertanggal 1 Nopember 2019, yang dikirimkan melalui jasa pengiriman dokumen JNE tertanggal 7 Nopember 2019, dan pada tanggal 13 Nopember 2019, dikirim kembali melalui e-mail: kot-banjarbaru@bpn.go.id, namun sampai dengan sekarang tidak ada jawaban dan tanggapan dari Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2019 kuasa hukum Penggugat telah mengajukan surat keberatan terhadap Tergugat dengan surat Nomor: 104/LF-PAS/PMB/XII/2019, yang dikirimkan melalui e-mail: kot-banjarbaru@bpn.go.id, namun sampai dengan sekarang tidak ada jawaban dan tanggapan dari Tergugat;
3. Bahwa landasan hukum Penggugat mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat yang dikirim melalui informasi elektronik dan atau dokumen



elektronik ke alamat elektronik (email) Tergugat sebagaimana yang tercantum di kop surat Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dengan alamat elektronik (email): kot-banjarbaru@bpn.go.id, adalah menyesuaikan dengan perkembangan zaman, dimana hampir semua hal dilakukan dengan sistem digital atau online, misalnya dalam pendaftaran Gugatan ke Pengadilan harus datang langsung ke Pengadilan, namun sekarang tidak harus datang lagi ke pengadilan melainkan didaftarkan melalui Online atau Digital yang tentunya menggunakan alamat e-mail, sama halnya dengan Penggugat mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat dengan mengirimkan surat tersebut melalui email;

4. Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, pasal 1 butir 1 menyebutkan: Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya, kemudian Pasal 5 ayat (1) menyebutkan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Dengan demikian, pengiriman surat sebagaimana dimaksud pada point 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang–undangan yang berlaku dan hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah;

#### IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

1. Penggugat merasa dirugikan karena obyek sengketa tersebut berada di atas tanah milik Penggugat;



2. Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat telah mengajukan surat permohonan pendaftaran tanah dan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah tanggal 1 Oktober 2019, namun sampai gugatan ini diajukan, Tergugat tidak mengeluarkan keputusan yang menjadi kewajibannya untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Bidah/Penggugat, untuk menindaklanjuti proses permohonan pendaftaran tanah atas nama Penggugat sebagaimana surat permohonan Penggugat tanggal 01 Oktober 2019;

## V. POSITA/ALASAN GUGATAN

Adapun dasar serta alasan-alasan Hukum gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tahun 1963 Penggugat bersama suaminya Sukeri (Alm) bin Buntak (Alm) telah memiliki, menguasai dan mengelola atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri bin Buntak yang terletak dahulu dikenal dengan Pal ±18.800, Kampung Ulin, Ketjamatan Bandjar Baru, Kabupaten Dati.II Bandjar, sekarang Jalan Ahmad Yani, Km. 18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT.011, RW.03, Kecamatan Liangganggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
2. Bahwa pada tahun ± 1984 suami Penggugat yang bernama Sukeri (Alm) Bin Buntak (Alm) meninggal dunia, dan meninggalkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri Bin Buntak sejak tahun 1963 yang sampai dengan sekarang masih dimiliki, dikuasai secara terus menerus, tidak dijadikan/menjadi suatu jaminan hutang dan tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak siapapun oleh Penggugat dan ahli waris lainnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak tahun 1963 sampai dengan sekarang Penggugat masih menguasai dengan cara memagar tanah menggunakan kawat duri (jika kawat duri sudah rusak diganti dengan kawat duri yang baru), mengelola dengan menanam pohon-pohon pisang, kelapa dan tanaman lainnya yang sampai sekarang tanaman dimaksud masih ada serta melakukan aktifitas atau kegiatan usaha yaitu, jual minuman-minuman dan makanan di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri bin Buntak;
4. Bahwa pada tanggal 28 Januari 2019, Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri bin Buntak diperbaharui menjadi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB, tertanggal 28 Januari 2019 atas nama Bidah yang diketahui/dibenarkan oleh Pejabat Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dan secara data yuridis di Pemerintahan Kelurahan Landasan Ulin Barat, Para Penggugat adalah satu-satunya pemegang hak dan menguasai fisik atas sebidang tanah, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) ) Nomor: 593 / 03 / PEM. KEL LUB tertanggal 28 January 2019, yang terletak diJalan Ahmad Yani, Km.18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT.011, RW.03, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas tanah:

Sebelah Utara : Jalan Ahmad Yani Km.±18.800

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Timur : Parit

Sebelah Barat : Jalan

Ukuran:

Panjang : 255 m

---

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebar : 42,5 m

Luas : 10.837,5 m<sup>2</sup>

5. Bahwa permohonan pendaftaran tanah kepada Tergugat tersebut awalnya merupakan tanah hak atas nama suami Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri bin Buntak, yang kemudian diperbaharui menjadi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM. KEL LUB, tertanggal 28 Januari 2019 dan Wajib Pajak dikeluarkan oleh pejabat Lurah Landasan Ulin Barat, yang sampai saat ini obyek tanah tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;
6. Bahwa perlu diketahui sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM. KEL LUB, tertanggal 28 Januari 2019 atas nama Bidah tersebut, sejak Penggugat memiliki, menguasai dan mengelola sampai saat ini belum pernah mengajukan permohonan pendaftaran hak baru atas tanah sengketa dan tidak pernah diperjualbelikan, ditukarkan atau dialihkan haknya kepada pihak manapun;
7. Bahwa atas permohonan pendaftaran tanah oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah obyek sengketa dan tanggal 9 Oktober 2019 menerbitkan gambar ukur dan peta bidang tanah, namun kemudian Tergugat tidak memproses lebih lanjut karena ternyata telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama orang lain yaitu:
  - Pada tanggal 14 Oktober 2019 Tergugat menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid Tertanggal 14 April 1980;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian setelah Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan perkara Nomor: 56/G/2019/PTUN.BJM tertanggal 13 Nopember 2019, Tergugat pada tanggal 4 Desember 2019 menyatakan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Sengketa;
- 8. Bahwa dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa tersebut jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yaitu Bidah/Penggugat, oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan yang berlandaskan hukum untuk mengajukan gugatan ini dan telah memenuhi syarat fomal sebagaimana diatur dan ditegaskan sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, yakni: *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi"*;
- 9. Bahwa obyek sengketa dimaksud telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat: konkrit, individual dan final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 yang menegaskan bahwa: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final, yang*



menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”,  
yakni terhadap Penggugat;

10. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa tersebut telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Sertipikat-sementara, yaitu Sertipikat tanpa surat-ukur, mempunyai fungsi sebagai Sertipikat.

#### **Secara Fakta:**

- 1) Bahwa Sertipikat Obyek Sengketa tersebut adalah Sertipikat Sementara namun isinya tercantum Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/land.ulin barat/2018, dengan demikian Sertipikat obyek sengketa tersebut tidak sesuai dengan aturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara jelas dan tegas menyatakan untuk Sertipikat Sementara, tidak ada surat ukur;
- 2) Bahwa kemudian isi Sertipikat Obyek Sengketa berdasarkan penjelasan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah “Dengan sendirinya Sertipikat tidak membuktikan sesuatu mengenai batas-batas tanah, oleh karena Sertipikat sementara tidak mempunyai surat ukur”, namun faktanya, isi dari Sertipikat Sementara mencantumkan batas-batas tanah yaitu:

U : Jalan Ahmad Yani

T : M.102

S : Tanah Negara

B : Haji Bahruni



3) Bahwa kemudian isi Sertipikat obyek sengketa, berdasarkan penjelasan dari Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah "Dengan sendirinya Sertipikat tidak membuktikan sesuatu mengenai batas-batas tanah, oleh karena Sertipikat sementara tidak mempunyai surat ukur, namun faktanya isi dari Sertipikat Sementara yang menjadi Obyek Sengketa mencantumkan luas tanah 12.729 m<sup>2</sup>;

Berdasarkan hal tersebut diatas, sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum;

11. Bahwa sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 37 jo. Pasal 38 jo. Pasal 39 jo. Pasal 40 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

#### **Secara Fakta:**

1) Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2019 kuasa hukum Penggugat langsung menyurati Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid perihal klarifikasi dengan surat nomor: 80/LF-PAS/KLF/X/2019, yang mana kuasa hukum Penggugat langsung bertemu dengan Gusti Farid (adik dari Haji Gusti Muhammad Noor) di rumahnya dan pada saat itu juga Gusti Farid langsung memberikan klarifikasi atau penjelasan secara lisan (rekaman suara) kepada kuasa hukum Penggugat yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa tidak ada memiliki, menguasai bahkan mengelola atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Km. 18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT.011, RW.03, Kecamatan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, baik berupa Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan apabila ada bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Km. 18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT. 011, RW. 03, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid, dinyatakan palsu, tidak sah dan Gusti Farid sangat keberatan”;*

- 2) Bahwa dengan adanya surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor: 556/200 – 63.72/X/2019, tanggal 14 Oktober 2019, kemudian pihak Penggugat menanyakan atas kepemilikan tanah atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid kepada saudara Rahman selaku ketua RT.11, RW.03, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan yang tinggal di dekat obyek tanah sejak tahun ±1980 sampai dengan sekarang, dan saudara Rahman pada pokoknya menerangkan: “Tidak ada orang lain atau pihak manapun juga yang mengakui, menguasai dan mengelola atas tanah dimaksud selain daripada para ahli waris Sukeri/Penggugat”;
- 3) Bahwa sertipikat obyek sengketa, jika dilihat riwayatnya berasal dari tanah hak milik atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid yang kemudian pada tahun 2011 terjadi peralihan hak kepada Krisna Aji Kurniawan, berarti pada saat peralihan dimaksud yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun secara jelas dan fakta Sertipikat obyek sengketa disebut Sertipikat Sementara dan perlu diketahui kalimat/akronim Sertipikat Sementara dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



tidak ada satu kalimat/akronim pun yang menyatakan adanya Sertipikat Sementara;

Berdasarkan hal tersebut diatas, Keputusan Tata Usaha Negara yaitu sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum;

12. Bahwa sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 22:

*"Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:*

- a. pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau;*
- b. pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau;*
- c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau;

d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau;

e. tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi”;

## Secara Fakta:

Bahwa secara faktual dan fakta di lokasi tanah obyek sengketa tidak ada patok BPN sebagaimana dimaksud dan telah diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Sertipikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum;

13. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yaitu sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu Pasal 3 jo. Pasal 5 jo. Pasal 7 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, hal mana Pasal 3 berbunyi:

“Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;



- b. *menciptakan kepastian hukum;*
- c. *mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;*
- d. *menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- e. *memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;*
- f. *melaksanakan ketentuan peraturan perundangundangan dan menerapkan AUPB; dan*
- g. *memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada warga masyarakat”;*

**Secara Fakta:**

- 1) Bahwa Tergugat menerbitkan surat Nomor: 556/200–63.72/X/2019, tertanggal 14 Oktober 2019, perihal tersebut di pokok surat diberitahukan, bahwa: *“Informasi Berkas Permohonan Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Karena Overlap”* maka berkassaudara tidak dapat kami lanjutkan, karena di lokasi yang saudara mohon telah terbit Sertipikat Hak Milik, yang pada pokoknya menyatakan obyek tanah yang dimohonkan oleh Penggugat untuk penerbitan Sertipikat, overlap atau tumpang tindih dengan tanah milik Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid dengan alas hak kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat dan kemudian pada tanggal 4 Desember 2019 Tergugat melalui kuasanya menyatakan Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud pada obyek sengketa;
- 2) Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2019 kuasa hukum Penggugat langsung menyurati Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid perihal klarifikasi dengan surat nomor: 80/LF-PAS/KLF/X/2019, yang mana kuasa hukum Penggugat langsung bertemu dengan Gusti Farid (adik dari Haji Gusti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Noor) di rumahnya dan pada saat itu juga Gusti Farid langsung memberikan klarifikasi atau penjelasan secara lisan (rekaman suara) kepada kuasa hukum Penggugat yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa tidak ada memiliki, menguasai bahkan mengelola atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Km.18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT. 011, RW. 03, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, baik berupa Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan apabila ada bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Km.18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, RT. 011, Rw. 03, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid, dinyatakan palsu, tidak sah dan Gusti Farid sangat keberatan";*

3) Bahwa dengan adanya surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor: 556/200–63.72/X/2019, tanggal 14 Oktober 2019, kemudian pihak Penggugat menanyakan atas kepemilikan tanah atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid kepada saudara Rahman selaku ketua RT.11, RW.03, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Lianggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan yang tinggal di dekat obyek tanah sejak tahun ±1980 sampai dengan sekarang, dan saudara Rahman pada pokoknya menerangkan: *"Tidak ada orang lain atau pihak manapun juga yang mengakui, menguasai dan mengelola atas tanah dimaksud selain dari pada para ahli waris Sukeri/Penggugat";*

Berdasarkan hal tersebut diatas, sertipikat obyek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,



yang mana dari segi aspek formal prosedural, aspek selektif administratif dan substansi materiil dari tindakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan) tergambar secara jelas ketidak hati-hatian dan cenderung tidak cermat dalam menerima dan memvalidasi baik data fisik ataupun data yuridis, sehingga hal tersebut membawa ketidakpastian hukum dan dapat dikategorikan perbuatan yang melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya asas kecermatan, asas kehati-hatian dan asas kepastian hukum, maka Sertipikat obyek sengketa tidak sah dan batal demi hukum;

14. Bahwa obyek sengketa *a quo*, secara prosedur formal dan substansi materiil jelas cacat hukum, karena Tergugat tidak cermat dan tidak sistematis menerbitkan Sertipikat atas nama orang lain tersebut, karena tidak sesuai data yuridis dan data fisik, sedang Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah sengketa jelas mempunyai bukti hak sesuai data yuridis dan data fisik sebagaimana yang tercatat dalam buku registrasi tanah Kelurahan Landasan Ulin Barat yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB, tertanggal 28 Januari 2019 atas nama Bidah/Penggugat, sesuai ketentuan pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :*“Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa keterangan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi-saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik*



*dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pakai lainnya yang membebaninya”;*

15. Bahwa perlu ditegaskan disini bahwa asas yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di negara Republik Indonesia menggunakan Asas Nemo Plus Yuris yaitu: *“Melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya”*, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* juga melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya harus dinyatakan batal atau tidak sah;
16. Bahwa selain Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat atas obyek sengketa melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), antara lain:

**a. Azas Kecermatan**

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara atas obyek sengketa *a quo* jelas tidak cermat dan tidak berdasarkan data yuridis dan data fisik secara sistematis dalam menerbitkan buku tanah/sertipikat atas nama orang lain diatas tanah sengketa tersebut, sehingga melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keadilan, karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan hak atas tanah sebelumnya ataupun mengalihkan, menjual atau menukarkan kepada orang lain;

**b. Azas Kepastian Hukum**

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan buku tanah/sertipikat diatas tanah sengketa milik Penggugat kepada orang yang tidak berhak justru menimbulkan ketidakpastian hukum serta sangat merugikan Para



Penggugat, sehingga publik atau masyarakat luas menjadi ragu serta resah dan terkesan aneh timbulnya surat-surat hak atas tanah yang tumpang tindih;

### c. Azas Profesionalitas

Bahwa seharusnya Tergugat mengutamakan keahlian yang berdasarkan pada kode etik jabatan Tergugat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi ternyata Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik jabatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian tindakan Tergugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

17. Bahwa oleh karena secara prosedur formal dan substansi materiil tindakan Tergugat atas obyek sengketa dimaksud telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar penerbitan Sertipikat obyek sengketa, agar secara tegas dinyatakan batal atau tidak sah, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut: "Keputusan Tata Usaha Negara atas obyek sengketa dimaksud serta mewajibkan Tergugat untuk menindak lanjuti proses permohonan pendaftaran tanah atas nama Penggugat sebagaimana surat permohonan Penggugat tanggal 1 Oktober 2019, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka Penggugat mohon agar Tergugat diwajibkan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

19. Bahwa perlu untuk diketahui, berkas permohonan untuk penerbitan Sertipikat hak milik atas nama Penggugat yaitu:

- 1) Asli Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri Bin Buntak;
- 2) Asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM. KEL LUB, tanggal 28 January 2019 atas nama Bidah;
- 3) Asli berkas lainnya;

Sampai dengan sekarang masih ada di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan;

Berdasarkan alasan dan uraian di atas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin atau Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat, tertanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/land.uln barat/2018, luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku register di Kantor Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat Tertanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/land.uln barat/2018, luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti proses permohonan pendaftaran tanah atas nama Penggugat sebagaimana surat permohonan Penggugat tanggal 1 Oktober 2019;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 2 Maret 2020, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI;

### I. Kompetensi Absolut;

1. Bahwa Tergugat berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banjarmasin secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab persoalan kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dalil Penggugat *a quo* didalam posita merupakan masalah keperdataan yang secara *de jure* merupakan kompetensi absolut dari Peradilan Umum *cq.* Pengadilan Negeri Banjarbaru, sehingga gugatan *a quo* patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), sesuai dengan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
2. Bahwa hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebutkan sebagai berikut:  
*"Meskipun sengketa dalam suatu perkara terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut kepemilikan atau hak maka gugatan atas sengketa tersebut harus terlebih dahulu diajukan ke Pengadilan Umum."* (**Putusan MA No.88/K/1993 tanggal 7 September 1994**).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya.” (**Putusan MA RI No.16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001**).

“Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikan adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya.” (**Putusan MA No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998**).

## II. Daluarsa;

1. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 hari, karena objek sengketa *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat Tanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/Land Ulin Barat/2018 dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan diterbitkan pada tahun 1980. Sehingga berdasarkan prinsip atau asas publisitas (*openbaarheid*) dalam pendaftaran tanah, maka secara *de jure* tenggang waktu haruslah dihitung sejak tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo*, yaitu sejak tanggal 31 Agustus 2015, sehingga dengan demikian gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu menggugat berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

2. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta diatas, maka gugatan *a quo* mengandung cacat dalam bentuk gugatan telah daluarsa, sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk ditolak atau dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



3. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "*Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan*"

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 ini telah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa putusan MA RI, yakni Putusan MA RI No.210 K/Sip/1955 Tgl.10-1-1957, No.329 K/Sip/1957 Tgl. 24-9-1958, No. 361 K/Sip/1958 Tgl.26-11-1958 dan No.70 K/Sip/1959 Tgl.7-3-1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan;

4. Bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tahun 1980, sehingga gugatan *a quo* haruslah dinyatakan telah lewat waktu sebagaimana ketentuan hukum yang dijelaskan dalam poin 3 ini.

### III. *Obscuur Libel*;

1. Bahwa gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*) sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan dalam poin lain gugatan *a quo*, Penggugat juga mendalilkan objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, padahal kedua dasar hukum tersebut merupakan ketentuan yang berbeda jika dilihat dari terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Sertipikat Hak Milik yang sangat erat kaitannya dengan sistem hukum Indonesia yang menganut asas hukum tidak berlaku surut, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 I Undang-Undang Dasar Republik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Tahun 1945: "Hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi di hadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun."

Hal ini menjadi tidak jelas dasar hukum mana yang ingin dipakai oleh Penggugat untuk menentukan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga gugatan *a quo* haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa gugatan *a quo* kabur (*obscuur libels*), sebagaimana yang terlihat dalam *petitum* Penggugat tidak konsisten dengan apa yang diminta dalam *petitum* tersebut. Di satu sisi Penggugat meminta untuk mencabut objek sengketa *a quo*, tapi pada poin lain Penggugat meminta untuk dilanjutkannya proses pendaftaran hak atas nama Penggugat, padahal kedua permintaan tersebut merupakan jenis gugatan yang berbeda dan tidak dapat digabungkan, sehingga gugatan *a quo* dinyatakan tidak memenuhi syarat formil, karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan patut secara hukum berakibat gugatan harus dinyatakan ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat melalui kuasanya sangat tidak berdasarkan hukum, Penggugat seharusnya lebih mencermati setiap kalimat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang didalilkan, dan tidak hanya melihat dalam satu ketentuan hukum saja, tetapi harus dilihat ketentuan hukum lainnya yang saling berkaitan satu sama lain agar menjadi perbandingannya. Hal ini terlihat dari dalil posita gugatan *a quo*: “Bahwa isi Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Sengketa tersebut adalah Sertipikat Sementara, namun isi dalam sertipikat tercantum Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/land.ulin barat/2018, dengan demikian Sertipikat Hak Milik yang menjadi Obyek Sengketa tersebut tidak sesuai dengan aturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara jelas dan tegas menyatakan Sertipikat Sementara tidak ada surat ukur”.

Perlu Tergugat sampaikan, Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat Tanggal 14 April 1980, surat ukur Tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/Land Ulin Barat/2018 dengan luas 12.729 M<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan tidak masuk dalam kategori sertipikat sementara. Sebagaimana asli Buku Tanah Sertipikat *a quo* yang telah diperlihatkan kepada Majelis Hakim dalam Pemeriksaan Persiapan yang nantinya akan dijadikan sebagai alat bukti surat, terbitnya sertipikat *a quo* berdasarkan Gambar Situasi No: 185/80. Gambar Situasi dengan Surat Ukur merupakan produk yang sama, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Pasal 18 ayat (1):



*"Gambar Situasi yang dimaksud dalam pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961."*

Selain itu Penjelasan Pasal 22 ayat (2) dalam Peraturan yang sama:

*"Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi."*

Kemudian sehubungan dengan permohonan Nomor Identifikasi Bidang Tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi (Krisna Aji Kurniawan) sebagai pemegang hak milik objek sengketa *a quo* pada tahun 2018, maka pencatatan dalam sertifikat *a quo* berubah mengikuti ketentuan hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu menjadi Surat Ukur tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/land ulin barat/2018. Selain itu juga, adanya perubahan keadaan dan daerah (pemekaran wilayah administrasi terbitnya objek sengketa) secara fisik dan yuridis, maka objek sengketa *a quo* wajib diperbaharui dalam Buku Tanah maupun Sertipikat Hak Miliknya;

4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan *a quo*, terlihat jelas Penggugat sangat tidak konsisten dalam menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, sedangkan objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tahun 1980. Sudah jelas Sistem Hukum di Indonesia menganut asas hukum tidak berlaku surut (Non-Retroaktif);
5. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Sekali lagi, Penggugat melalui kuasanya tidak cermat dan teliti



dalam memahami suatu ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Penjelasan Umum huruf C angka 7b:

*"..... Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif. Kepada yang berhak diberikan sertipikat, yaitu suatu tanda bukti hak yang terdiri atas salinan buku tanah, dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul (pasal 13 ayat (1), (2) dan (3), Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat (pasal 13 ayat (4) j.o. pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria). Oleh karena surat-ukur meukur itu merupakan pula alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian batas-batas yang telah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran tanah itu merupakan suatu "rechtkadaster". Hingga sekarang batas-batas yang ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah hanya mempunyai "fetelijkekracht" oleh karena hakim dapat menerima atau menolak kebenaran dari batas-batas yang telah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah. Dalam hal "rechtkadaster" maka hakim itu, selama tidak ada bantahan, harus menerima batas-batas yang telah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai batas-batas yang benar."*

Dari penjelasan diatas, maka Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah sesuai dengan kewenangan dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebab pada dasarnya perbuatan Tergugat telah memenuhi kaidah-kaidah teknis dalam pensertipikatan/pendaftaran hak atas tanah sesuai asas publisitas (*openbaarheid*) dalam pendaftaran hak atas tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa memang benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat Tanggal 14 April 1980, surat ukur Tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/Land Ulin Barat/2018 dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan yang penerbitannya telah melalui kaidah-kaidah teknis dan prosedur serta berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
8. Bahwa selama proses sampai dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat Tanggal 14 April 1980, surat ukur Tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/Land Ulin Barat/2018 dengan luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan tidak ada keberatan dan atau sanggahan dari pihak manapun, khususnya dari Pihak Penggugat sendiri, sehingga penerbitan sertipikat *a quo* telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Demikian pula bahwa selama proses dimaksud tidak pernah ada perintah *status quo* atau penundaan dari Pengadilan atas proses pensertipikatan tanah tersebut, sehingga beralasan menurut hukum prosesnya dilanjutkan sampai dengan penerbitan sertipikat *a quo*. Yang patut dipertanyakan, dari terbitnya objek sengketa *a quo* pada tahun 1980 hingga Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2020, dengan rentang waktu selama 40 tahun mengapa Penggugat tidak mengajukan keberatan atas terbitnya objek sengketa *a quo* baik melalui Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru maupun melalui jalur hukum jika Penggugat merasa memiliki hak atas tanah diatas objek sengketa *a quo*?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut, maka perbuatan Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus membantah dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik;
10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat lainnya sangat berkaitan dengan hak keperdataan yang tidak ada hubungannya dengan prosedural penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah objek sengketa *a quo*, maka tidak perlu Tergugatanggapi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## **DALAM EKSEPSI;**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 816) Kelurahan Landasan Ulin Barat Tanggal 14 April 1980, surat ukur Tanggal 24 Mei 2018 No. 1586/Land Ulin Barat/2018 dengan luas 12.729 M<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan telah memanggil pihak lain yang berkepentingan terhadap obyek sengketa, yakni Krisna Aji Kurniawan sebagai pihak yang namanya tercatat di dalam obyek sengketa, yang kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Putusan Sela Nomor 1/G/2020/PTUN.Bjm, tanggal 25 Februari 2020 telah ditetapkan kedudukannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Maret 2020, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI;**

### **I. Kompetensi Absolut;**

1. Bahwa objek gugatan Penggugat jelas adalah berkenaan dengan status kepemilikan yang dianggap tumpang tindih antara bidang tanah yang diakui Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah No. 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri Bin Buntak dengan bidang tanah milik Tergugat II Intervensi (Krisna Aji Kurniawan), yang dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat, tanggal 14 April 1980 Gambar Situasi No. 1586/Landasan Ulin Barat/2018 – dahulu Surat Ukur No. 185/1980, seluas 12.729 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi);
2. Bahwa oleh karena objek gugatan Penggugat berkenaan dengan status kepemilikan (hak atas tanah) yang dianggap tumpang tindih dan harus dibuktikan kebenarannya menurut hukum (secara perdata), maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Peradilan Umum (Perdata), sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain sebagaimana dimaksud dalam kaidah hukum:
  - Putusan MA RI Register Nomor: 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998: *"Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya"*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan MA RI Register Nomor: 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001: *"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya";*

## II. Gugatan Lewat Tenggang Waktu;

3. Bahwa Penggugat menyebutkan bahwasanya objek gugatan *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, Gambar Situasi No. 1586/Landasan Ulin Barat/2018 – dahulu berdasarkan Surat Ukur No. 185/1980, seluas 12.729 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Krisna Aji Kurniawan;
4. Bahwa apabila objek gugatan berkenaan dengan sertifikat tersebut, maka berarti gugatan Penggugat sudah tidak memenuhi persyaratan mengenai tentang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 330 K/TUN/2001 tanggal 10 Mei 2002 yang menyatakan: *"Bahwa oleh karena objek gugatan tersebut rata-rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000. Sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986";*
5. Bahwa mengenai alasan bahwa Keputusan tersebut diterima/diketahui Penggugat tanggal 14 Oktober 2019, pada saat persiapan pemeriksaan perkara Nomor: 56/G/2019/PTUN.Bjm, merupakan alasan yang *non argumentum juris*, karena pastinya saat Penggugat akan mengajukan gugatan sebelumnya sebagaimana register No. 56/G/2919/PTUN.Bjm, berarti Penggugat telah mengetahui keberadaan atas Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980 tersebut, karena di dalam



gugatan tersebut telah menyebut Objek Gugatan (Surat Keputusan) yang dimaksud.

### III. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur liebel*);

6. Bahwa gugatan Penggugat mengandung kekaburan dan ketidakjelasan, karena batas-batas bidang tanah yang disebut dan dimaksudkan oleh Penggugat berbeda dengan luas dan batas-batas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980;
7. Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan maka sangat beralasan apabila eksepsi Tergugat II Intervensi *a quo* dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa mohon agar uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam bagian Eksepsi dianggap terulang dan dipergunakan pula sebagai dalil-dalil jawaban dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang akan diakui secara tegas pula di dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa pengakuan Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani Km 18.800 Kelurahan Landasan Ulin Barat RT. 011 RW. 03, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan didasarkan atas Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri Bin Buntak, dengan perbaharuan berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB tanggal 28 Januari 2019 atas nama Bidah, merupakan pengakuan tanpa dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum karena hanya merupakan pengakuan sepihak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB tanggal 218 Januari 2019, yang menjadi pembaharuan dari Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, merupakan pernyataan sepihak dan bukan produk hukum yang bisa membuktikan kebenaran hak atas objek sengketa. Meskipun produk tersebut diketahui/dibenarkan oleh Lurah Pejabat Kelurahan Landasan Ulin Barat, akan tetapi tidak memberikan legitimasi hak kepada Penggugat atas bidang tanah yang dimaksud;
5. Bahwa dapat diyakini, Pejabat Kelurahan Landasan Ulin Barat tersebut tidak mengetahui mengenai sejarah bidang tanah yang dimaksud apabila riwayat tersebut ditarik mundur pada tahun 1963, oleh karenanya jelas tidak mungkin data-data pertanahan terdapat di dalam administrasi Kantor Kelurahan;
6. Bahwa sebaliknya keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, tidak patut untuk diragukan kebenarannya, karena mempunyai riwayat yang panjang serta tersusun/terurut secara sistematis;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, pada awalnya bernomor 816 Desa Landasan Ulin, Surat Ukur No. 185 tahun 1980 tanggal 14 April 1980 dan termasuk dalam wilayah Kabupaten Banjar (Martapura), yang kemudian mengalami perubahan menjadi Nomor: 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang, dengan Gambar Situasi No. 1586 tanggal 24 Mei 2018 dan sekarang masuk dalam wilayah Kota Banjarbaru, karena adanya pemekaran wilayah sebagaimana dimaksud berdasarkan Perda No. 02 Tanggal 26 Februari tahun 2004 jo. Perda No. 4 tahun 2007;
8. Bahwa berdasarkan riwayatnya Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, sebelum menjadi atas nama Tergugat II Intervensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hak milik atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid, diperoleh berdasarkan atas Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan Tanggal 27 Maret 1980 No. SK.208/716/PHT/I-1/BR;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas objek sengketa berdasarkan atas jual beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor: 1447/2011 tanggal 23 Nopember 2011, yang dibuat di hadapan Heldian Noor, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah – PPAT – Kota Banjarbaru;
10. Bahwa berdasarkan atas fakta hukum demikian maka menurut hukum Tergugat II Intervensi adalah merupakan seorang pembeli yang beritikad baik yang secara normatif mendapat perlindungan hukum;
11. Bahwa selain itu pula Sertifikat Hak Milik No. 6230, Landasan Ulin Barat tanggal 14 April 1980, telah memperoleh Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 17.11.75.03.05391, yang mengindikasikan bahwa objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi tersebut telah memperoleh legitimasi hukum karena NIB merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah;
12. Bahwa dengan keberadaan NIB maka legalitas atas Sertifikat Hak Milik No. 6230 Landasan Ulin Barat, tanggal 14 April 1980 semakin jelas, oleh sebab itu alasan-alasan Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6230 masih bersifat sementara, merupakan asumsi semata-mata dan memang kenyataannya tidak ada tercantum bahwasanya Sertifikat Hak Milik No. 6230 tersebut masih bersifat sementara;
13. Bahwa sepengetahuan Tergugat II Intervensi, bidang-bidang tanah sepanjang jalan A. Yani Km 18.000 Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, tidak ada lagi yang tidak tercatat haknya dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, sehingga keberadaan Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117/KT/BB/1963 atas nama Sukeri bin Buntak yang dimiliki oleh Penggugat patut untuk diragukan kebenaran dan keasliannya sebagai bukti alas hak;

14. Bahwa setelah sekian lama Penggugat menyatakan sebagai pemilik (1963) akan tetapi baru sekarang menyatakannya setelah kurang lebih 37 (tiga puluh tujuh) tahun, maka hal itu merupakan pengakuan dan atau pernyataan yang tidak berdasarkan atas fakta;

15. Bahwa menurut hukum walaupun dianggap benar – *quod non* – maka hak penggugat atas objek sengketa itupun sudah gugur karena daluwarsa, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1967 KUHPerdara: *“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”*;

16. Bahwa ketentuan gugurnya hak Penggugat karena daluwarsa sebagaimana dimaksud di atas dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor: 499K/Sip/1970 – tanggal 4 Februari 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan: *“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat diajukan dengan itikad baik”*;

17. Bahwa sehubungan dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 6230, telah lama pendaftarannya (tahun 1980) maka hukum telah memberikan kepastian mengenai tidak dapat diganggu gugat keberadaannya sebagai bukti hak dalam rangka kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan: *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan*



*sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;*

18. Bahwa mengenai dalil-dalil selain dan selebihnya seperti pernyataan dan atau pengakuan pihak-pihak yang disebutkan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam dalil posita gugatan, selain tidak relevan bagi Tergugat II Intervensi maka kesemuanya itu haruslah dibuktikan dan disesuaikan dengan fakta hukum yang sebenarnya pada saat tahapan pembuktian dalam perkara *a quo*;
19. Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan merupakan gugatan yang tidak berdasarkan atas fakta hukum sebenarnya melainkan didasarkan atas asumsi-asumsi semata-mata karenanya beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas maka Tergugat II Intervensi mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI;**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya karena tepat dan beralasan menurut hukum;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya masing-masing tertanggal 10 Maret 2020, yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir berkas sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dupliknya masing-masing tertanggal 17 Maret 2020, yang isi lengkapnya sebagaimana terlampir berkas sengketa ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi meterai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan selanjutnya diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.22, dengan uraian sebagai berikut:

1. P-1 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Bidah binti Dulah (alm.), Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB tertanggal 28 Januari 2019, terletak di Jalan Ahmad Yani Km.18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Rt.011, Rw.03, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. (sesuai dengan fotokopinya);
2. P-2 : Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 117/KT/BB/1963, atas nama Sukeri Bin Buntak. (sesuai dengan fotokopinya);
3. P-3 : Surat Keterangan Ketua RT. 11, RW. 03, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, *tanpa tanggal*. (sesuai dengan aslinya);
4. P-4 : Surat Pernyataan dari Ramadhansyah Bin H. Saberan Ali Amin alias Sabran (alm.), tertanggal 12 Desember 2018. (sesuai dengan aslinya);

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 38



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. P-5 : Surat Pernyataan dari Mahrita binti H. Saberan Ali Amin alias Sabran (alm.) tertanggal 13 Desember 2018. (sesuai dengan aslinya);
6. P-6 : Surat Pengantar Nomor: 213/RT.011 RW.03/7/2019, tanggal 3 Juli 2019. (sesuai dengan fotokopinya);
7. P-7 : Surat Nomor: 80/LF-PAS/KLF/X/2019, tertanggal 29 Oktober 2019, dari Law Firm Pasaribu Silaban & Partners Advokat/Pengacara-Legal Consultant, Perihal: Klarifikasi, ditujukan kepada Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid. (sesuai dengan fotokopinya);
8. P-8 : Foto lokasi tanah dahulu. (sesuai dengan fotokopinya);
9. P-9 : Foto lokasi tanah sekarang. (sesuai dengan fotokopinya);
10. P-10 : Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 21439/2019, tanggal 1 Oktober 2019. (sesuai dengan aslinya);
11. P-11 : Tanda Terima Pembayaran Permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan dari Bidah, tanggal 1 Oktober 2019. (sesuai dengan aslinya);
12. P-12 : Surat Nomor: 556/200-63.72/X/2019, tanggal 14 Oktober 2019, dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, Perihal Informasi Berkas Permohonan Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Karena Overlap, kepada Yth: Saudari Bidah. (sesuai dengan aslinya);
13. P-13 : Surat Nomor: 82/LF-PAS/PMB/ XI/2019, tanggal 1 Nopember 2019 dari Law Firm Pasaribu Silaban & Partners Advokat/Pengacara-Legal Consultant, kepada Kepala Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru. (sesuai dengan fotokopinya);

14. P-14 : Tanda Pengiriman Surat Nomor: 82/LF-PAS/PMB/XI/2019, kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru melalui JNE, tanggal 7 Nopember 2019. (sesuai dengan aslinya);

15. P-15 : Surat Nomor: 97/LF-PAS/P/ XII/2019, tanggal 5 Desember 2019 dari Law Firm Pasaribu Silaban & Partners Advokat/Pengacara-Legal Consultant, Perihal: Pencabutan Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 6230 Kelurahan Landasan Ulin Barat atas nama Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid, kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. (sesuai dengan fotokopinya);

16. P-16 : Surat Nomor: 104/LF-PAS/ PMB/XII/2019, tanggal 16 Desember 2019, dari Law Firm Pasaribu Silaban & Partners Advokat/Pengacara-Legal Consultant, Perihal: Pemberitahuan Keberatan, kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru. (sesuai dengan fotokopinya);

17. P-17 : Pengiriman Pemberitahuan Keberatan, melalui suratelektronik (e-mail): kot.banjarbaru@bpn.go.id, tanggal 16 Desember 2019. (sesuai dengan fotokopinya);

18. P-18 : Foto lokasi Jalan Wilayah KM.19. (sesuai dengan fotokopinya);

19. P-19 : Lokasi Bidang Tanah. (sesuai dengan fotokopinya);

20. P-20 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, dari Tahun 2014 s/d Tahun 2019, atas nama wajib pajak Bidah, Nomor : SPPT (NOP) 63.72.011.003.001.1310.0. (sesuai dengan aslinya);

21. P-21 : Surat Pernyataan dari Rahman. (sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. P-22 : Peraturan Daerah Kota Banjarbaru, Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pemecahan dan Pembentukan 2 (dua) Kecamatan Baru di Kota Banjarbaru (sesuai dengan fotokopinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi meterai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan selanjutnya diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T.4, dengan uraian sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 6230 (dahulu Hak Milik Nomor: 816), tanggal 14 April 1980, Luas Tanah 12.729 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No.1586/Landasan Ulin Barat/2018, tanggal 24 Mei 2018, terakhir atas nama Krisna Aji Kurniawan. (sesuai dengan aslinya);
2. T-2 : Permohonan Hak Milik atas nama Bidah. (sesuai dengan aslinya);
3. T-3 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), Nomor:593/03/PEM.KEL.LIB, tanggal 28 Januari 2019 atas nama Bidah binti Dulah (alm) (sesuai dengan aslinya);
4. T-4 : Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor:117/KT/BB/1963, tanggal 09-10-1963 atas nama Sukeri bin Buntak (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, telah diberi meterai dan dilegalisir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan selanjutnya diberi tanda bukti T. II.Intv.-1 sampai dengan T. II.Intv.-11, dengan uraian sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 6230 Tahun 2018 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 816 Tahun 1980), Gambar Situasi (GS) No.1586 Tahun 2018 (dahulu No.185 Tahun 1980) NIB: 17.11.75.03-05391, terakhir atas nama Krisna Aji Kurniawan. (sesuai dengan asli);
2. T.II.Intv-2 : Akta Jual Beli No. 1447/2011, tanggal 23 Nopember 2011, antara H. Gusti Muhammad Noor dan H. Gusti Farid Wajedi (Penjual) dengan Drs. Krisna Aji Kurniawan, M.M, (Pembeli), dibuat di hadapan Heldian Noor, S.H., Notaris/PPAT Kota Banjarbaru. (sesuai dengan asli);
3. T.II.Intv-3a : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), atas nama wajib pajak Drs. Krisna Aji Kurniawan, M.M., tanggal 23 Nopember 2011. (sesuai dengan asli);
4. T.II.Intv-3b : Tanda Bukti Penerimaan dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah, tanggal 24 Nopember 2011. (sesuai dengan aslinya);
5. T.II.Intv-4a : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, Obyek Tanah terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru atas nama Wajib Pajak Krisna Aji Kurniawan. (sesuai dengan aslinya);
6. T.II.Intv-4b : Struk Pembayaran PBB Banjarbaru obyek Tanah terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dari atas nama Krisna Aji Kurniawan. (sesuai dengan aslinya);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. T.II.Intv.5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2006, atas nama H. Gusti Muhammad Noor, letak objek pajak Jl. A. Yani KM.18.900, RT.02, RW.00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan aslinya);
8. T.II.Intv.6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007, atas nama H. Gusti Muhammad Noor, letak objek pajak Jl.A.Yani KM.18.900, RT. 02, RW. 00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan aslinya);
9. T.II.Intv.7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008, atas nama H. Gusti Muhammad Noor, letak objek pajak Jl. A. Yani KM.18.900, RT.02, RW.00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan aslinya);
10. T.II.Intv.8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010, atas nama H. Gusti Muhammad Noor, letak objek pajak Jl. A. Yani KM. 18.900, RT. 02, RW. 00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Intv.9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011, atas nama H. Gusti Muhammad Noor, letak objek



pajak Jl. A. Yani KM. 18.900, RT.02, RW.00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan aslinya);

12. T.II.Intv.10 : Surat Serah Terima Dokumen Barang Jaminan/Harta Kekayaan Penanggung Hutang/Penjamin Hutang, Nomor: SSTDB.36/WPN.05/KP.0404/1999, tanggal 28 Juli 1999. (sesuai dengan fotokopinya);

13. T.II.Intv.11 : Foto Aplikasi Google Maps (sentuh BPN) atas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, terletak di Jalan A.Yani Km.18.900, RT.02, RW.00, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru. (sesuai dengan fotokopinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **FAHMI** dan **M. MARHANI**, yang telah bersumpah dalam persidangan untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya;

**1. Keterangan saksi FAHMI**, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tanah Penggugat, namun tidak mengetahui alasan tanah itu disengketakan;
- Bahwa pada tahun 2010 saat berencana berjualan di sekitaran Banjarbaru, saksi melihat ada plang nama atas nama Sukeri, kemudian menelepon untuk meminta ijin akan berjualan disana, yang kemudian tersambung dengan ahli warisnya;
- Bahwa kemudian saksi diminta datang ke rumah ahli waris Sukeri, namun pada tahun 2010 tersebut saya belum mempunyai modal. Oleh ahli warisnya diminta untuk menjaga dan dibolehkan untuk berjualan dan tidak perlu sewa



kepada mereka. Baru pada tahun 2016, saksi mulai berjualan es campur sambil menjaga tanah tersebut sampai sekarang;

- Bahwa lokasi tanah itu ada di Jln. A Yani, Km. 18.800, Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Sukeri atau ahli warisnya memiliki atau menguasai tanah tersebut;
- Bahwa selain berjualan di pinggir tanah itu, saksi juga membersihkan tanah dan menanam pohon pisang;
- Bahwa luas tanah tersebut lebar 42,5 m, panjang 255 m dan berada di pinggir Jl. A.Yani;
- Bahwa selama saksi berjualan di sekitar tanah tersebut tidak ada pihak lain yang mengakui memiliki tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada orang BPN, pihak pemerintahan setempat maupun orang lain yang pernah melakukan pengukuran di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Ketua RT 11 bahwa tidak ada RT.2 di Kelurahan Landasan Ulin Barat;
- Bahwa saksi tidak mengenal H. Gusti Muhammad Noor maupun Gusti Farid;

## 2. Keterangan saksi M. MARHANI, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (Bidah) mempunyai tanah di Banjarbaru, karena pada tahun 1990-an, pernah menggarap tanah milik keluarga saksi yang berdampingan dengan tanah Penggugat (Bidah);
- Bahwa lokasi tanah Penggugat (Bidah) berada di Jln. A. Yani, Km. 18.800;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat menggarap bidang tanah milik keluarga saksi pada tahun 1990-an, pernah melihat Bidah dan anaknya Kabri menggarap tanah itu dengan menanam pohon pisang dan buah-buahan lainnya;
- Bahwa Bidah dan anaknya menggarap tanah tersebut pada 1991 s/d 1993;
- Bahwa berdasarkan informasi dari orang yang berjualan es disana, lokasi tanah itu termasuk wilayah RT. 11;
- Bahwa setahu saksi, Bidah dan anaknya hanya menggarap tanah tersebut sebagian, saja tidak keseluruhannya;
- Bahwa saksi tidak mengenal Gusti Muhammad Noor atau Gusti Farid;
- Bahwa saksi tidak mengenal Krisna Aji;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut kepada Tergugat untuk mengajukan saksi dan/atau ahli untuk diperiksa dalam persidangan, akan tetapi sampai dengan agenda pembuktian berakhir, Tergugat tidak menggunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, selain mengajukan bukti surat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **H. GUSTI MUHAMMAD RIFAT** dan **YUSLIAN NOOR**, yang telah bersumpah dalam persidangan untuk memberikan keterangan yang sebenarnya;

**1. Keterangan saksi H. GUSTI MUHAMMAD RIFAT**, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah anak dari Gusti Muhammad Noor yang menjual tanah kepada Tergugat II Intervensi (Krisna Aji);
- Bahwa orang tua saksi bersama dengan Gusti Farid benar pernah memiliki tanah yang lokasinya di Jalan A. Yani, KM. sekian (saksi tidak tahu persis), letaknya di sebelah kanan jalan raya dengan patokan dekat Komplek Kota Citra, agak kesana sedikit;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah itu sudah dijual kepada pak Krisna, pada tahun 2011;
- Bahwa saksi mengetahui soal pembayaran atas jual beli tanah itu, karena sebagian uang itu ditransfer dan masuk rekening saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat tanah itu sebelumnya, karena saat masih SD, sekitar tahun 1986, orang tua saya sering mengajak lewat di depan tanah tersebut dan memberitahukan bahwa tanah tersebut miliknya dan saudaranya. Tapi, setahu saksi tanah itu hasil membeli dari orang lain, bukan diperoleh dari warisan;
- Bahwa pada tahun 1986 s/d 2011, orang tua saksi berdomisili di Banjarmasin, sementara lokasi tanah itu dulunya termasuk wilayah Kabupaten Banjar, dan sekarang termasuk wilayah Kota Banjarbaru;
- Bahwa setahu saksi, transaksi jual beli tanah antara orang tua saksi dan saudaranya dengan Tergugat II Intervensi dilakukan di Notaris Linda Kenari, namun karena lokasi tanahnya di luar Banjarmasin, mungkin ada rekanannya yang lain, saksi kurang tahu;
- Bahwa berdasarkan gambar situasi di sertipikat obyek sengketa (milik Tergugat II Intervensi), disebutkan lokasi tanah ada di Jln. A. Yani, Km. 19, namun saksi tidak tahu pasti, hanya ingat di Jln. A. Yani, km. 18, sekian (tidak tau secara detail);
- Bahwa saksi sudah lama melihat sertipikat obyek sengketa yang saat ini sudah beratas nama Tergugat II Intervensi, sudah sejak saat masih SMA atau kuliah;

## 2. Keterangan saksi **YUSLIAN NOOR**, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pegawai Kantor Notaris/PPAT Heldian Noor, SH, sejak tahun 2004;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa transaksi jual beli tanah antara Tergugat II Intervensi dengan H. Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid, dilakukan di kantor PPAT tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi, karena pada tahun 2019 diminta untuk membantu melakukan pengurusan peralihan hak sertipikat dengan catatan ybs. sudah mengisi formulir yang sudah ditandatangani dan fotokopi KTP. Lalu didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh NIB dan pemutakhiran data sesuai prosedur yang berlaku;
- Bahwa pemutakhiran data itu diantaranya berupa pengambilan titik koordinat untuk dimasukkan dalam peta elektronik BPN dan penyesuaian keadaan kelurahan dan kecamatan. Dulunya termasuk Kelurahan Landasan Ulin sekarang Kelurahan Landasan Ulin Barat, dulunya Kecamatan Liang Anggang sekarang Kecamatan Landasan Ulin;
- Bahwa setahu saksi jual-beli atas tanah Tergugat II Intervensi tidak ada masalah, karena sudah dilakukan pengecekan oleh kantornya dan juga Kantor Pertanahan;
- Bahwa pada saat dilakukan jual beli dengan Tergugat II Intervensi, sertipikat obyek sengketa itu belum ada perubahan Surat Ukur, belum ada perubahan NIB dan belum ada perubahan wilayah;
- Bahwa sebelum adanya perubahan atau pemutakhiran data, pada tahun 2018 selesai kami memasukkan permohonan dan kelengkapan ke Kantor Pertanahan, kami dihubungi oleh petugas dari Kantor Pertanahan itu untuk melakukan pengecekan titik koordinat di lapangan. Saksi dan petugas dari Kantor Pertanahan bernama Fahdi, yang saat itu datang ke lapangan;
- Bahwa lokasi tanah itu pernah ditunjukkan oleh Tergugat II Intervensi kepada saksi dan Fahdi. Letaknya di Jln. A. Yani, di samping pabrik paving batako, di sebelah kiri kanan tanah itu ada tanah kosong dan warung nyiur (kelapa);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat mendatangi lokasi tanah itu, saksi melihat ada plang nama, tapi bukan atas nama Pak Krisna, melainkan atas nama orang lain. Namun Saksi maupun petugas dari Kantor Pertanahan, tidak mempertanyakan hal itu lebih lanjut;
- Bahwa saat pengambilan titik koordinat di tanah itu, teknisnya saya tidak tahu. Saat itu saksi hanya menunjukkan batas-batas tanah kepada petugas dari Kantor Pertanahan, yang kemudian menurut petugas pengambilan titik koordinatnya cukup 2 titik koordinat saja;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing tertanggal 9 Juni 2020, 5 Juni 2020 dan 9 Juni 2020, yang lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas sengketa dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan telah cukup mengajukan alat bukti dan tidak mengajukan hal-hal lain lagi dan akhirnya mohon putusan, maka Majelis Hakim memandang bahwa pemeriksaan ini telah selesai dan selanjutnya mengambil putusan berdasarkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dijelaskan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa adapun obyek sengketa yang dimohonkan untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan adalah Sertipikat Hak Milik

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 49



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat, tanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018, No.1586/land.ulim barat/2018, luas 12.729 m<sup>2</sup>, atas nama Krisna Aji Kurniawan. (*vide* Bukti T-1 dan T II-Int 1), yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 2 Maret 2020, yang memuat jawaban dalam eksepsi dan dalam pokok sengketa, sebagaimana telah terurai dalam duduk sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Maret 2020, yang memuat jawaban dalam eksepsi dan dalam pokok sengketa, sebagaimana telah terurai dalam duduk sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menguraikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi maupun dalam pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formal pengajuan gugatan, dengan pertimbangan mengenai: 1). Kualifikasi keputusan tata usaha negara, 2). Kedudukan Hukum (*legal standing*) Penggugat dalam pengajuan gugatan, 3). Upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat sebelum pengajuan gugatan; dan 4). Tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa pertimbangan terhadap syarat formal tersebut bersifat alternatif, sehingga apabila terdapat salah satu atau lebih dari aspek tersebut dapat dibuktikan tidak terpenuhi, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi maupun pokok sengketa;

## **Mengenai Keputusan Tata Usaha Negara**

Menimbang, bahwa kriteria keputusan tata usaha Negara, merujuk ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti obyek sengketa *a quo* berdasarkan unsur-unsur yang termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai unsur “penetapan tertulis” di dalam obyek sengketa, tergambar dari sifat serta bentuk penetapan tersebut yang setidaknya memiliki 2 kriteria utama, yakni adanya status mengenai eksistensi hak atas tanah terhadap subyek hukum tertentu, dan bentuk fisik dari penetapan tertulis yang tercetak berdasarkan format atau blanko tertentu, sebagai antitesis dari penetapan yang tidak tertulis (lisan). Konteks penetapan pada sebuah *beschikking* secara teori mengandung arti adanya kedudukan atau status hukum yang jelas, tetap dan konsisten dibandingkan dengan keadaan atau status hukum sebelumnya, yang mana penegasan terhadap hal tersebut dilakukan secara formal-institusional;

Menimbang, bahwa unsur badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan suatu keputusan, menurut penilaian Majelis Hakim terlihat dari kedudukan Tergugat, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, dimana dasar pengklasifikasian Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, didasarkan pada adanya kewenangan, tugas pokok atau fungsi tertentu yang disematkan kepadanya baik secara atributif maupun delegatif berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan, khususnya yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap unsur tindakan hukum di bidang tata usaha negara, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut juga tergambar di dalam pelaksanaan tugas pokok dan kewenangan Tergugat sebagaimana Pasal 5 *jo.* Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara konseptual menurut Majelis Hakim merupakan tindakan untuk melaksanakan urusan pemerintahan, dalam hal ini adalah proses pendaftaran hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam unsur konkrit Majelis Hakim menilai, obyek sengketa berisikan hal yang eksplisit yakni memuat informasi tentang keberadaan hak atas tanah, sementara unsur individual merujuk pada penyebutan secara tegas subyek hukum yang dituju, yakni Krisna Aji Kurniawan. Selanjutnya sifat final obyek sengketa ditafsirkan oleh Majelis Hakim sebagai fase akhir dari keseluruhan proses yang pendaftaran tanah yang telah ditempuh pemegang hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam penalaran Majelis Hakim, sifat final dari sebuah keputusan tak hanya berarti bahwa keputusan tersebut tidak akan menempuh dan tidak memerlukan proses lain lagi dalam penetapannya, melainkan juga bahwa sifat final adalah resultante akhir dari sebuah proses administrasi dan merupakan ujung dari rangkaian proses yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan melalui badan/pejabat administrasi dalam satu kegiatan/urusan pemerintahan yang sama/serupa, yang dalam hal ini adalah pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa selain menelaah berdasarkan unsur-unsur yang termuat di dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

doktrin dan praktik penegakan hukum administrasi menempatkan sertipikat hak atas tanah sebagai sebuah keputusan tata usaha negara, hal mana yang salah satunya didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni Putusan Nomor 140 K/TUN/2000, tanggal 11 Februari 2002, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "*Sertipikat tanah termasuk keputusan tata usaha negara deklaratator, artinya di balik keputusan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya (de ware rechtstitel)*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai *ratio legis* kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai sebuah keputusan tata usaha negara, adalah didasarkan pada fakta bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan tahap paling akhir (final) yang langsung berhubungan dengan warga masyarakat sebagai subyek hukum, dari keseluruhan rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah yang telah menempuh mekanisme prosedural tertentu sesuai peraturan perundang-undangan, berdasarkan permohonan hak, pengujian hak, pemberian hak dan pencatatan hak serta berakhir dengan penerbitan dokumen hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selain itu, eksistensi sertipikat hak atas tanah juga telah menimbulkan akibat hukum yakni dengan adanya eksistensi hak maupun pembebanan kewajiban tertentu kepada subyek hukum yang dituju atas bidang tanah yang diberikan kepadanya, sehingga hal ini secara konseptual dan kumulatif pun telah memenuhi rumusan sebagai suatu keputusan (*beschikking*);

Menimbang, bahwa dengan demikian menempatkan sertipikat hak atas tanah sebagai obyek sengketa dalam sengketa tata usaha negara di bidang administrasi pertanahan, selain didasarkan pada ukuran kriteria keputusan tata usaha negara khususnya berkaitan dengan sifat final sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, juga merupakan penerapan dari Yurisprudensi sebagai salah satu sumber hukum yang dibentuk Hakim (*Judge*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*made law*) sebagaimana tersebut di atas, yang menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah *keputusan tata usaha negara deklaratör*;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa sertipikat yang menjadi obyek sengketa, telah memenuhi kualifikasi sebagai keputusan tata usaha negara sehingga menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

## **Mengenai Kepentingan Penggugat (*Legal Standing*)**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terdapat kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa aspek kepentingan Penggugat, didasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”*;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut, adanya kepentingan merupakan prasyarat untuk adanya kedudukan minimal yang harus didapati pada seseorang atau badan hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan. Tanpa adanya kepentingan tidak akan ada hak gugat bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata. Hal mana sesuai dengan asas pokok dalam hukum acara, yaitu *no interest, no action* atau *point d’interest, point d’action*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal ini secara konsepsi sebangun dengan pendapat Indroharto bahwa: “Yang dimaksud dengan kepentingan adalah kepentingan terhadap suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai yang harus dilindungi tersebut, dibentuk karena adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa, selain itu karena nilai tersebut merupakan sesuatu yang berharga, maka harus nyata bagaimana Penggugat memperlakukan sesuatu yang berharga tersebut, dimana dalam sengketa *a quo* adalah bidang tanah sebagaimana ditunjukkan dalam obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat 2 hal yang secara konseptual termuat di dalamnya, yakni *kedudukan hukum* yang berkaitan dengan adanya korelasi atau keterkaitan hukum baik secara prosedural/formil maupun materi muatan/materiil, antara Penggugat dengan obyek sengketa yang dipersoalkannya; dan adanya *kepentingan hukum* berkaitan dengan akibat hukum secara kausalitas yang muncul dan dialami Penggugat oleh sebab diterbitkannya obyek sengketa, berupa telah terhalanginya, berkurangnya, beralihnya, dihilangkannya atau diabaikannya suatu hak tertentu, yang sebelumnya ada atau melekat pada subyek hukum tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan 2 unsur dalam kepentingan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut di atas, Majelis Hakim juga memandang perlu mengaitkannya dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan, berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, maupun pengakuan dari para pihak yang tidak dibantah, sebagaimana berikut:

---

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi objek dalam sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 6230/Kelurahan Landasan Ulin Barat Tertanggal 14 April 1980, Surat Ukur Tanggal 24 Mei 2018 No.1586/land.uln barat/2018, luas 12.729 m<sup>2</sup> atas nama Krisna Aji Kurniawan. (*vide* Bukti T-1 dan T II-Int 1);
2. Bahwa Penggugat mendasarkan alas haknya dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dinyatakan oleh Bidah binti Dulah yang dibuat di Banjarbaru (*tanpa tanggal*), Februari 2019 dengan Register Nomor: 593/03/PEM.KEL.LUB, tertanggal 28 Januari 2019, yang diketahui oleh Kelurahan Landasan Ulin Barat, dan diketahui/dibenarkan oleh Ketua RT 011 dan Ketua RW 03, yang pada pokoknya menerangkan bahwa bidang tanah tersebut diperoleh atas dasar SKT Nomor: 117/KT/BB/1963 warisan dari Sukeri (alm.) suami Penggugat dan saat ini dikuasai secara terus menerus. (*vide* bukti P-1=T-3).
3. Bahwa Surat Keterangan Hak Milik Tanah (SKT) Nomor: 117/KT/BB/1963 tertanggal 9 Oktober 1963 atas nama Sukeri tersebut, ditandatangani oleh Kepala Kampung Ulin Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Dati. II dan disaksikan oleh seorang saksi, yaitu Sabran A. (*vide* Bukti P-2 = Bukti T-4);
4. Bahwa pada tahun ± 1984 suami Penggugat yang bernama Sukeri (alm.) bin Buntak (alm.) meninggal dunia; (Pengakuan dari Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat halaman 5 poin 2);
5. Bahwa tahun 1991 s/d tahun 1993, di atas bidang tanah sebagaimana obyek sengketa, Penggugat bersama anaknya Kabri menanam pohon pisang, nangka, buah-buahan. (*vide* keterangan saksi M. Marhani);
6. Bahwa pada tahun 2016, saksi Fahmi meminta ijin dan akhirnya mendapatkan ijin dari Penggugat untuk berjualan es di pinggir jalan seberang bidang tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana obyek sengketa, dan disuruh untuk merawat tanah dan menanam pohon pisang (keterangan saksi Fahmi);

7. Bahwa mulai tahun 2000-an sampai sekarang, terdapat spanduk/plang/papan bertuliskan tanah milik Sukeri, di atas bidang tanah itu. (*vide* Bukti P-8, dan Bukti P-9, serta keterangan saksi M. Marhani dan saksi Fahmi);
8. Bahwa almarhum suami Penggugat yaitu Sukeri bin Buntak telah memiliki Surat Keterangan Hak Milik Tanah sejak Oktober 1963 (*vide* bukti P-2 Jo. Bukti T-4) akan tetapi karena alasan jarak dan biaya (Pengakuan Kuasa Hukum Penggugat dalam persidangan) Penggugat baru mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat tanah pada tanggal 1 Oktober 2019 (*vide* bukti T-10 jo. bukti T-2), dan Penggugat baru mengetahui objek sengketa setelah Penggugat menerima dan melihat surat dari pihak Tergugat, perihal: Informasi Berkas Permohonan Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah karena overlap, pada tanggal 14 Oktober 2019. (*vide* bukti P-12);
9. Bahwa tanah Penggugat dan tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, bertumpang tindih keseluruhan. (*vide* bukti P-12 dan pengakuan para pihak dalam persidangan);
10. Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing memiliki bukti pembayaran pajak, dengan NOP (Nomer Obyek Pajak) yang berbeda. Penggugat membayar Setoran Pajak Daerah PBB untuk letak objek pajak di Kecamatan Liang Anggang, Kelurahan Landasan Ulin Barat pada tahun 2014 s/d 2019 dengan Nomor SPPT (NOP): 63.72.011.003.001.1310.0 (*vide* bukti P-20), sedangkan Tergugat II Intervensi membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa dengan NOP: 63.72.011.003.001.0581.0, pada tahun 2006 s/d 2008, tahun 2010 tahun 2011, dan tahun 2019. (*vide* Bukti T.II Int 4 s/d Bukti T.II.Int-9);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terkait sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi terhadap bidang tanah itu, belum pernah diselesaikan sengketa keperdataannya di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa mengaitkan kedua kriteria yakni *kedudukan hukum* dan *kepentingan hukum* yang merupakan unsur pembentuk aspek kepentingan (*legal standing*) yang termuat Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut di atas, dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

## **Ad.1 Kedudukan Hukum**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai *kedudukan hukum* sebagai unsur pembentuk kepentingan, berkaitan dengan adanya korelasi atau keterkaitan hukum baik secara prosesual atau materi muatan, antara Penggugat dengan obyek sengketa yang dipersoalkannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya halaman 5 Penggugat mendalilkan merasa dirugikan atas keberadaan sertifikat obyek sengketa di atas tanah milik Penggugat (*vide* bukti P-12 serta pengakuan para pihak di dalam Persidangan), dan Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat telah mengajukan surat permohonan pendaftaran tanah dan permohonan pengukuran dan pemetaan bidang tanah kepada Tergugat tanggal 1 Oktober 2019 (*vide* bukti T-2), namun sampai gugatan ini diajukan, Tergugat tidak mengeluarkan keputusan yang menjadi kewajibannya untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa tindakan Penggugat yang menunjukkan klaimnya atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa, adalah didasarkan pada Surat Keterangan Hak Milik Tanah atas nama Sukeri (suami Penggugat), yang bertahun 1963. Hal ini, berarti bahwa klaim tanah berdasarkan surat tersebut oleh Penggugat, dimulai sejak tahun 1963, yang sejalan dengan pengakuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, masih berlangsung sampai dengan saat diajukannya gugata *a quo*. Hal mana yang kemudian dipertegas dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah atas nama Penggugat. (*vide* Bukti P.1, Bukti P3, Bukti P.9 dan Bukti P.18, serta keterangan saksi Fahmi);

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Pasal 76 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memiliki kaidah hukum bahwa, surat pernyataan penguasaan fisik harus dapat menunjukkan “*penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih*”;

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait penguasaan fisik tersebut, hubungan hukum Penggugat dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa, nyata ada, apabila Penggugat mampu menunjukkan: *pertama*, secara formil terdapat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama subyek hukum tersebut, dan *kedua* secara nyata dan terbuka (diketahui umum) dalam jangka waktu 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dilakukan penguasaan fisik melalui penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah itu oleh subyek hukum tersebut, maupun pihak lain yang atas sepengetahuannya;

Menimbang, bahwa penguasaan fisik atas bidang tanah secara dan terbuka, menurut Majelis Hakim memiliki posisi vital untuk menentukan eksistensi adanya kepentingan sebagai *legal standing* pembatalan suatu sertipikat hak tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama orang lain. Hubungan penggarapan terus menerus antara seseorang (subyek hukum) dengan bidang tanah berdasarkan iktikad baik, akan menimbulkan hak yang secara konseptual diakui oleh Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai Hak Membuka Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi M. Marhani, dan keterangan saksi Fahmi, Majelis Hakim mengetahui bahwa benar Penggugat yang merupakan istri dari Sukeri bin Buntak, pernah menguasai bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa, setidaknya:

- Dalam rentang waktu tahun 1990 s/d tahun 1993, melalui penggarapan secara langsung dengan anaknya (Kabri) atas sebagian bidang tanah tersebut; dan
- Dalam rentang tahun 2016 s/d sekarang (tahun 2020), melalui pemberian ijin kepada saksi Fahmi untuk dapat memanfaatkan sebagian tanahnya sebagai tempat berjualan es, dan juga memerintahkan saksi Fahmi untuk merawat tanah itu dengan membersihkan maupun menanaminya dengan tanaman;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Hak Milik Tanah atas nama Sukeri bin Buntak (*vide* Bukti P-2), maka menurut pendapat Majelis Hakim, penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut, melalui penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah oleh subyek hukum yang ditunjuk tersebut, seharusnya dilakukan sejak tahun 1963 sampai dengan saat ini, secara terus menerus;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai kesaksian dari M. Marhani dan Fahmi, belum dapat membuktikan bahwa Penggugat secara nyata menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun secara terus-menerus, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut adalah 20 tahun atau lebih. Begitu pun halnya keterangan dari Rahman selaku ketua RT .11. Rw.03,

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Landasan Ulin Barat yang pada pokoknya menerangkan bahwa para ahli waris (*in casu* Penggugat), menguasai dan mengelola sejak dulu. (*vide* bukti P-3), tidak juga dapat membuktikan bahwa penguasaan fisik atas bidang tanah oleh Penggugat adalah 20 tahun atau lebih, mengingat Rahman baru menjabat sebagai ketua RT sejak tahun 2017, sehingga makna “dahulu” dalam surat tersebut, Majelis Hakim tafsirkan adalah sejak tahun 2017;

Menimbang, bahwa selain itu sebagaimana ketentuan Pasal 80 *jo.* Pasal 100 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim telah memerintahkan Penggugat untuk menghadirkan bukti dimaksud, Penggugat tidak dapat membuktikan baik dengan dokumen tertulis, saksi maupun atas keadaan fisik bidang tanah itu sendiri bahwa dalam rentang waktu 1963 s/d tahun 1990, dan rentang waktu tahun 1993 s/d tahun 2016, Penggugat atau pihak yang atas ijinnya, benar-benar menguasai fisik bidang tanah tersebut dengan melakukan penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim juga berpendapat kendatipun benar di atas bidang tanah tersebut terdapat tanda berupa spanduk berisikan tulisan yang menunjukkan klaim dari Penggugat atas bidang tanah tersebut, (*vide* Bukti P-8, dan Bukti P-9, serta keterangan saksi M. Marhani dan saksi Fahmi); namun sampai dengan saat berakhirnya pemeriksaan sengketa ini, Penggugat tidak dapat meyakinkan Majelis Hakim dengan bukti yang diajukan bahwa telah melakukan kegiatan penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah oleh Penggugat maupun pihak lain dengan seijinnya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;

Menimbang, bahwa ketiadaan kegiatan penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah oleh Penggugat maupun pihak lain dengan seijinnya tersebut, secara substansi bertentangan dokumen tertulis berupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat (*vide* Bukti P-1 = Bukti T-3);

Menimbang, bahwa lebih dari itu, kendati hak untuk melakukan penguasaan fisik atas bidang tanah diakui dan menurut Majelis Hakim merupakan diversifikasi dari hak membuka tanah dalam Hukum Agraria Nasional, namun sebagaimana Pasal 10 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pelaksanaan hak tersebut menghendaki adanya kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif bidang tanah dimaksud. Demikian pula, mengenai kewajiban pemeliharaan tanah, memelihara kesuburan dan mencegah rusaknya, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Menimbang, bahwa melakukan penafsiran analogi terhadap norma mengenai hapusnya hak atas tanah, dalam Pasal 27 huruf a angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap tanah yang telah ditegaskan Hak Milik-nya berdasarkan peraturan perundang-undangan pun masih bisa dihapuskan, apalagi terhadap klaim hak yang belum ditegaskan haknya sesuai peraturan perundang-undangan di bidang administrasi pertanahan *in casu* Surat Keterangan Hak Milik Tanah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat. (*vide* Bukti P-1 = Bukti T-3, dan Bukti P-2);

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim memiliki keyakinan hukum, kendati Penggugat memiliki Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat. (*vide* Bukti P-1 = Bukti T-3), namun tidak dapat membuktikan kebenaran penguasaan fisik atas bidang tanah dimaksud berupa kegiatan penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah, secara nyata dan terbuka (diketahui umum) dalam jangka waktu 20 tahun atau lebih secara terus-menerus;

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena secara nyata Penggugat tidak terbukti telah melakukan penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut dari pihak lain yang telah menguasainya, maka Majelis Hakim menilai Penggugat secara materiil tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya, hubungan hukum secara formil atas keberadaan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, bukan hanya terletak pada ada atau tidaknya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanahnya tetapi juga terkait bagaimana Penggugat memperlakukan surat atau dokumen Surat Pernyataan Penguasaan Bidang Tanahnya, apabila subyek hukum menganggap dokumen itu memiliki nilai atau berharga, secara logis tentu akan terlibat aktif dalam tiap perubahan hukum yang bernilai ekonomi agar lebih memberikan manfaat bagi dirinya. Sebagai perbandingan hukum, karena Surat Keterangan Hak Milik Tanah (SKT) awal (alm.) Suami Penggugat (*vide* Bukti P-2 = Bukti T-4) dibuat tahun 1963, Majelis Hukum menggunakan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

- (1). *Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.*
- (2). *Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus;*

Menimbang, bahwa walaupun norma tersebut berkaitan dengan hak atas tanah, tetapi Majelis Hakim berpendapat terdapat kaidah hukum yang dapat digunakan yaitu apabila subyek hak meninggal dunia, maka seharusnya segera



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan perubahan dalam dokumen terkait, termasuk Surat Keterangan Hak Milik Tanah maupun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah. Keaktifan pihak terkait untuk membaharui nama yang berhak maupun peningkatan status dokumen, secara kausistis dapat menunjukkan hubungan hukum secara formil antara Penggugat dengan bidang tanah dimaksud. Hubungan hukum tersebut dibangun atas dasar bagaimana seseorang memperlakukan sesuatu yang dianggap bernilai atau berharga;

Menimbang, bahwa berdasarkan alas hak Penggugat berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, *tanpa tanggal* Februari 2019 (*vide* Bukti P-1 = Bukti T-3), yang merupakan pembaharuan atas Surat Keterangan Hak Milik Tanah (SKT) Nomor: 117/KT/BB/1963 tertanggal 9 Oktober 1963 tersebut, (*vide* Bukti P-2 = Bukti T-4, serta pengakuan Penggugat), ternyata baru diperbaharui pada tahun 2019, padahal suami Penggugat, yakni Sukeri (alm.), diakui Penggugat telah meninggal dunia pada tahun ± 1984;

Menimbang, bahwa ikhwal perubahan nama dalam dokumen atau surat yang menerangkan penguasaan fisik bidang tanah sebagai dasar klaim Penggugat yang baru dilakukan setelah ± 35 tahun, secara nalar hukum terlampau lama dan tidaklah logis, mengingat anggapan bernilai dan berharganya dokumen tersebut tentu berkaitan dengan bidang tanah yang dipersoalkan Penggugat serta nilai ekonomis yang terkandung di dalamnya;

Menimbang, bahwa selain itu terbukti Penggugat baru melakukan pengurusan pendaftaran sertipikat hak milik pada tanggal 1 Oktober 2019 (*vide* Bukti T-10 dan Bukti T-2), sementara Penggugat mendalilkan bahwa suaminya (Sukeri) telah menguasai bidang tanah tersebut sejak Oktober 1963 (*vide* bukti P-2 dan Bukti T-4). Kendatipun Penggugat menyatakan bahwa hal tersebut dikarenakan alasan jarak dan biaya (*vide* Pengakuan Kuasa Penggugat sebagaimana Berita Acara Sidang, tanggal 12 Mei 2020), Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa jangka waktu  $\pm$  56 tahun adalah jangka waktu yang terlampaui lama untuk menunjukkan pembelaan/tindakan hukum Penggugat dalam rangka menyatakan atau mempertegas hak dan kepentingannya;

Menimbang, bahwa rentang waktu yang sangat lama ( $\pm$  35 tahun) bagi Penggugat untuk memperbaharui dokumen yang menerangkan penguasaan fisik bidang tanahnya, serta selisih waktu yang sangat lama ( $\pm$  56 tahun) bagi Penggugat dalam melakukan tindakan administrasi pendaftaran tanah untuk mempertegas haknya, menunjukkan bahwa Penggugat tidak cukup memberikan penghargaan terhadap dokumen yang menunjukkan penguasaan tanah yang secara mutatis mutandis dengan bidang tanah dimaksud. Tindakan pasif Penggugat dalam peningkatan status dokumen dan pembaharuan dokumen merupakan bentuk lain dari penelantaran hubungan hukum secara formil;

Menimbang, bahwa dengan ukuran yang serupa, maka pembayaran Pajak PBB yang dilakukan Penggugat terhadap objek pajak berupa tanah di Kecamatan Liang Anggang Kelurahan Landasan ulin barat pada tahun 2014 hingga 2019 dengan Nomor SPPT (NOP); 63.72.011.003.001.1310.0 (*vide* bukti P-20), maupun pemasangan spanduk/plang nama, bukan merupakan penguasaan fisik atas bidang tanah, sebab secara nyata atas bidang tanah yang diklaimnya tersebut, Penggugat tidak menggarap, mendayagunakan atau mengambil manfaat atau hasil secara terus menerus, sebagaimana penguasaan/pemilikan bidang tanah yang dikehendaki oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;

## **Ad.2 Kepentingan Hukum**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, dengan tidak adanya kedudukan hukum berupa korelasi atau keterkaitan antara Penggugat dengan bidang tanah yang menjadi alasan diajukannya gugatan pembatalan obyek sengketa *a quo* secara formil maupun materiil, maka dengan demikian beralasan hukum Majelis Hakim menilai tidak ada kepentingan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dihalangi, dikurangi, dihilangkan atau beralih sebagai akibat dari diterbitkannya obyek sengketa, dan tidak ada pula nilai yang harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa atas dasar itu maka menurut Majelis Hakim, dalam hal ini Penggugat tidak memenuhi aspek kepentingan dalam pengajuan gugatan sebagaimana dipersyaratkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa namun demikian, sebagaimana fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, sampai dengan akhir pemeriksaan sengketa ini di tingkat pertama, belum ada pemeriksaan berkenaan dengan kepemilikan atau hak keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dimaksud di peradilan umum. Sehingga tatkala telah ada putusan berkekuatan hukum tetap dari peradilan umum yang secara tegas menyatakan bahwa Penggugat *in casu* adalah pemilik sah atas bidang tanah sebagaimana dimaksudkan dalam obyek sengketa, maka putusan tersebut merupakan keadaan hukum baru mengenai kedudukan hukum Penggugat untuk pengajuan gugatan dan pengujian keabsahan obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas dikarenakan Penggugat terbukti tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan maka telah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan tidak mengenyampingkan rangkaian pertimbangan hukum sebelumnya, setelah mengkaji dan menelaah alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, baik berdasarkan bukti surat, keterangan saksi, maupun pengakuan para pihak di persidangan, Majelis Hakim mendapati pula fakta-fakta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dapat dijadikan rujukan bagi Tergugat untuk melaksanakan tertib hukum administrasi pertanahan di wilayah hukumnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat, sampai dengan berakhirnya pemeriksaan sengketa *a quo* di tingkat pertama, warkah ataupun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penerbitan maupun pembaruan data fisik dan data yuridis dari obyek sengketa *a quo*, tidak pernah ditemukan di kantor Tergugat dan tidak pula diajukan sebagai bukti dalam persidangan, kendatipun telah berulang diperintahkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas dasar itu, ikhwal riwayat penguasaan/pemilikan bidang tanah sebagaimana dimaksud obyek sengketa, yang bermula dari Hak Milik atas nama, Haji Gusti Muhammad Noor dan Gusti Farid tidak dapat dibuktikan lebih lanjut, dan sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka dokumen/warkah tersebut dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa lebih dari itu menurut penilaian Majelis Hakim, kendatipun memiliki legalitas formal sebagai pemegang hak atas tanah dengan adanya sertipikat hak milik atas namanya, secara nyata Tergugat II Intervensi tidak dapat membuktikan melakukan penguasaan fisik, terlebih pemanfaatan atas bidang tanah sebagaimana dimaksudkan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa paradoksal tersebut seharusnya diketahui dan mendapatkan reaksi administratif dari Tergugat, saat petugasnya yang bernama Fahdi beserta saksi Yuslian Noor melakukan pengambilan titik koordinat di atas bidang tersebut, mendapati telah ada plang/spanduk nama atas nama orang selain Tergugat II Intervensi. (*vide* keterangan saksi Yuslian Noor);

Menimbang, bahwa Pasal 10 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak hanya mengandung makna mengenai kewajiban secara aktif mengerjakan atau mengusahakan bidang tanah yang diberikan haknya kepada suatu subyek hukum, namun juga adanya larangan pemilikan tanah secara *absentee*/guntai;

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 67

**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 domisili Tergugat II Intervensi yang tidak berada di wilayah Kota Banjarbaru, memberikan keyakinan hukum kepada Majelis Hakim bahwa pemegang hak atas tanah, *in casu* Tergugat II Intervensi, selain melakukan pemilikan hak atas tanah secara *absentee*/guntai, juga mengabaikan kewajibannya sebagai pemilik hak atas tanah untuk mengerjakan, mengusahakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diberikan hak kepadanya, sebagaimana dalam batas-batas tertentu juga dilakukan oleh Penggugat *in casu*. Hal mana yang Majelis Hakim nilai, bahwa adanya klaim dari Penggugat atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa, terutama dengan pemasangan spanduk/plang nama di atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa, tidak pula membuat Tergugat II Intervensi melakukan tindakan hukum secara aktif, untuk menunjukkan iktikad baik melindungi hak formalnya menurut sertipikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (yang telah diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964), menegaskan: "*pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut*", hal ini secara filosofis dan sosiologis bermakna bahwa tanah harus memberikan manfaat yang nyata dan merata bagi masyarakat di sekitar bidang tanah tersebut, terutama masyarakat yang tidak memiliki hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim menilai Tergugat II Intervensi selain merupakan pemilik hak atas tanah secara *absentee*/guntai yang mendapatkan tanah tersebut melalui jual beli dimana dokumen ataupun warkahnya tidak ditemukan dan diajukan sebagai bukti oleh Tergugat, secara nyata sampai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini memanfaatkan hak atas tanah tersebut bukan untuk diolah sebagaimana peruntukkan tanahnya:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dewasa ini dimungkinkan transaksi jual beli tanah hanya sebagai sarana investasi yang spekulatif dan berpotensi untuk dijual kembali setelah harganya tinggi, terlebih dengan lokasi yang strategis. Transaksi jual beli tanah semacam itu menjauhkan dari cita hukum agraria, sehingga dalam hal ini amat vital keberadaan bukti nyata bahwa Tergugat II Intervensi telah mengelola tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa sesuai dengan peruntukannya, terlebih bidang tanah tersebut berlokasi cukup strategis di pinggir jalan raya A. Yani, Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa rasio hukum terkait tindakan hukum yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat *in casu*, adalah fakta mengenai adanya penelantaran bidang tanah, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 27 huruf a angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yakni: "*Hak milik hapus bila: a. tanahnya jatuh kepada negara, 3. karena diterlantarkan*";

Menimbang, bahwa ketentuan lebih lanjut terkait pelaksanaan tindakan Tergugat tersebut, dapat ditemukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyatakan bahwa: "*Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya*.";

Menimbang, bahwa konstruksi hukum terkait tanah yang tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak atas tanah, dapat pula terlihat dari ketentuan Pasal 9 jo. Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang pada pokoknya menetapkan adanya kewenangan dari Tergugat dan/atau atasannya, untuk melakukan penghapusan hak atas tanah yang nyata-nyata diterlantarkan;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tersebut di atas, pada prinsipnya memuat satu substansi yang sama, yakni bahwa tanah yang tidak diusahakan, tidak digunakan dan tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak, maka dapat ditertibkan dan dihapuskan hak atas tanahnya, serta diputuskanlah hubungan hukumnya untuk kemudian ditetapkan sebagai tanah negara oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pelaksanaan kewenangannya sendiri, tanpa harus selalu mendasarkan pada Putusan Lembaga Peradilan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana rangkaian pertimbangan hukum sebelumnya, Penggugat terbukti tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan dan Majelis Hakim telah menyatakan gugatan penggugat tidak diterima, maka mengenai eksepsi dan pokok sengketa yang diajukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, dalam masing-masing jawabannya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 *jo.* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai pihak yang dinyatakan kalah dalam sengketa *a quo*, Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti, baik bukti surat, keterangan saksi maupun pengakuan para pihak telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya alat bukti yang relevan dan memiliki kadar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilaian cukup secara obyektif saja yang dijadikan dasar pertimbangan pengadilan untuk memutuskan sengketa ini, namun demikian alat-alat bukti tersebut tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan dan dimasukkan dalam berkas sengketa ini;

Memperhatikan, Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan terakhir dengan dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan dan kaidah hukum lainnya yang relevan dengan sengketa ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya pemeriksaan sengketa ini sejumlah Rp. 542.000,- (Lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada hari **JUMAT** tanggal **12 JUNI 2020**, oleh kami **FEBBY FAJRURRAHMAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEWI YUSTITIANI S.H., M.Kn.** dan **TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari **SELASA** tanggal **23 JUNI 2020** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **DARMAWIYADI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Tergugat II Intervensi;

**Hakim-Hakim Anggota,**

*ttd*

**1. DEWI YUSTITIANI, S.H., M.Kn.**

*ttd*

**Hakim Ketua Majelis,**

*ttd*

**FEBBY FAJRURRAHMAN, S.H., M.H.**

Putusan Nomor 1/G/2020/PTUN.BJM

Halaman | 71



2. TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

*ttd*

DARMAWIYADI, S.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK Perkara Tk. I	: Rp. 150.000,-
3. Biaya Panggilan-panggilan	: Rp. 260.000,-
4. HHK Panggilan Pertama Tergugat	: Rp. 10.000,-
5. HHK Panggilan Pihak Lain Ybk.	: Rp. 10.000,-
6. Redaksi Putusan Sela	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
8. Biaya Pemberkasan	: Rp. 50.000,-
9. <u>Materai</u>	: Rp. 12.000,-
Jumlah	: Rp. 542.000,-

(Lima ratus empat puluh dua ribu rupiah)