



PUTUSAN

Nomor 396 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. KALLA HALIM BIN SAKA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Batu Benawa RT 009, Desa Bersujud, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: SAYID ALI AL IDRUS, S.H., pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Sayid Ali Al Idrus & Associates, beralamat di Jalan Patmaraga Nomor 06, Kotabaru, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;

Melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOTA BARU, tempat kedudukan di Jalan Veteran Nomor 15, Kotabaru, Kalimantan Selatan;

II. BAMBANG IRAWAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Stagen RT/RW 010, Desa Stagen Km. 7, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ABD. BASYIT SYUKUR, S.H.;
2. ANDI NURDIN S.H.;
3. DEPRONSYAH KOBARA, S.H.;
4. ACMAD HARBANDI, S.H.;
5. ABDUL KARIM, S.H.;
6. ARIFFIN, S.H.;
7. ARBAIN, S.H.;
8. MAHFUD RAMADHANI, S.H.;
9. TAUFIKURAHMAN, S.HI.;

Advokat-Kandidat Advokat pada Kantor Advokat "Abd. Basyit Syukur dan Rekan", beralamat di Jalan Perdagangan Komplek HKSN Permai Blok 5A Nomor 243 RT 27, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2014;

III. BAMBANG TRIYANA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di Jalan Karya Utama RT XI RW I Nomor 45, Desa Semayap, Kabupaten Kotabaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ABD. BASYIT SYUKUR, S.H.;
2. ANDI NURDIN S.H.;
3. DEPRONSYAH KOBARA, S.H.;
4. ACMAD HARBANDI, S.H.;
5. ABDUL KARIM, S.H.;
6. ARIFFIN, S.H.;
7. ARBAIN, S.H.;
8. MAHFUD RAMADHANI, S.H.;
9. TAUFIKURAHMAN, S.H.;

Advokat-Kandidat Advokat pada Kantor Advokat "Abd. Basyit Syukur dan Rekan", beralamat di Jalan Perdagangan Komplek HKSN Permai Blok 5A Nomor 243 RT 27, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2014;

IV. PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk., beralamat di Gedung Menara Bank Danamon, Jalan Prof. Dr. Satrio Kavling E.4 Nomor 6, Kompleks Mega Kuningan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh MULIADI RAHARDJA dan FRANSISKA OEI, keduanya selaku Wakil Direktur Utama dan Direktur PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. H. GIYANTO, S.H.;
2. MURHAN ABIDIN, S.H.;
3. RUDY HARTONO, S.H.;

Para Advokat pada Kantor Advokat-Penasehat Hukum "H. Giyanto, S.H. & Associates", beralamat di Jalan Flamboyan I Nomor 01, Kayutangi, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-HKM-197, tanggal 24 April 2015;

V. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk., dalam hal ini diwakili oleh SOFYAN BASIR, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT. Bank Rakyat

Halaman 2 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



Indonesia (Persero) Tbk., bertempat tinggal di Jalan Masjid Assurur RT 012 RW 001, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TITO WITARNAWAN, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indoensia (Persero) Tbk Kotabaru, beralamat di Jalan P. Kesuma Negara Nomor 12, Kotabaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 41, tanggal 12 Juni 2002, selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. AGUNG DEWANDONO, S.H., Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kanwil Banjarmasin;
2. SURYA IRAWAN S.H., jabatan Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kanwil Banjarmasin;
3. AGUS PRAMONO, jabatan Seksi Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kotabaru;
4. DEDY HASANI, jabatan Associate Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kotabaru;
5. HERMANSYAH, Petugas Administrasi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kotabaru;
6. TAUFIK EKO SAPUTRO, jabatan Petugas Administrasi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kotabaru;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.1163-KC/X/LYI/06/2014, tanggal tanggal 6 Juni 2014;

Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Terbanding/Tergugat II Intervensi-1, Terbanding/Tergugat II Intervensi-2, Terbanding/Tergugat II Intervensi-3, Terbanding/Tergugat II Intervensi-4;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi-1, Termohon Kasasi III dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi-2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi IV dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi-3, Termohon Kasasi V dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi-4, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN:

Adapun yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Surat Keputusan Tergugat yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;

Hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru disebabkan karena objek sengketa ini berada pada wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru sebagai konsekuensi dari pembentukan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru;
2. Bahwa nyata-nyata seluruh kewenangan dan otoritas administrasi beserta tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru yang meliputi wilayah Kabupaten Kotabaru, telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kotabaru;
3. Bahwa objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 butir 8 *juncto* butir 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 4 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



5. Bahwa kedua objek sengketa *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

Konkret : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;

Individual : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;

Final : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah defenitif dan menimbulkan sebab akibat hukum;

6. Bahwa Penggugat merasa haknya dirugikan oleh Tergugat dengan mengeluarkan sertipikat lain di atas tanah Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat berdasarkan yuridis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1): "*orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, 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*";

TENGGANG WAKTU:

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa *a quo* tumpang tindih (*overlapping*) Tergugat menerbitkan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Nomor 163 tersebut yang menumpang Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dan/atau permasalahan sertipikat ganda pada lokasi tanah yang sama, setelah Penggugat menerima Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014;
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 26 Maret 2014 dan pada saat diterima Penggugat berupa Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014 setelah diperhitungkan jumlah harinya adalah 84 (delapan puluh empat) hari, bahwa gugatan ini telah memenuhi tenggang waktu pengajuan gugatan, maka gugatan ini haruslah diterima;

Adapun alasan-alasan yang diajukannya Gugatan ini, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal tanggal 23 Mei 1986 telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen Km. 7, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru seluas: 4.500 m², sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 58, Dahulu di Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 8 Januari 1985, dengan Surat Ukur GS. Nomor 692/PT/1982 seluas: 4.500 m² atas nama Riffai, bahwa Almarhum Riffai menjual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/CPLU/1986 tanggal 23 Mei 1986 dan telah dibaliknamakan atas nama Penggugat;
2. Bahwa asal mula Alas Hak Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat adalah Surat Penyerahan tanggal 09 Juli 1982 dari Tony Kusnadi beralamat di Jalan Suria Gandamana, Kabupaten Kotabaru, kepada Riffai dengan alamat Jalan Pangeran Hidayat, Gang Damai, Kabupaten Kotabaru. Objek penyerahan adalah sebidang tanah dengan lebar: 30 meter dan panjang: 150 meter sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 692/1982. Adapun surat penyerahan tersebut diketahui oleh Kepala Desa Sungai Paring dan sebidang tanah tersebut Tony Kusnadi yang telah menyerahkan kepada Riffai berasal dari Pemecahan Gambar Situasi Nomor 188/PT/1978 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1310/692/PT/1982;
3. Bahwa Sertipikat Penggugat yang pertama kali diterbitkan oleh Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Riffai diterbitkan pada tanggal 08 Januari 1985, dengan Gambar Situasi Nomor 692/PT/1982 tanggal 07 Mei 1982, dengan luas: 4.500 m², dasar penerbitan adalah Surat Keputusan Gub. Kdh. TKI. Kal-Sel, tanggal 24 Oktober 1984 Nomor SK 558/358/PHT/I-1/KB.;

Halaman 6 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sertipikat Penggugat yaitu: Sertipikat Hak Milik Nomor 58 tersebut pernah dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit sebanyak 2 (dua) kali di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru dan telah dilunasi, sebagai berikut:
 - a. Kredit pertama: dengan akte tanggal 4 Juli 1986 Nomor 80/cptu/1986 pada tanggal 03 Oktober 1986 tanah ini/dibebani dengan *credit verband*/hipotek Nomor 8 sebesar Rp12.300.000,00 (dua belas juta tiga ratus ribu Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru;
Bahwa *credit verband*/Hipotek tersebut di atas sudah lunas berdasarkan Fiat Roya BRI tanggal 7 September 1989, Nomor B.2608 BKO/PDJ/89, DP. Nomor 2189/1989;
 - b. Kredit Kedua: dengan akte tanggal 21 Juni 1990 Nomor 233/DPA/CPLU/90 pada tanggal 10 April 1991 tanah ini dibebani dengan *credit verband*/hipotek Nomor 164 sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru berkedudukan di Jakarta;
Bahwa Hak Tanggungan tersebut di atas sudah lunas berdasarkan Fiat Roya PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang kotabaru tanggal 23 November 2009, Nomor B.3038-KC-X-ADK/11/2009, DP Nomor 2600/2009;
5. Bahwa Penggugat melihat objek sengketa tersebut, kemudian Penggugat terkejut apakah benar atau tidak tanah Penggugat dikuasai pihak lain untuk mendapatkan kepastian objek tanah, Penggugat meminta kepada Kantor Tergugat Pertanahan Kabupaten Kotabaru untuk melakukan pengembalian batas tanah dan untuk selanjutnya Tergugat melakukan pengembalian batas tanah dengan melakukan Pemeriksaan dan Penelitian baik di lapangan maupun data-data dan pada Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Penggugat yang terletak Dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, dengan hasil menerbitkan Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP, tanggal 02 Februari 2014, sebagai berikut:
 - 5.1. Sebelum peninjauan/penelitian data kelengkapan telah dikumpulkan dulu data-data pendukung penerbitan SHM Nomor 58 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen. Posisi tanah SHM Nomor 58 seperti yang tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 692/PT/1982. Bahwa bidang tanah SHM Nomor 58 yang terletak berbatas sebelah utara dengan tanah negara, sebelah timur dengan Arnain Majid,

Halaman 7 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



sebelah selatan dengan Jalan Kotabaru Stagen dan sebelah barat disebut tanah negara;

5.2. Bahwa berdasarkan konfirmasi yang didapat langsung dari Haji Malike, bahwa bidang tanah atas nama Arnain Majid yang terletak di sebelah timur dari bidang tanah SHM Nomor 58 (sesuai uraian di atas) tersebut telah terdaftar Hak Milik dengan Nomor 60, dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, berdasarkan warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru didapatkan riwayat tanah sebagai berikut:

- SHM Nomor 60 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen terdaftar pertama kali atas nama Arnain dengan alamat Jalan Pasar Jambangan Nomor 72 Kotabaru, yang diterbitkan haknya pada tanggal 20 Februari 1986 dengan dasar Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Kalimantan Selatan, tanggal 28 Desember 1985 Nomor SK 366/735/PHT/I-1/KB dan objeknya sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 437/443/1979 tanggal 16 Agustus 1979, seluas: 5.000 m², (25 m X 200 m), dengan sebelah utara dengan Sapriansyah, sebelah timur dengan Jalan Kotabaru Stagen Km. 7, sebelah barat dengan Tony Kusnadi (GS 188/1978) dan sebelah barat dengan tanah negara;
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 2011 Nomor 004/SPR-PLU/2011 SHM Nomor 60 atas nama Arnain tersebut telah balik nama Haji Malike;

5.3. Bahwa bidang tanah sebelah utara SHM Nomor 60 (sesuai uraian di atas) yang dalam Gambar Situasi Nomor 437/443/1979 tertera bidang tanah saudara Sapriansyah setelah ditinjau ke lokasi bidang tanah tersebut dikuasai oleh Haji Malike dan setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Haji Malike) benar bahwa Haji Malike mendapatkan tanah tersebut dari Sapriansyah, dengan ukuran 25 m x 150 m. Bahwa Haji Malike akan menyerahkan fotokopi atas hak tanah tersebut, tetapi sampai dibuat Berita Acara Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP tanggal 02 Februari 2014 dari pihak Haji Malike belum juga menyerahkan atas Hak Penguasaan Tanah yang didapat dari Sapriansyah;



- 5.4. Bahwa fakta di lapangan tanah Haji Malike yang didapat dari Sapriansyah, berbatas sebelah utara dengan tanah Yurni Adul (telah ada rumah lama dan berpagar);
- 5.5. Berdasarkan data-data yang didapatkan baik di Kantor pertanahan, fakta di lapang dan konfirmasi pada pihak yang bersangkutan dapat digambarkan peta situasi keadaan tanah (lihat lampiran 1 peta situasi) dan karena terdapat kesesuaian batas-batas bidang tanah baik yang terdapat di lapangan dan yang tercantum pada data yuridis yang telah dikumpulkan dapat disimpulkan bahwa letak tanah SHM Nomor 58 dahulu Desa sungai Paring sekarang Desa Stagen yang terakhir terdaftar atas nama Kalla bin Saka (untuk titik batas tanah/patok nomor II) sesuai tertera dalam Gambar situasi Nomor 692/PT/1982 adalah berjarak 50 meter ditarik sepanjang Jalan Kotabaru Stagen ke arah selatan dari batas pagar batas bidang tanah saudara Yurni Adul setelah didapatkan patok Nomor II tersebut dapat dikembalikan ketiga patok yang lain sesuai dengan ukuran digambar situasi Nomor 692/PT/1982 yaitu 30 m x 150 m;
- 5.6. Bahwa setelah ditetapkan lokasi bidang tanah SHM Nomor 58 tersebut ternyata di lokasi tersebut terdapat penguasaan pihak lain dengan atas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen (lihat lampiran II peta situasi) adapun riwayat tanah SHM Nomor 162 dan SHM 163 tersebut adalah sebagai berikut:
 - 5.6.1. SHM Nomor 162: Terdaftar pertama kali atas nama Muhammad Noor yang diterbitkan tanggal 24 Oktober 1995 berdasarkan Surat Keputusan Kanwil BPN Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 22 Oktober 1994 Nomor SK 170/180/M-1/Prona dengan atas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Desa Stagen tanggal 04 November 1992 Nomor 57/208/SKT/KD/SPR/1992 (pemilik asal tanah Amirudin). Objek tanah SHM Nomor 162 adalah sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1995 Nomor 289/P&PT/1995 dengan luas: 559 m² (15 m x 37.27 m), dengan batas sebelah utara tanah Mar'umah sebelah timur dengan tanah Amirudin sebelah selatan dengan Jalan Stagen dan sebelah barat dengan tanah Mar'umah. Berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 14 april 2010 Nomor 184/JB16/PLU/2010 telah dibalik nama dari saudara Muhammad Noor kepada saudara Bambang



Irawan sebagai pemilik terakhir bidang tanah ini digunakan untuk bengkel otomotif;

5.6.2. SHM Nomor 163: terdaftar pertama kali atas nama Mar'umah yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995 berdasar Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 22 Oktober 1994 Nomor SK 170/180/m-1/prona dengan atas hak tanah surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Desa Stagen Nomor 58/208/SKT/KD/SPR/1992 (pemilik asal Saipah) objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 163 sesuai Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 tanggal 14 Maret 1995, dengan luas: 998 m², batas sebelah utara dengan Amirudin sebelah timur dengan tanah Muhammad Noor, sebelah selatan dengan Jalan Stagen dan sebelah barat dengan Saipah terdapat dua kali peralihan hak yaitu:

- Pertama berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 24 Juni 2010 Nomor 307/JB-43/PLU/2010 dan Mar'umah kepada Eko Hariyanto;
- Kedua berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 12 Oktober 2010 Nomor 472/JB/10/PLU/2010 dari Eko Hariyanto kepada Bambang Triyana sebagai pemegang hak terakhir. Bidang tanah ini dipergunakan untuk rumah tinggal;

5.7. Dari poin 5.1. sampai dengan 5.6.2. dapat disimpulkan bahwa berdasarkan data yang yuridis dan fisik di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 58 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen terakhir terdaftar atas nama Kalla bin Sakka terdapat penguasaan fisik pihak lain yaitu:

- Saudara Bambang Irawan dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, dengan luas ± 370 m²;
- Saudara Bambang Triyana dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, dengan luas ± 801 m²;

6. Bahwa mencermati Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP tanggal 02 Februari 2014 yang dibuat Tergugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru sebagaimana poin 5 sampai dengan 5.7., adalah bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat ditumpangi 2 (dua) Sertipikat, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.1. Pertama: Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
- 6.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;
7. Bahwa waktu dan tempat Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru dari tanggal 21 Juni 1990 sampai dengan tanggal 23 November 2009 yang keberadaan Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit yang Kedua: dengan akte tanggal 21 Juni 1990 Nomor 233/DPA/CPLU/90 pada tanggal 10 April 1991 tanah ini dibebani dengan *credit verband*/hipotek Nomor 164 sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru, dengan proses pencairan pinjaman uang di bank tersebut harus dilakukan pengecekan sertipikat, pendaftaran hak tanggungan dan pemberian hak tanggungan yang dicatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan di Kantor Tergugat pada tanggal 21 Juni 1990, bahwa pada tanggal 21 Juni 1990 Tergugat mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru, kemudian pada tanggal 24 Oktober 1995 Tergugat menerbitkan 2 (dua) sertipikat baru di objek sengketa tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Nomor 163, sedangkan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut pada tanggal 24 Oktober 1995 masih menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru, kemudian Penggugat melakukan pelunasan kredit tersebut berdasarkan Fiat Roya PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Kotabaru, Nomor B.3038-KC-X-ADK/11/2009, DP Nomor 2600/2009 pada tanggal 23 November 2009, bahwa dengan demikian Tergugat sangat jelas melakukan perbuatan melawan hukum dan atau tidak prosedural dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Nomor 163 tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda

Halaman 11 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 13 ayat (1): *"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan";*

Ayat (2): *"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan";*

Ayat (3): *"Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan";*

Ayat (4): *"Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya";*

Ayat (5): *"Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)";*

8. Bahwa dengan terbitnya surat keputusan *a quo* tersebut oleh Tergugat, sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah, karena proses penerbitan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah diberitahukan atau diumumkan pada Penggugat, sehingga Penggugat tidak ada melakukan sanggahan terhadap proses penerbitan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut, padahal sertifikat milik Penggugat di objek sengketa tersebut pernah dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan hutang pada tanggal 21 Juni 1990 di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru yang telah dilunasi Penggugat pada 23 November 2009 dan objek sengketa tersebut tidak pernah diperjualbelikan oleh Penggugat kepada pihak lain;
9. Bahwa dengan terbitnya surat keputusan *a quo* tersebut oleh Tergugat yang telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau sertifikat ganda pada lokasi objek sengketa, bertentangan dengan prinsip memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19 ayat (1): *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah*



Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;*

Ayat (3): Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;

Ayat (4): Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut;

10. Bahwa dengan terbitnya surat keputusan *a quo* tersebut di atas oleh Tergugat secara nyata telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat ganda pada objek sengketa, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dengan rincian:
 - 10.1. Menyebabkan tidak adanya kepastian hukum atas Sertipikat Hak Milik yang dikuasai oleh Penggugat;
 - 10.2. Menyebabkan sulitnya memperoleh/mengajukan kredit dengan tanah bersertipikat ganda sebagai jaminan;
 - 10.3. Menyebabkan tidak dapatnya diproses perubahan atau peralihan hak, sehingga menyulitkan Penggugat untuk melakukan transaksi jual-beli kepada pihak lain;
11. Bahwa perbuatan Tergugat di dalam menerbitkan surat keputusan *a quo* tidak sesuai dengan proses yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat hal ini jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:
 - 11.1. Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini yaitu:
 - 11.1.1.1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria Khususnya Pasal 19 ayat (1) yang isinya:
"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintahan, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik



Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan putusan pemerintahan”;

11.1.1.2. Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (2): *“sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”;*

Pasal 4 ayat (1): *“setelah pengukuran sesuatu desa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan;*

Ayat (2): *“peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak”;*

Ayat (3): *“selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting”;*

Pasal 11 ayat (3): *“setiap surat ukur dibuat dalam rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertipikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedangkan yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat ukur”;*

Dalam faktanya Tergugat lalai tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas dan atau Tergugat tidak pernah melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu, penetapan batas-batasnya, dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan, peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, pemetaan dan menyimpan surat ukur di Kantor Pendaftaran Tanah yang mengakibatkan tumpang tindih (*overlapping*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 58 tersebut yang dikuasai oleh Penggugat;

12. Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* tersebut telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, antara lain yang meliputi sebagai berikut:



12.1. Kepastian Hukum, yang dimaksud yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maka tindakan Tergugat merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, baik formil maupun materil. Sehingga Tergugat telah bertindak tidak sesuai dengan kewajiban hukumnya yang telah ditetapkan dalam undang-undang, sehingga menimbulkan kerugian materil maupun immateril bagi Penggugat;

12.2. Tertib Penyelenggara Negara, yang dimaksud landasan keteraturan, keselarasan dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara, sehingga dengan terbitnya surat keputusan *a quo* oleh Tergugat telah melanggar daripada Tertib Penyelenggaraan Negara dan merugikan Penggugat;

12.3. Transparansi, di mana dalam melakukan/membuat suatu peraturan harus terbuka untuk semua warga masyarakat, sehingga warga masyarakat dapat mengakses semua informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang Penyelenggara Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi, golongan dan rahasia;

12.4. Proporsionalitas, karena tidak mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;

12.5. Profesionalitas, karena tidak mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

12.6. Akuntabilitas, karena kegiatan dan hasil akhir dari Penyelenggara Negara tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Sehingga surat keputusan *a quo* tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;

13. Bahwa karena kedua objek sengketa *a quo* tersebut diterbitkan dengan alasan yang tidak berdasarkan terhadap peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan telah melampaui kewenangannya, di mana Tergugat tidak memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat adalah tidak sah, oleh karena tidak sah maka surat keputusan tersebut harus dinyatakan batal;

14. Bahwa oleh karena surat keputusan Tergugat tidak sah dan batal, maka Tergugat wajib secara hukum untuk mencabut surat keputusan *a quo* yang telah diterbitkannya;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin *cq* Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan Keputusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat berupa:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat berupa:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi-1, Tergugat II Intervensi-2, Tergugat II Intervensi-3, Tergugat II Intervensi-4, dan Tergugat II Intervensi-5 telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 16 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



Tergugat:

1. Gugatan Kadaluarsa

Penggugat berdalil baru mengetahui adanya objek gugatan setelah menerima Berita Acara Penelitian dari Kantor, Pertanahan Kabupaten Kotabaru Nomor BAP/01//1/PPSKP, tanggal 02 Januari 2014, adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak benar;

Fakta:

Penggugat sesungguhnya sudah mengetahui adanya tumpang tindih objek gugatan sejak tanggal 1 Oktober 2013, yaitu setelah dilaksanakan pemeriksaan dan penelitian data warkah dan pengukuran pengembalian batas bidang tanah SHM Nomor 58 atas nama H. Kalla bin Saka terletak di Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru atas permohonan dari Penggugat kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru mengundang para pihak yang bersengketa untuk melakukan identifikasi dan konfirmasi data fisik dan data yuridis atas objek sengketa yang dihadiri oleh para pihak yang bersengketa; H. Kalla bin Saka, Bambang Irawan (Pemilik SHM Nomor 162) dan Bambang Triyana (Pemilik SHM Nomor 163), yang dilaksanakan pada tanggal 21 November 2013 sebagaimana Berita Acara Penelitian Kantor Pertanahan kabupaten Kotabaru Nomor BAP/01/2014/1/PPSK tanggal 2 Januari 2014 halaman 9 paragraf 2 dan halaman 10 pada angka 3;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat telah lampau waktu/kedaluarsa dan telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara perihal gugatan lewat waktu;

2. Gugatan Salah Alamat

Penggugat telah mengetahui dan mengerti bahwa terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 162 dalam Pendaftaran Pertama atas nama Muhammad Noor dan Sertipikat Hak Milik 163 atas Mar'umah didasarkan pada suatu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 22 Oktober 1994 Nomor SK 170/180/M-1/Prona (alasan gugatan angka 5.6.1 dan 5.6.2). Kewenangan pemberian hak milik merupakan kewenangan atributif yang melekat pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan yang diperoleh berdasarkan peraturan dasar (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 *juncto* Peraturan Menteri Negara



Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999). Manakala Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, kemudian disengketakan maka yang harus digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang disebutkan dalam peraturan dasarnya yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan bukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru yang hanya menerbitkan sertipikat hak milik sebagai pelaksanaan perintah dalam diktum keempat SK pemberian hak milik tersebut di atas;

Kapasitas Tergugat dalam perkara *a quo* hanya bersifat prosedural administratif yaitu melakukan pendaftaran hak atas tanah yang sudah diberikan berdasarkan penetapan oleh yang berwenang (*beschikking*) dengan cara membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan fisik bidang tanah yang sudah ditetapkan haknya kemudian diterbitkan sertipikat untuk kepentingan pemegang hak. Apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam membukukan dan menerbitkan sertipikat, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Atau dengan kata lain Tergugat hanya menindaklanjuti/melaksanakan perintah Diktum Keempat Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor SK 170/180/M-1/Prona, tanggal 22 Oktober 1994 tentang Pemberian Hak Milik kepada Tri Sumarso dan kawan-kawan (44 persil/bidang) atas nama Mar'umah dan Muhammad Noor pada nomor urut 42 dan 43 pada Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dimaksud sebagai dasar untuk mendaftarkan hak milik yang sudah diberikan dan telah didaftarkan dalam daftar buku tanah dan selanjutnya menerbitkan sertipikat hak milik sebagai salinan buku tanah yang disebut juga sebagai tanda bukti hak;

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan ke Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru) adalah salah alamat;

Karena timbulnya sengketa bukan disebabkan dari perbuatan Tergugat yang mendaftarkan Hak Milik dalam buku tanah dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163 sebagai tanda



bukti hak, tetapi sengketa disebabkan karena adanya penetapan (*beschikking*) berupa SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor SK 170/180/M-I/Prona tanggal 22 Oktober 1994 tentang Pemberian Hak Milik Kepada Tri Sumarso dan kawan-kawan diantaranya atas nama Muhammad Noor dan Mar'umah yang dikeluarkan berdasarkan kewenangan atributif yang melekat padanya kemudian penetapan tersebut dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan 163;

Dalam perkara *a quo* seharusnya yang digugat adalah pihak yang memberikan hak milik dalam hal ini adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan. Oleh karena itu sangatlah tidak tepat apabila gugatan ditujukan pada Tergugat yang hanya melakukan tindakan yang bersifat prosedural administrasi saja dan bukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang melahirkan hak milik;

3. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa terbitnya Hak Milik Nomor 162 dasar riwayat perolehan tanahnya adalah berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Stagen tanggal 04 November 1992 Nomor 57/208/SKT/KD/SPR pemilik asal tanah adalah Amiruddin dan terbitnya Hak Milik Nomor 163 juga berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Stagen Nomor 58/208/SKT/KD/SPR/1992 pemilik asal Saipah yang kemudian dijadikan dasar dalam penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan sehingga terbit Surat Keputusan Nomor SK 170/180/M-1/Prona tanggal 22 Oktober 1994;

Berdasarkan fakta tersebut pihak Penggugat seharusnya tidak cukup hanya menggugat Tergugat tetapi harus juga menarik Kepala Desa Stagen yang melaksanakan urusan pemerintahan desa, (hukum publik) termasuk Pejabat Hukum Tata Usaha Negara sebagai pihak yang menerbitkan surat keterangan tanah ditarik sebagai Tergugat.

4. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Dasar-dasar gugatan (*posita*) tidak jelas, hubungan logis antara uraian alasan gugatan yang disusun dalam urutan angka sebagai *posita* dengan *petitum* tidak sisimatis rancu, menggunakan aturan dasar yang tidak sesuai dengan konteksnya dan aturan-aturan yang sudah tidak berlaku (sudah dicabut) sehingga susah dipahami, dan tidak mendukung tuntutan (*petitum*) yang dituntut Penggugat.



Berdasarkan uraian tersebut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur dan sudah selayaknya Majelis Hakim yang Terhormat menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Mengenai Kewenangan Mengadili absolut

Bahwa setelah mempelajari dengan seksama pada alasan gugatan, ternyata sengketa timbul karena diterbitkannya objek sengketa di atas tanah Penggugat yang tidak mengetahui letak tepat posisi dan batas-batas tanah selama 29 (dua puluh sembilan) tahun jika dihitung masa sejak terbit SHM Nomor 58 sampai sekarang dan dari 19 (sembilan belas) tahun jika dihitung masa diterbitkan SHM Nomor 162 dan SHM Nomor 163, tertanggal 24 Oktober 1995 sampai diajukan gugatan Penggugat atas objek sengketa berdasarkan hasil pengumpulan data yuridis dan konfirmasi kepada para pihak yang berkepentingan atas objek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01//2014/PPSKP, tanggal 2 Januari 2014 yang dilaksanakan sejak tanggal 1 Oktober 2013 sehingga Penggugat merasa kepentingannya dirugikan. Oleh karena itu hubungan hukum kepemilikan tanah Penggugat harus dibuktikan dulu secara perdata, sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Kabupaten Kotabaru;

Tergugat II Intervensi-1:

A. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa Tergugat berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banjarmasin secara *absolute* tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebab bila diteliti dengan cermat dan seksama gugatan dimaksud, Penggugat pada intinya menyatakan sebagai pemilik atau pemegang hak tanah sengketa memang yang menjadi objek sengketa ada Sertifikat Hak Milik yang melekat pada klien kami, akan tetapi terlihat sangat jelas, nyata dan terang dalam dasar dan dalil gugatan yang menguraikan peristiwa hukum pada permasalahan atau mempersoalkan kepemilikan yang notabene adalah masuk dalam ranah hukum keperdataan, yang secara *de jure* merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Kotabaru. Gugatan *a quo* dengan demikian sangat beralasan dan sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya, tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



2. Bahwa hal ini sejalan dengan ketentuan didalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadilai perkara *a quo*;

B. EKSEPSI TENTANG DALUARSA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 26 Maret 2014;
2. Bahwa gugatan *a quo* juga bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

“Pihak Lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu (lima) tahun, sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan kepengadilan”;

Dari ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2014, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober tahun 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas 998 m² atas nama Bambang Irawan selaku Tergugat I Intervensi 1, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa Putusan MA RI, yakni putusan MA RI Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, Nomor 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan Nomor 70 K/Sip/1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan;

3. Hal ini diperkuat kembali dengan Yurisprudensi (Putusan) Pengadilan Tinggi Banjarmasin dalam perkara Nomor



53/pdt/2008/PT.BJM tanggal 09 oktober 2008 halaman 9 yang menyebutkan dengan tegas “menimbang bahwa menunjuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang juga sudah dipertimbangkan pengadilan tingkat pertama, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah sengketa tersebut, karena telah melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu 5 tahun, sejak diterbitkannya sertipikat dimaksud”. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam pada halaman 2 sebab dalil tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, yang pada intinya menyatakan Penggugat menyatakan baru mengetahui obyek sengketa *a quo* pada tanggal 02 Januari 2014, sebab terbukti dan merupakan fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stages, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober tahun 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas 998 m² atas nama Bambang Irawan, sehingga adalah fakta hukum (*legal fact*) yang tidak bisa dibantah bahwa gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu untuk menggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

4. Bahwa ternyata telah diketahui dan dan dikenal gugatan Penggugat adalah kekurangan baik secara subjek hukum maupun objek hukum, dengan menarik saudara H. Malike sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, karena dilapangan H. Malike juga memiliki dan menguasai tanah yang dipersengketakan;

Tergugat II Intervensi-2:

A. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa Tergugat berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banjarmasin secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebab bila diteliti dengan cermat dan seksama gugatan dimaksud, Penggugat pada intinya menyatakan sebagai pemilik atau pemegang hak tanah sengketa memang yang menjadi objek sengketa ada Sertifikat Hak Milik yang melekat pada klien kami, akan tetapi terlihat sangat jelas, nyata dan terang dalam dasar dan dalil



gugatan yang menguraikan peristiwa hukum pada permasalahan atau mempersoalkan kepemilikan yang notabene adalah masuk dalam ranah hukum keperdataan, yang secara *de jure* merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Kotabaru. Gugatan *a quo* dengan demikian sangat beralasan dan sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya, tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Bahwa hal ini sejalan dengan ketentuan didalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadilai perkara *a quo*;

B. EKSEPSI TENTANG DALUARSA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 26 Maret 2014;
2. Bahwa gugatan *a quo* juga bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

“Pihak Lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu (lima) tahun, sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan”;

Dari ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2014, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober tahun 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas 998 m² atas nama Bambang Irawan selaku Tergugat I Intervensi 1, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Ketentuan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 inilah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa Putusan MA RI, yakni putusan MA RI Nomor 210 K/Sip 1955



tanggal 10 Januari 1957, Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, Nomor 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan Nomor 70 K/Sip/1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan;

3. Hal ini diperkuat kembali dengan yurisprudensi (putusan) pengadilan tinggi Banjarmasin dalam perkara Nomor 53/pdt/2008/PT.BJM tanggal 09 oktober 2008 hal. 9 yang menyebutkan dengan tegas "menimbang bahwa menunjuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang juga sudah dipertimbangkan pengadilan tingkat pertama, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah sengketa tersebut, karena telah melewati batas waktu yang telah ditentukan yaitu 5 tahun, sejak diterbitkannya sertipikat dimaksud". Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam pada halaman 2 sebab dalil tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, yang pada intinya menyatakan Penggugat menyatakan baru mengetahui objek sengketa *a quo* pada tanggal 02 Januari 2014, sebab terbukti dan merupakan fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stages, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober tahun 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas 998 m2 atas Hama BAMBANG IRAWAN, sehingga adalah fakta hukum (legal fact) yang tidak bisa dibantah bahwa gugatan *a quo* telah melewati tenggang waktu untuk menggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
4. Bahwa ternyata telah diketahui dan dan dikenal gugatan Penggugat adalah kekurangan baik secara subjek hukum maupun objek hukum, dengan menarik saudara H. Malike sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, karena dilapangan H. Malike juga memiliki dan menguasai tanah yang dipersengketakan;

Tergugat II Intervensi-3:

A. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT



1. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 pada pokoknya menyangkal/membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2014 dan Replik dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor 10/G/2014/PTUN.Bjm., kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II Intervensi 3 di dalam tanggapan/jawaban ini;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin secara absolut dinilai tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dilihat alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat H. Kalla Halim alias Kalla bin Saka dalam gugatannya Nomor 10/G/2014/PTUN.Bjm., lebih menonjol dalam perkara sengketa perdata antara para pihak fakta hukumnya, menurut dan berdasarkan dalil-dalil/pengakuan Penggugat dalam gugatannya di atas tanah hak milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 162, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995, atas nama Bambang Irawan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995, atas nama Bambang Triyana. Tanah yang terletak dahulu di Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru itu harus terlebih dahulu diuji kepemilikannya oleh dan antara Penggugat (H. Kalla Halim alias Kalla bin Saka) sebagai pihak yang mengklaim tanah dengan orang yang tersebut namanya dalam sertipikat-sertipikat objek sengketa, sebelum adanya peradilan perdata yang menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka sepanjang itu pula Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa itu. Sebab tanpa ada putusan pengadilan perdata menyangkut hak kepemilikan, maka posita yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut tidak atau belum teruji secara yuridis;
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, tentang Peradilan Umum Pasal 50 menentukan:
“Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata ditingkat pertama”;
4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994 yang menurunkan pertimbangan hukum:
“Meskipun sengketa dalam suatu perkara terjadi akibat adanya Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Pejabat, tetapi jika di dalam perkara tersebut menyangkut kepemilikan atau hak, maka gugatan atau sengketa tersebut harus terlebih dahulu di ajukan ke Peradilan Umum”;

5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 14 November 1974 Nomor 339 K/Sip/1973 dan Tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972 menurunkan pertimbangan hukum:

“Bahwa menurut yurisprudensi *“onrechtmatige overheidsdaad”* Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadilinya”;

6. Bahwa dalam perkara ini gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan sengketa hak milik, maka pengadilan yang berwenang mengadili adalah kewenangan kompetensi absolut Peradilan Umum, yaitu Pengadilan Negeri Kotabaru;

B. EKSEPSI TENTANG DALUARSA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 3 pada pokoknya menyangkal/membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2014 dan Replik dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor 10/G/2014/PTUN.Bjm., kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II Intervensi 3 di dalam tanggapan/jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55, menyebutkan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
3. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan objek sengketa *a quo* baru diketahui Penggugat setelah Penggugat menerima Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014 adalah merupakan dalil yang tidak benar, karena Penggugat sesungguhnya telah mengetahui diterbitkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 162, dengan gambar situasi Nomor 289/P&PT/1995, atas nama Bambang Irawan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163, dengan gambar situasi Nomor 288/P&PT/1995, atas nama Bambang Triyana sejak tanggal 1 Oktober 2013, yaitu setelah dilaksanakan pemeriksaan dan

Halaman 26 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



penelitian data warkah dan pengukuran pengembalian batas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 58 atas nama H. Kalla bin Saka terletak di Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, atas permohonan dari Penggugat kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru mengundang para pihak yang bersengketa untuk melakukan identifikasi dan konfirmasi data fisik dan data yuridis atas obyek sengketa yang dihadiri oleh para pihak yang bersengketa H. Kalla bin Saka, Bambang Irawan (pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 162) dan Bambang Triyana (pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 163), yang dilaksanakan pada tanggal 21 November 2013 sebagaimana Berita Acara Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru Nomor BAP/01/I/2014/PPSK tanggal 2 Januari 2014 halaman 9 paragraf 2 dan halaman 10 pada angka 3, sehingga menjadi tidak lazim dan tidak logis Penggugat tidak mengetahui telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 162, dengan gambar situasi Nomor 289/P&PT/1995, atas nama Bambang Irawan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163, dengan gambar situasi Nomor 288/P&PT/1995, atas nama Bambang Triyana (objek sengketa) pada tanggal 1 Oktober 2013 setidaknya tanggal 21 November 2013 dan baru mengetahui pada tanggal 02 Januari 2014, berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa dalam mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan “Bahwa objek sengketa *a quo* (Sertipikat Hak Milik Nomor 163 tanggal 24 Oktober 1995 atas nama Bambang Triyana) baru diketahui Penggugat setelah Penggugat menerima Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014” Dalil ini justru membuktikan bahwa gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menyebutkan:
“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 sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan”;

Dari ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2014, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 163 atas nama Bambang Triyana, yang diterbitkan pada tahun 1995, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tergugat II Intervensi-4:

GUGATAN KADALUWARSA

1. Bahwa pada posita gugatan Penggugat butir 5, Penggugat menyatakan melihat objek sengketa berada dalam penguasaan pihak lain, yang kemudian meminta Tergugat melakukan pemeriksaan dan penelitian, dengan hasil berupa Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/1/2014/PPSKP tanggal 02 Februari 2014. Diketahui, bahwa terdapat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru Nomor 01/SK-PPSKP/IX/2013 tanggal 23 September 2013 perihal permintaan Penggugat tersebut;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta penjelasannya, gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung sejak saat pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menerima keputusan itu;
3. Bahwa Penggugat seharusnya menyadari bahwa sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, yaitu saat Penggugat melihat ada penguasaan objek sengketa oleh pihak lain, gugatan didaftarkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 26 Maret 2014 sehingga setelah diperhitungkan jumlah harinya telah lewat dari sembilan puluh (90) hari, atau bertentangan dengan Replik atas Eksepsi yang disampaikan Penggugat;
4. Bahwa mengingat gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat tenggang waktu pengajuan gugatan (formil), untuk itu gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan sebagai gugatan kadaluwarsa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 10/G/2014/PTUN.BJM, tanggal 28 Oktober 2014, yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, dan Tergugat II Intervensi 4, tentang tenggang waktu/daluarsa;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp15.385.000,00 (lima belas juta tiga ratus delapan puluh lima ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 19/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 23 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 01 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 April 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/G/2014/PTUN.BJM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tersebut pada tanggal 15 April 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V yang masing-masing pada tanggal 15 April 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin masing-masing pada tanggal 04 Mei 2015, 28 April 2015 dan 29 April 2015, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi);

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan

Halaman 29 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 menyebutkan bahwa Mahkamah Agung berwenang memutuskan permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan. Selanjutnya Pasal 30 menyatakan bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena adanya faktor-faktor sebagai berikut:

1. Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
2. Hakim salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
3. Hakim lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang akibat kelalaian tersebut dapat mengancam batalnya putusan yang bersangkutan;

JUDEX FACTI TINGKAT BANDING: LALAI MEMENUHI SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG AKIBAT KELALAIAN TERSEBUT DAPAT MENGANCAM BATALNYA PUTUSAN YANG BERSANGKUTAN;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding pada halaman 12 sampai dengan 13 yang menyatakan:

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempelajari dan meneliti secara seksama terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 10/G/2014/PTUN-BJM tanggal 28 Oktober 2014, memori banding dari Penggugat/Pembanding tanggal 03 Desember 2014 serta kontra memori banding dari Tergugat II Intervensi/Terbanding, Tergugat II Intervensi 2/Terbanding dan Tergugat II Interpensi 3/Terbanding. Masing-masing tanggal 17 Desember 2014 beserta seluruh berkas perkara yang dimohonkan banding a quo, maka Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang dimohonkan banding tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin

Halaman 30 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



yang menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, dan Tergugat II Intervensi 4 dan menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima”;

Terhadap pertimbangan tersebut di atas Pemohon Kasasi keberatan dengan mengemukakan hal-hal, sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* tingkat banding lalai dengan tidak mau mempelajari kembali berkas perkara secara cermat dan tepat hanya berpendapat tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang dimohonkan banding tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, seharusnya harus mempelajari kembali duduk perkara tersebut sebagaimana memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Oktober 1975 Nomor 951 K/SIP/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti ditingkat kasasi yang hanyamemperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum”;

- Bahwa fakta persidangan Termohon Kasasi II Intervensi 1 dan 2 menghadirkan Saksi Rasdi di dalam persidangan yang memberikan keterangan telah di sumpah yaitu: keterangan dusta dengan mengatakan *“Bahwa saksi Rasdi mengenal Rifai suku bugis dan sering bertemu dipasar dan Bahwa saksi pernah menjual tanah kepada Rifai lokasinya di belakang objek sengketa”;*

Bahwa fakta yang sebenarnya adalah:

“Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-32 yaitu photo Rifai namun saksi tidak mengenal Rifai di photo tersebut yang bersuku Banjar dan bahwa saksi di dalam persidangan memberikan keterangan palsu atau berbohong tentang Rifai”;

- Bahwa fakta persidangan Termohon Kasasi II Intervensi 1 dan 2 menghadirkan saksi H. Malike di dalam persidangan yang memberikan keterangan telah di sumpah yaitu: *“Bahwa saksi beli tanah Arnain Majid pada tahun 1992; Bahwa tanah Arnain Majid telah Sertipikat Hak Milik Nomor 60 diterbitkan pada tahun 1978; Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-16 dan P-17 dibenarkan oleh saksi, yaitu: dari tanah Yurnil Adul sebelah selatan*



berbatasan saksi (berasal dari Sapriansyah), kemudian selatan lagi berbatasan dengan tanah saksi (berasal dari Arnain Majid), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Penggugat (H. Kala), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan saksi (berasal dari Tony Kusnadi), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Jalan PPI; Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-9 dibenarkan oleh saksi sebelah utara berbatasan dengan saksi Sertipikat Hak Milik Nomor 60 tersebut; Bahwa saksi tidak mau membawa Sertipikat Hak Milik Nomor 60 di dalam persidangan; Bahwa di dalam persidangan Penggugat melalui Majelis Hakim meminta saksi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 60 tersebut untuk dijadikan alat bukti, namun saksi tidak mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 60 tersebut sampai sekarang”;

SIDANG PEMERIKSAAN SETEMPAT:

Bahwa pada hari jumat tanggal 22 Agustus 2014 berdasarkan alat bukti P-9, 15, 16, 17, setelah dilakukan pembuktian di atas tanah objek sengketa SHM, dengan cara pemeriksaan dan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat, dengan awal pengukuran dari rumah Yurni Adul berbatasan selatan dengan Sapriansyah (sekarang milik H. Malike) diukur lebar 25 meter berbatasan selatan dengan Arnain Majid (sekarang milik H. Malike SHM Nomor 60) diukur lebar 25 meter berbatasan selatan dengan H. Kalla diukur lebar 30 meter telah persesuaian Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat dengan Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014 beserta Peta lampiran I dan peta lampiran II;

- Bahwa Sertipikat milik Pemohon Kasasi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan dan telah dijadikan agunan kredit bank dapat dipastikan bahwa sertifikat dimaksud telah memiliki keabsahan hukum. Sebab, sertifikat yang dijadikan agunan telah melalui proses klarifikasi, konfirmasi dan validasi yang berwenang terlebih dahulu dan dalam hal ini Badan Pertanahan;
- Jika terjadi tumpang tindih sertifikat, maka terjadi penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Administrasi c.q. Pejabat dari Badan Pertanahan. Sebab sebagai Pejabat Administrasi bidang pertanahan maka Pejabat dimaksud telah diberi kewenangan untuk mengatur administrasi pertanahan. Jika Pejabat yang bersangkutan melaksanakan tugasnya sesuai dengan tujuan dari pemberian kewenangan tersebut, maka tidak akan terjadi tumpang tindih sertifikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tujuan pemberian kewenangan kepada Pejabat di Badan Pertanahan antara lain adalah agar administrasi pertanahan dapat dilakukan pembenahan secara optimal, masyarakat mendapat pelayanan dalam rangka mengurus hak-hak kepemilikan tanah yang memiliki legalitas keabsahan serta kepastian hukum;
- Tindakan Pejabat Administrasi yang terbukti melakukan tindakan penyalahgunaan kewenangan dan/atau tindakan sewenang-sewenang serta melanggar asas-asas umum penyelenggaraan pemerintahan yang baik menjadi dasar untuk membatalkan produk hukum yang dikeluarkan atau dihasilkan;
- Bahwa kesalahan procedural yang dilakukan Tergugat mengakibatkan sertipikat yang baru (SHM Nomor 162 dan 163) milik Termohon Kasasi II Intervensi 1 dan 2 haruslah dihapuskan;

JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA: TIDAK BERWENANG ATAU MELAMPAUI BATAS WEWENANG;

- Bahwa Pemohon Kasasi menolak/tidak sependapat terhadap putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum *a quo* dalam eksepsi tidak secara adil dan cenderung memihak pada Para Termohon Kasasi, diduga *Judex Facti* tingkat pertama di dalam persidangan selalu mencari-cari kesalahan Pemohon Kasasi, yang seharusnya objektif di dalam persidangan;
- Bahwa pada waktu keterangan Saksi Ahli Administrasi Tata Usaha Negara yang bernama: Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. memberikan pendapat hukum mengenai sertipikat diterbitkan tumpang tindih adalah kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, maka Sertipikat yang baru diterbitkan milik Termohon Kasasi II Intervensi 1 dan 2 haruslah dihapuskan, kemudian saksi ahli menyerahkan Surat Pendapat Hukum (*Legal Opini*), setelah menerima *Judex Facti* tingkat pertama yang bernama Reza Adyatama S.H., M.H., sepihak dengan mengatakan “kita sepakat bahwa *legal opini* ini tidak bisa diterima”, bahwa sangat jelas fakta yang terungkap di persidangan Termohon Kasasi telah melakukan kesalahan administrasi dengan adanya tumpang tindih;
- Bahwa perbuatan *Judex Facti* tingkat pertama dapat dikualifikasikan melampaui batas wewenang;

JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA: SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU;

Halaman 33 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



- Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama memasukkan keterangan saksi-saksi di dalam isi putusannya hanya memilih-milih keterangan saksi-saksi yang menguntungkan Para Termohon Kasasi dan selebihnya menyebutkan keterangan saksi di dalam Surat Berita Acara Pemeriksaan Saksi, perbuatan *Judex Facti* tingkat pertama melanggar hukum yang berlaku mengenai tata cara pembuatan putusan yang benar/berlaku;
- Bahwa di dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama hanya membuat pertimbangan eksepsi mengenai Tenggang Waktu/Kadaluarsa dan tidak membuat pertimbangan duduk perkara, yang sangat jelas Sertipikat Hak Milik Nomor 58 atas Tanah milik Pemohon Kasasi yang benar/menang berdasarkan keterangan saksi dan saksi ahli yang telah persesuaian dengan alat bukti surat;
- Bahwa sangat jelas perbuatan *Judex Facti* tingkat pertama dapat dikualifikasikan *salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku*;

JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA SALAH MENERAPKAN HUKUM
PEMBUKTIAN:

DALAM EKSEPSI TENGGANG WAKTU:

1. Bahwa Pemohon Kasasi Keberatan terhadap Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang Menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum terbukti Penggugat telah mengetahui adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Milik atas nama Bambang Triyana dan Bambang Irawan sejak tanggal 21 November 2013 di mana Penggugat hadir dan menandatangani daftar hadir, dalam acara pertemuan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 dengan Agenda Konfirmasi dan Klarifikasi batas bidang SHM Nomor 58 dan SHM Nomor 60 Desa Sungai Paring/Stagen, di mana yang hadir dan menandatangani daftar hadir adalah H. Kalla bin Saka (Penggugat), Bambang Triyana (Tergugat II Intervensi 2), Bambang Irawan (Tergugat II Intervensi 1) sedangkan apabila secara formal baru mengetahui setelah Penggugat Menerima Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru tanggal 20 Januari 2014, maka menurut hemat Majelis Hakim adalah tidak tepat apabila Penggugat, dalam kasus sengketa ini mempergunakan tanggal 2 Januari 2014 sebagai tanggal di mana secara formal Tata Usaha Negara objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 162 ... dan seterusnya ...”;



2. Terhadap Pertimbangan tersebut di atas, Pemohon Kasasi Mengemukakan Keberatan, Sebagai Berikut:

- Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama kurang cermat mempertimbangkan bukti P-14 yaitu: bahwa setelah dicermati isi Surat Undangan Konfirmasi dan Klarifikasi terhadap permohonan pengukuran ulang SHM Nomor 58 Desa Sungai Paring (sekarang Desa Stagen) Kecamatan Pulau Laut Utara tersebut terdapat beberapa kesalahan dan kekeliruan yaitu:
 - Pada hari Kamis tanggal 21 November 2013: waktu belum akurat, karena masih dugaan atau perkiraan tentang kepastian objek sengketa tersebut apakah benar atau tidak;
 - Pada Kelurahan Stagen: bahwa di objek sengketa tersebut masih Desa Stagen belum menjadi Kelurahan Stagen;
 - Pada Saudara Noor Ifansyah dan saudara Bambang: subjek hukum penguasaan fisik sebelah selatan belum mendapatkan keakuratan data;
 - Pada Ketua RT Sungai Paring: bahwa pada waktu sekarang sudah menjadi Ketua RT Stagen dan juga tidak secara mendetail menyebutkan RT berapa, karena banyak RT di Desa Stagen;
- Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama kurang cermat mempertimbangkan bukti T-7 yaitu: Daftar Hadir pada hari Kamis tanggal 21 November 2013 yang agenda konfirmasi dan klarifikasi batas bidang SHM Nomor 58 dan SHM Nomor 60 atas nama Arnain Majid yang telah dibeli oleh H. Malike dan pada waktu pertemuan di kantor Tergugat, H. Malike tidak mau menyerahkan SHM Nomor 60 tersebut kepada Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru);
- Bahwa pada waktu H. Malike menjadi saksi di dalam persidangan, Pemohon Kasasi melalui Majelis Hakim di dalam persidangan meminta H. Malike menyerahkan SHM Nomor 60 tersebut untuk dijadikan alat Bukti, namun H. Malike tidak mau juga menyerahkan SHM Nomor 60 tersebut sampai sekarang;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut Sertipikat Hak Milik H. Kalla disandingkan dengan Sertipikat Hak Milik Bambang Triyana dan Bambang Irawan dan diperlihatkan Sertipikat Hak Milik Bambang Irawan dan Bambang Triyana kepada H. Kalla masih dalam dugaan SHM milik siapa sebenarnya yang menjadi objek sengketa apakah SHM Bambang Irawan atau Bambang Triyana atau SHM Arnain Majid (H. Malike);



- Bahwa sebagaimana pertemuan tersebut di atas adalah belum mendapatkan keakuratan masih dugaan dan atau perkiraan tentang kepastian subjek dan objek sengketa SHM tersebut dan selanjutnya Pemohon Kasasi melakukan pengukuran ulang SHM Nomor 58, Desa Sungai Paring (sekarang Desa Stagen), Kecamatan Pulau Laut Utara Kepada Termohon Kasasi pada tanggal 17 Februari 2012, Nomor berkas 4333/2012 dan menindaklanjuti surat Nomor 215/200.3/IX/2013 tanggal 25 September 2013 dan Nomor 226/200.3/X/2013 tanggal 11 Oktober 2013;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 02 Januari 2014 Pemohon Kasasi menerimasurat dan keterangan resmi yang diakui secara legal formal berupa Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru (Termohon Kasasi), bahwa yang menjadi objek sengketa yang sebenarnya adalah SHM Nomor 58 ditumpangi SHM Nomor 162 dan SHM Nomor 163 (*Vide* Bukti P-15);
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 ditentukan pula: *"Bagi mereka yang tidak ditujukan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut"*;
- Bahwa kepastian Hukum Pemohon Kasasibaru mengetahui secara nyata telah terjadi tumpang tindih sertipikat dan atau sertipikat ganda (*overlapping*) pada objek sengketa *a quo* pada tanggal 02 Januari 2014 (secara kasuistis) berdasarkan surat dan keterangan resmi yang diakui secara *legal formal* berupa Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru dan Pemohon Kasasi mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 26 Maret 2014 setelah diperhitungkan jumlah harinya baru 84 (delapan puluh empat) hari dan atau belum lewat 90 (sembilan puluh) hari, bahwa gugatan ini "tidak kadaluarsa" telah memenuhi tenggang waktu pengajuan Gugatan (*Vide*: Bukti P-15);

TANGGAPAN EKSEPSI TENTANG "SALAH ALAMAT DAN GUGATAN KURANG PIHAK", SEBAGAI BERIKUT:

- Bahwa tentang kedudukan, tugas, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja Tergugat adalah seperti yang telah ditetapkan dalam Pasal 29 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 61 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006;

- Bahwa mengenai pihak Termohon Kasasi dalam sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: *“Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”*;
- Bahwa berdasarkan pada ketentuan tersebut di atas, maka dalam perkara *a quo* yang harus menjadi pihak Termohon Kasasi adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru;
- Bahwa di dalam proses persidangan juga masuk Para Pihak Intervensi yaitu: Tergugat II Intervensi 1, 2, 3 dan 4;

Dengan demikian Penggugat tidak salah alamat dan gugatan cukup pihak, maka haruslah diterima;

TANGGAPAN EKSEPSI TENTANG “GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)”, SEBAGAI BERIKUT:

- Bahwa Tergugat tidak bisa menjawab atas gugatan Penggugat, yang sudah jelas urutan angka posita dan petitumnya dengan menggunakan aturan-aturan yang pada waktu keadaan itu diterapkan dan mengikat dan atau berlaku surut dan isi gugatan ini mudah dipahami oleh Tergugat, dengan bukti Tergugat bisa menjawab gugatan Penggugat dengan jawabannya adalah mengakui kesalahan dan kekeliruannya telah menerbitkan sertifikat baru (SHM Nomor 162 dan 163) di atas tanah Penggugat (SHM 58) yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;

Dengan demikian gugatan Penggugat tidak kabur, maka haruslah diterima;

TANGGAPAN EKSEPSI TENTANG “MENGENAI KEWENANGAN MENGADILI ABSOLUT”, SEBAGAI BERIKUT:

- Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa, *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”*;
- Bahwa, yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 37 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa, *“Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*, sedangkan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara berdasarkan penjelasannya dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa, *“Istilah “sengketa” yang dimaksudkan disini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yang menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu dalam asas hukum tata usaha Negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan”*, dan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan 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 menyatakan 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 konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*;

- Bahwa, dari ketentuan Pasal 1 angka 9 tersebut terdapat unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang mana unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, artinya untuk dapat menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi unsur-unsur yang meliputi:
 1. Bentuk penetapan harus tertulis;
 2. Penetapan dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara;
 3. Berisi tindakan hukum tata usaha Negara;
 4. Berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku;
 5. Bersifat konkret, individual dan final;
 6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
- Bahwa, yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;
- Bahwa dicermati secara teliti dalil-dalil Eksepsi Para Tergugat, justru Tergugat mengakui kesalahan dan atau kekeliruannya telah menerbitkan sertipikat baru (SHM Nomor 162 dan 163) di atas tanah Penggugat (SHM 58), bahwa Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian Eksepsi Para Termohon Kasasi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

KETERANGAN SAKSI AHLI DAN SAKSI-SAKSI, SEBAGAI BERIKUT:

Saksi Ahli dari Pemohon Kasasi, sebagai berikut:

1. Nama : Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H.;
 - NIP : 19580320 198503 1 001;
 - Tempat dan tanggal lahir : Barabai, 20 Maret 1958;
 - Pekerjaan : Dosen Fakultas Hukum Unlam;
 - Pangkat/Gol : Pembina Utana Muda – IV/C;
 - Pendidikan :
 - a. Fakultas Hukum Unlam (S1) Tamat Tahun 1983;
 - b. Pascasarjana (S2) Bidang Kajian Tata Negara/Unpad Bandung Tahun 1996;
 - c. Program Doktor (S3) Bidang Kajian Tata Negara Unpad Bandung 2011;
- Tugas mengajar:
- Strata 1 (S1):
- Hukum Pemeritahan Daerah
 - Teori Perundang-undangan
 - Hukum Keuangan Negara dan Daerah
 - Sistem Kepartaian dan Pemilu

Halaman 39 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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

Strata 2 (S2)

- Politik Hukum
- Hukum Pemerintahan Daerah
- Hukum Administrasi dalam Program Matrikulasi
- Peradilan Tata Negara

Pengalaman Pekerjaan:

- a. Sekretaris Jurusan Hukum Tata Negara (1990)
- b. Ketua Jurusan Hukum Tata Negara (1997)
- c. Pembantu Dekan II (2000-2003)
- d. Ketua Pusat Studi Hak Asasi Manusia Unlam (sampai sekarang)
- e. Anggota Komisi Pemilihan Umum (KPU) Kalimantan Selatan 2003-2008
- f. Anggota Tim Fasilitator Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) 2007-2008;
- g. Pengajaran Hukum Administrasi Badan Diklat Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan
- h. Tim/Ahli Konsultan Perancang Peraturan dan Produk Hukum Daerah

Pertanyaan:

- Sebagai seorang akademis yang memiliki keahlian dan kajian hukum administrasi dan juga hukum tata Negara, dapatkah dijelaskan pengertian prinsip-prinsip *good government* bisakah terjadi tumpang tindih sertipikat dalam penyelenggaraan administrasi pemerintah dan jika secara factual terjadi di lapangan apa pendapat ahli ditinjau dari aspek hukum administrasi ?
- Apa dasar pemikiran dan pentingnya pelaksanaan prinsip *good governance* dalam sebuah Negara hukum ?
- Dalam hukum administrasi dikenal istilah “tidak sewenang-wenang” dan “tindakan penyalahgunaan kewenangan” bisakah dijelaskan istilah tersebut?
- Sebagai pakar hukum tata Negara, bisakah dijelaskan mengapa Negara perlu membentuk sebuah badan pertanahan dan bisakah seputar tugas dan wewenangnya ?
- Mengapa setiap kredit Bank yang agunannya adalah sertipikat tanah proses melalui PPAT dan kemudian didaftarkan di BPN ?
- Bisakah terjadi tumpang tindih sertipikat dalam sistem administrasi pemerintahan, dan jika secara faktual terjadi dilapangan bagaimana menurut pendapat ahli di tinjau dari aspek hukum administrasi ?
- Menurut pendapat saksi ahli apakah dengan adanya penerbitan sertipikat baru di objek sengketa melakukan tindakan tidak prosedural ?

Halaman 40 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



- Menurut pendapat ahli antara sertipikat yang lama dan sertipikat yang baru yang mana melanggar prosedural ?

Jawaban:

I. Kasus Posisi

- Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru telah menerbitkan Sertifikat Milik Nomor Tahun 58 Tahun 1985 atas nama Riffai, berdasarkan akat jual beli Nomor 129/CPLU tertanggal 23 Mei 1986 dibaliknamakan kepada H. Kalla Halim Alias Kalla Bin Saka (Penggugat dalam perkara ini);
- Sertifikat Nomor 58 Tahun 1985 pernah menjadi agunan kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 80/cptu/1986 tertanggal 4 Juli 1986 dan kemudian telah dilunasi Nomor 2608 BKO/PDJ/89, DP Nomor 2189/1989;
- Selanjutnya Sertifikat Nomor 58 Tahun 1985 ini kembali menjadi agunan kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 233/DPA/CPLU/90 tertanggal 24 Juli 1990 (tanggal 10 April 1991 ?) dan kemudian telah dilunasi sebagaimana tertuang dalam Flat Roya PT BRI (Persero) Tbk. Tanggal 23 November 2009; Nomor B.3038/KC X-ADK/11/2009 DP Nomor 2600/2009;
- Dalam perkembangan berikutnya, Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru telah menerbitkan sertifikat Nomor 162 Tahun 1995 atas nama Muhammad Noor kemudian berpindah tangan yang terakhir atas nama Bambang Irwan di lokasi atau areal di mana telah terbit sertifikat hak milik Nomor 58 Tahun 1985;
- Di lokasi atau areal yang sama pula telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru Sertifikat Hak Milik Nomor 163 tahun 1995 atas nama Mar'umah dan kemudian dipindahtanggankan terakhir nama Bambang Triyana;
- Berdasarkan fakta tersebut, maka pada lokasi atau areal yang sama telah terjadi tumpang tindih sertifikat yang diterbitkan oleh institusi/Negara yang sama, yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru;

II. Masalah Hukum

Setidaknya ada 2 (dua) masalah hukum yang perlu dianalisis, yaitu:

1. Mengapa di lokasi atau areal yang sama terdapat dua atau lebih Sertifikat Hak Milik dengan pemilik yang berbeda ?
2. Apakah telah terjadi pelanggaran terhadap asas-asas pemerintahan yang baik oleh Pejabat Administrasi dan dalam hal ini Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru, mengingatkan Badan tersebut Institusi Negara



yang diberi tugas dan kewenangan untuk mengelola dan mengatur serta memberikan layanan publik di bidang administrasi pertanahan ?

III. Deskripsi singkat tentang Pengaturan Hak Tanggungan

1. Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka aturan Hak Tanggungan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata), Buku II;
2. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan tentang jenis-jenis hak, yaitu;
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha (HGU);
 - c. Hak Guna Bangunan (HGB);
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Sewa;
 - f. Hak Membuka Tanah;
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan;
 - h. Hak-hal lain
3. Berdasarkan jenis-jenis hak tersebut, maka yang dapat dibebani tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya a. Hak Milik (lihat ketentuan Pasal 25); b. Hak Guna Usaha – HGU (lihat ketentuan Pasal 33); c. Hak Guna Bangunan – HGB (lihat ketentuan Pasal 39);
4. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan; "*Hak Tanggungan yang dapat dibebani pada Hak Milik, Guna Usaha dan Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang*";
5. Menurut ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Peralihan disebutkan; "*Selama Undang-Undang Hak Tanggungan terkait dengan ketentuan Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Credietverband dalam S 1907-542 sebagaimana diubah dengan S 1937-140*;
6. Prosedur pengajuan kredit bank dengan hak tanggungan sebelumnya berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 secara ringkas dapat diuraikan sebagai berikut:



- a. Permohonan mengajukan permohonan kredit dengan menyertakan jaminan antara lain beberapa sertifikat tanah status Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan;
 - b. Akta Kredit dibuat di depan Notaris/PPAT yang mengikat para pihak antara lain Kreditor dan Debitor;
 - c. Sertifikat yang menjadi jaminan (dibebani Hak Tanggungan) sudah melalui klarifikasi, Konfirmasi dan validasi dari Badan Pertanahan setempat, dan setelah ikatan kredit telah selesai maka sebagai tanda pelunasan diminta *Fiat Roy*a dari Badan Pertanahan;
7. Proses klarifikasi, konfirmasi dan validasi keabsahan sertifikat dilakukan oleh Badan Pertanahan dalam hal terjadinya perbuatan hukum:
- a. Sertifikat dibebani Hak Tanggungan terutama untuk permintaan Kredit Bank;
 - b. Adanya jual-beli yang mengakibatkan terjadinya nama pemilik (balik nama);
- IV. Aspek Hukum Administrasi;
1. Pedoman dalam pelaksanaan kewenangan
 - a. Aspek Prosedural
 - Pejabat yang berwenang tidak boleh terlibat konflik kepentingan dalam keputusan yang dibuatnya;
 - Keputusan yang dibuat Pejabat tersebut masih lingkup kewenangannya;
 - Setiap keputusan harus memiliki dasar hukum yang jelas, memiliki alasan dan pertimbangan yang didasarkan kepada data yang valid dan relevan;
 - b. Aspek materil-substantif
 - Larangan penyalahgunaan kewenangan;
 - Larangan melakukan tindakan yang sewenang-wenangnya;
 - Larangan melakukan tindakan diskriminatif;
 - Setiap tindakan tidak berdasarkan kepada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik serta prinsip-prinsip *good governance*;
 2. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik

Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik (*General principles of good administration-algemene beignselen van behoorlijk bestuur*) telah mengalami banyak perkembangan baik secara akademik/teoritik maupun praktik penyelenggaraan, misalnya perkembangan prinsip-prinsip *good governance*. Namun demikian secara substantif kepada



penyelenggaraan pemerintahan selalu dituntut agar dalam pelaksanaan tugas, kewenangan, dan fungsinya para Pejabat Administrasi harus selalu mengedepankan panduan normatif yaitu berupa peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip *good governance*;

Beberapa asas penting yang perlu di kemukakan antara lain adalah:

- a) Asas Kepastian Hukum: Asas ini mempunyai makna bahwa perubahan suatu aturan termasuk suatu keputusan yang dibuat Pejabat Administrasi tidak boleh merugikan masyarakat;
- b) Asas Keseimbangan Hukum-Proporsionalitas: Asas ini dalam berbagai referensi Hukum Administrasi diartikan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan pemerintahan dan hak kewajiban warga masyarakat, dan secara lebih luas dapat pula mengandung makna warga masyarakat, dan secara lebih luas dapat pula mengandung makna bahwa pemberian sanksi oleh Pejabat Administrasi harus disesuaikan dengan tingkat kekeliruan/kesalahan yang terjadi;
- c) Asas Kecermatan: Asas ini memiliki pengertian bahwa penyelenggaraan pemerintahan dalam mengambil suatu keputusan atau tindakan hukum harus melakukan penelitian secara cermat terhadap fakta yang relevan, memasukkan segala kepentingan relevan dan pertimbangannya, termasuk pula mempertimbangkan kepentingan pihak lain yang terkait;
- d) Asas Larangan Melakukan Tindakan Sewenang-wenang: Asas ini berisikan panduan kepada penyelenggara pemerintah agar dalam membuat keputusan atau tindakan hukum harus mempertimbangkan segala sesuatu yang seharusnya menjadi bahan pertimbangan, dan hal ini dimaksudkan agar penyelenggara pemerintah tidak sampai kepada tindakan hukum yang keliru;
- e) Asas Penyalahgunaan Kewenangan: Asas ini mengandung makna bahwa tindakan pejabat administrasi harus sesuai dengan tujuan diberikannya kewenangan yang dimaksud;
- f) Asas Akuntabilitas dan Transparansi: Asas ini telah diadopsi dalam prinsip-prinsip *good governance* yaitu penyelenggara pemerintah dalam setiap tindakannya harus memiliki dasar yang kuat, sehingga dapat dipertanggungjawabkan kepada publik dan terkait dengan asas akuntabilitas ini diiringi dengan asas transparansi yaitu asas



keterbukaan kepada masyarakat terutama berkenaan dengan prosedur pengambilan keputusan;

V. Analisis Hukum:

Berdasarkan segala uraian di atas, dapat dikemukakan analisis hukum sebagai berikut di bawah ini:

1. Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan dan telah dijadikan agunan kredit bank dapat dipastikan bahwa sertipikat dimaksud telah memiliki keabsahan hukum. Sebab, sertipikat yang dijadikan agunan telah melalui proses klarifikasi, konfirmasi dan validasi yang berwenang dan dalam hal ini Badan Pertanahan;
2. Jika terjadi tumpang tindih sertipikat, maka terjadi penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Administrasi *cq.* Pejabat dari Badan Pertanahan. Sebab sebagai Pejabat Administrasi bidang pertanahan maka Pejabat dimaksud telah diberi kewenangan untuk mengatur administrasi pertanahan. Jika Pejabat yang bersangkutan melaksanakan tugasnya sesuai dengan tujuan dari pemberian kewenangan tersebut, maka tidak akan terjadi tumpang tindih sertipikat;
3. Tujuan pemberian kewenangan kepada Pejabat di Badan Pertanahan antara lain adalah agar administrasi pertanahan dapat dilakukan pembenahan secara optimal, masyarakat mendapat pelayanan dalam rangka mengurus hak-hak kepemilikan tanah yang memiliki legalitas keabsahan serta kepastian hukum;
4. Tindakan Pejabat Administrasi yang terbukti melakukan tindakan penyalahgunaan kewenangan dan/atau tindakan sewenang-sewenang serta melanggar asas-asas umum penyelenggaraan pemerintahan yang baik menjadi dasar untuk membatalkan produk hukum yang dikeluarkan atau dihasilkan;
5. Bahwa kesalahan prosedural yang dilakukan Tergugat mengakibatkan sertipikat yang baru harus dihapus;

Saksi Penggugat:

Saksi Mulyadi, lahir di Kotabaru 16 Februari 1965, pekerjaan Pensiunan Bank BRI Cabang Kotabaru, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Perumnas I Blok G Nomor 127, RT 18, Desa semayap, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi disumpah;
- Bahwa saksi pensiunan Bank BRI Cabang Kotabaru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di Bank BRI Cabang Kotabaru pada tahun 1983 kemudian pensiun pada tahun 1999;
- Bahwa jabatan saksi dari tahun 1983 sampai dengan 1992 sebagai *teller* dan kemudian pada tahun 1992 sampai dengan 1999 sebagai *Head Office (HO)*;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat pada tahun 1990 mengajukan pinjaman kredit di Bank BRI Cabang Kotabaru;
- Bahwa saksi mengetahui secara langsung Penggugat pinjaman kredit menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 58;
- Bahwa pihak bank sebelum meminjam kredit kepada Penggugat konfirmasi sama Tergugat (BPN Kotabaru);
- Bahwa pengajuan pinjaman kredit sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) disetujui pihak bank, karena memenuhi persyaratan kredit, yaitu: ada permohonan, memenuhi syarat-syarat bank, pinjaman keperluan untuk usaha dan bangunan, sudah dilakukan peninjauan tanah yang dilakukan bagian lapangan (bagian kredit);
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat dijadikan hak tanggungan di Bank BRI Cabang Kotabaru dari tahun 1990 sampai dengan 2009 baru lunas;
- Bahwa pinjaman kredit Penggugat termasuk kredit macet;

Saksi Tergugat:

-

Saksi-saksi Tergugat II Intervensi 1 dan 2:

1. Saksi Hj. Saifah, menerangkan:

- Bahwa saksi disumpah;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Stagen selama 30 tahun 1980 sampai dengan 1993;
- Bahwa saksi bertambak di lokasi;
- Bahwa saksi tidak mengenal Mar'umah;
- Bahwa saksi tidak mengenal Umar;
- Bahwa saksi mengenal Arnain Majid;
- Bahwa saksi menjual tanah dengan H. Malike pada tahun 1993 masih surat segel tidak ada penjualan tertulis, kemudian saksi pindah ke Martapura;
- Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-9 dan P-16 dibenarkan oleh saksi, bahwa Penggugat berbatasan dengan Arnain Majid;

Halaman 46 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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

- Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-35 dibenarkan oleh saksi, bahwa dahulu ada rumah Jurnil Adul;
2. Saksi H. Malike, menerangkan:
- Bahwa saksi disumpah;
 - Bahwa saksi datang dari Sulawesi dan hobi bertambak;
 - Bahwa saksi tinggal di Sungai Paring atau Stagen selama \pm 20 tahun;
 - Bahwa pada tahun 1993 saksi membeli tanah di objek sengketa dengan Saksi Saifah sebesar Rp10.000.000,00;
 - Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 membeli tanah di objek sengketa dengan Tureni;
 - Bahwa saksi beli tanah Arnain Majid pada tahun 1992;
 - Bahwa tanah Arnain Majid telah Sertipikat Hak Milik Nomor 60 diterbitkan pada tahun 1978;
 - Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-16 dan P-17 dibenarkan oleh saksi, yaitu: dari tanah Yurnil Adul sebelah selatan berbatasan saksi (berasal dari Sapriansyah), kemudian selatan lagi berbatasan dengan tanah saksi (berasal dari Arnain Majid), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Penggugat (H. Kala), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan saksi (berasal dari Tony Kusnadi), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Jalan PPI;
 - Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-9 dibenarkan oleh saksi sebelah utara berbatasan dengan saksi Sertipikat Hak Milik Nomor 60 tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mau membawa SHM Nomor 60 di dalam persidangan;
 - Bahwa di dalam persidangan Penggugat melalui Majelis Hakim meminta saksi menyerahkan SHM Nomor 60 tersebut untuk dijadikan alat bukti, namun saksi tidak mau menyerahkan SHM Nomor 60 tersebut sampai sekarang;
3. Saksi Imbran, menerangkan:
- Bahwa saksi disumpah;
 - Bahwa saksi anak kandung dari Arnain Majid;
 - Bahwa benar bapak saksi memiliki sebidang tanah di Jalan Raya Stagen Km. 7, Desa Stagen Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah bapak saksi;
 - Bahwa benar tanah tersebut sudah dijual bapak saksi kepada H. Malike;
4. Saksi Abdul Hamid, menerangkan:
- Bahwa saksi disumpah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Ketua RT 10;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang duduk permasalahan;
5. Saksi Hj. Raimah, menerangkan:
- Bahwa saksi disumpah;
 - Bahwa saksi ada terima beberapa surat undangan klarifikasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru;
 - Bahwa saksi menerima surat undangan klarifikasi tentang permasalahan di tanah Stagen Km. 7, Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru;
 - Bahwa saksi kemudian menyampaikan surat tersebut kepada suaminya yang bernama H. Malike;
 - Saksi tidak pernah ikut suaminya untuk menghadiri undangan tersebut;
 - Saksi tidak kenal dengan nama Noor Ipansyah yang ada di surat tersebut;
 - Bahwa dahulu rumah Penggugat bertetangga dengan saksi yang terletak di Perumnas, Desa Semayap, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru;
 - Bahwa Penggugat sudah ± 10 (sepuluh) tahun tidak berdomisili lagi di Kotabaru;
 - Bahwa saksi tidak ketemu lagi dengan Penggugat sudah ± 10 (sepuluh) tahun lamanya;
 - Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-16 dibenarkan oleh saksi, yaitu: dari tanah Yurnil Adul sebelah selatan berbatasan saksi (berasal dari Sapriansyah), kemudian selatan lagi berbatasan dengan tanah saksi (berasal dari Arnain Majid), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Penggugat (H. Kala), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan saksi (berasal dari Tony Kusnadi), kemudian sebelah selatannya lagi berbatasan dengan Jalan PPI dan saksi memperoleh tanah yang berbatasan sebelah selatan dengan Penggugat dari Tony Kusnadi;
 - Bahwa saksi diperlihatkan alat bukti P-9 dibenarkan oleh saksi sebelah utara berbatasan dengan saksi Sertipikat Hak Milik Nomor 60;
 - Bahwa saksi tidak membawa Sertipikat Hak Milik Nomor 60 di dalam persidangan dan juga tidak mau menyerahkan di dalam persidangan untuk dijadikan alat bukti;
 - Bahwa SHM Nomor 60 tersebut ada di rumah Kotabaru;

Halaman 48 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



6. Saksi Rasdi, menerangkan:

- Bahwa saksi disumpah;
- Bahwa saksi adalah ketua kelompok tambak pada tahun 1980 dan sekarang tidak menjabat lagi;
- Bahwa dahulu saksi punya usaha tambak, dahulu Desa Sungai Paring sekarang menjadi Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru;
- Bahwa usaha tambak saksi dari tahun 1980 sampai dengan 1994 bersama dengan Saleh, Andi Mustafa, Sule, Ruslan dan Amir;
- Bahwa saksi mengenal Arnain;
- Bahwa saksi mengenal Rifai suku bugis dan sering bertemu dipasar;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah kepada Rifai lokasinya di belakang objek sengketa;
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-32 yaitu photo Rifai namun saksi tidak mengenal Rifai di photo tersebut yang bersuku Banjar;
- Bahwa saksi berbelit-belit memberikan keterangan di dalam sidang;
- Bahwa saksi di dalam persidangan memberikan keterangan palsu atau berbohong tentang Rifai;

Saksi Tergugat II Intervensi 3:

-

Saksi Tergugat II Intervensi 4:

-

Analisa Pertimbangan Hukum:

1. Bahwa keterangan Saksi Hj. Raimah dan Saksi H. Malike dihubungkan dengan alat bukti T.I-7 dan dihubungkan dengan alat bukti T.II.Intv.1-18, T.II Intv 1-19 dan T.II Intv 1-20 T. II Intv 2-8, T. II Intv 2-9, T. II Intv 2-10, yaitu tidak persesuaian satu dengan lainnya karena hanya berupa agenda konfirmasi dan surat undangan-undangan konfirmasi yang belum jelas tentang objek sengketa SHM dan subjek hukumnya;
Bahwa keterangan Saksi Hj. Raimah dan Saksi H. Malike dihubungkan dengan alat bukti P-8, 15, 16 dan 17 yaitu persesuaian satu dengan lainnya karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 ditentukan pula: *"Bagi mereka yang tidak ditunjukkan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan"*



oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 26 Maret 2014 dan pada saat diterima secara *legal* oleh Penggugat berupa Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014 (kasuistis) setelah diperhitungkan jumlah harinya adalah 84 (delapan puluh empat) hari, bahwa gugatan ini telah memenuhi tenggang waktu pengajuan gugatan, maka gugatan ini haruslah diterima;

2. Bahwa keterangan Hj. Saifah dengan Saksi H. Malike dihubungkan dengan alat bukti T.I-1, 2, 3, 4, 5, 8 dengan T.II Intrv 1-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dengan T.II Intrv 2-1, 2, 3, 4, 5 yaitu tidak persesuaian satu dengan lainnya, karena perolehan SHM milik Tergugat II Intervensi 1 dan 2 kontradiktif dengan keterangan Saksi Hj. Saifah yang menjual kepada H. Malike yang berbatasan dengan Arnain Majid sedangkan SHM Nomor 162 atas nama Muhammad Noor dan SHM Nomor 163 atas nama Mar'umah, mengapa yang menjual SHM Nomor 162 dan 163 yang bernama Tureni kepada Bambang Irawan dan Bambang Triyana yang tidak ada hubungan hukumnya sama sekali;

Bahwa keterangan Hj. Saifah dengan Saksi H. Malike dihubungkan dengan alat bukti P-15, 16, 17, kemudian dihubungkan dengan alat bukti P-9, 12, 30, 31, 32, 34, 45 dengan T.I-6 telah persesuaian satu dengan lainnya, yaitu:

- pada tanggal 23 Mei 1986 telah membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen Km. 7, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru seluas: 4.500 m², sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 58, dahulu di Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 8 Januari 1985, dengan Surat Ukur GS Nomor 692/PT/1982 seluas: 4.500 m² atas nama Riffai, bahwa Almarhum Riffai menjual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/CPLU/1986 tanggal 23 Mei 1986 dan telah dibaliknamakan atas nama Penggugat;
- Bahwa asal mula Alas Hak Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat adalah Surat Penyerahan tanggal 09 Juli 1982 dari Tony Kusnadi beralamat di Jalan Suria Gandamana, Kabupaten Kotabaru kepada Riffai dengan alamat Jalan Pangeran Hidayat, Gang Damai, Kabupaten Kotabaru. Objek penyerahan adalah sebidang tanah dengan lebar: 30 meter dan panjang: 150 meter sesuai dengan Gambar Situasi



Nomor 692/1982. Adapun surat penyerahan tersebut di ketahui oleh Kepala Desa Sungai Paring dan sebidang tanah tersebut Tony Kusnadi yang telah menyerahkan kepada Riffai berasal dari Pemecahan Gambar Situasi Nomor 188/PT/1978 sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1310/692/PT/1982;

3. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dengan Saksi Mulyadi dihubungkan dengan alat bukti T.I-1, 2, 3, 4, 5 dengan T.II Intrv 1-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dengan T.II Intrv 2-1, 2, 3, 4, 5 tidak persesuaian satu dengan yang lainnya, yaitu: bahwa SHM Nomor 162 dan 163 baru diterbitkan pada tahun 1995 oleh Tergugat tidak secara prosedural atau cacat prosedural, karena Tergugat tidak melihat secara cermat buku tanah hak milik Nomor 58 terlebih dahulu yang terdaftar penerbitan pada tahun 1985 yang warkahnya tersimpan di kantor Tergugat;
Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dengan Saksi Mulyadi dihubungkan dengan alat bukti P-9, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46 dengan T.I-6 telah persesuaian satu dengan lainnya yaitu: Bahwa telah diakui secara tegas oleh Tergugat Sertipikat milik Penggugat yang pertama kali diterbitkan oleh Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Riffai diterbitkan pada tanggal 08 Januari 1985, dengan Gambar Situasi Nomor 692/PT/1982 tanggal 07 Mei 1982, dengan luas: 4.500 m², dasar penerbitan adalah Surat Keputusan Gub. Kdh. TKI. Kal-Sel. tanggal 24 Oktober 1984 Nomor SK 558/358/PHT/I-1/KB;
4. Bahwa Tergugat II Intrv 3 dengan Tergugat II Intrv 4 tidak menghadirkan saksi di dalam persidangan, kemudian dihubungkan dengan alat bukti T.II Intrv 3-1, 2, 3, 4, 5 dengan T.II Intrv 4-1, 2, 3, 4, ditemukan kesalahan prosedural pada waktu dilakukan pengecekan tanggal 26 Maret 2013 Tergugat tidak melihat buku tanah SHM Nomor 58 atas nama H. Kalla terlebih dahulu sebelum pengajuan kredit baru SHM 163 atas nama Bambang Triyana di Bank Danamon Cabang Kotabaru dan juga kesalahan prosedur dilakukan Bank BRI Cabang Kotabaru yaitu pada waktu pengajuan kredit hak anggunan SHM 162 atas nama Bambang Irawan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu di kantor Tergugat;
Bahwa Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dengan Saksi Mulyadi dihubungkan dengan alat bukti P-9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 telah persesuaian satu dengan lainnya yaitu:



- Sertipikat Penggugat Hak Milik Nomor 58 tersebut pernah dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit sebanyak 2 (dua) kali di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru dan telah dilunasi, sebagai berikut:
 - a. Kredit pertama: dengan akte tanggal 4 Juli 1986 Nomor 80/cptu/1986 pada tanggal 03 Oktober 1986 tanah ini/dibebani dengan *credit verband*/hipotek Nomor 8 sebesar Rp12.300.000,00 (dua belas juta tiga ratus ribu Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru; Bahwa *Credietverband*/Hipotek tersebut di atas sudah lunas berdasarkan Fiat Roya BRI tanggal 7 September 1989, Nomor B.2608 BKO/PDJ/89, DP Nomor 2189/1989;
 - b. Kredit Kedua: dengan akte tanggal 21 Juni 1990 Nomor 233/DPA/CPLU/90 pada tanggal 10 April 1991 tanah ini dibebani dengan *crediet verband*/hipotek Nomor 164 sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru berkedudukan di Jakarta; Bahwa Hak Tanggungan tersebut di atas sudah lunas berdasarkan Fiat Roya PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Kotabaru tanggal 23 November 2009, Nomor B"3038-KC-X-ADK/11/2009, DP Nomor 2600/2009;

5. Bahwa keterangan Saksi Hj. Saifah dengan Saksi H. Malike dengan Saksi Imbran dengan Saksi Hj. Raimah dihubungkan dengan alat bukti T.I-1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 dengan T.II Intrv 1-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dengan T.II Intrv 2-1, 2, 3, 4, 5 tidak persesuaian satu dengan lainnya, karena sangat jelas kesalahan administratif yang dilakukan Tergugat tidak melakukan penelitian terlebih dahulu tentang riwayat tanah sebelum menerbitkan sertipikat baru di atas tanah Penggugat yang mengakibatkan tumpang tindih;

Bahwa keterangan Saksi Hj. Saifah dengan Saksi H. Malike dengan Saksi Imbran dengan Saksi Hj. Raimah dihubungkan dengan alat bukti P-9, 15, 16, 17 dengan T.I-6 telah persesuaian satu dengan lainnya yaitu: Penggugat untuk mendapatkan kepastian objek sengketa (SHM), Penggugat meminta kepada Kantor Tergugat Pertanahan Kabupaten Kotabaru untuk melakukan pengembalian batas tanah dan untuk selanjutnya Tergugat melakukan pengembalian batas tanah dengan melakukan Pemeriksaan dan Penelitian baik dilapangan maupun data - data dan pada Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Penggugat yang terletak Dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa



Stagen, dengan hasil menerbitkan Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP. tanggal 02 Februari 2014, sebagai berikut:

- a. Sebelum peninjauan/penelitian data kelengkapan telah dikumpulkan dulu data-data pendukung penerbitan SHM Nomor 58 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen. Posisi tanah SHM Nomor 58 seperti yang tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 692/PT/1982. Bahwa bidang tanah SHM Nomor 58 yang terletak berbatas sebelah utara dengan tanah negara, sebelah timur dengan Arnain Majid, sebelah selatan dengan Jalan Kotabaru Stagen dan sebelah barat disebut tanah negara;
- b. Bahwa berdasarkan konfirmasi yang didapat langsung dari Haji Malike, bahwa bidang tanah atas nama Arnain Majid yang terletak di sebelah timur dari bidang tanah SHM Nomor 58 (sesuai uraian di atas) tersebut telah terdaftar Hak Milik dengan Nomor 60, dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen, berdasarkan warkah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru didapatkan riwayat tanah sebagai berikut:
 - SHM Nomor 60 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen terdaftar pertama kali atas nama Arnain dengan alamat Jalan Pasar Jambangan Nomor 72 Kotabaru, yang diterbitkan haknya pada tanggal 20 Februari 1986 dengan dasar Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Kalimantan Selatan, tanggal 28 Desember 1985 Nomor SK 366/735/PHT/I-1/KB dan objeknya sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 437/443/1979 tanggal 16 Agustus 1979, seluas: 5.000 m², (25 m X 200 m), dengan sebelah utara dengan Sapriansyah, sebelah timur dengan Jalan Kotabaru Stagen Km. 7, sebelah barat dengan Tony Kusnadi (GS 188/1978) dan sebelah barat dengan tanah negara;
 - Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Januari 2011 Nomor 004/SPR-PLU/2011 SHM Nomor 60 atas nama Arnain tersebut telah balik nama Haji Malike;
- c. Bahwa bidang tanah sebelah utara SHM Nomor 60 (sesuai uraian di atas) yang dalam Gambar Situasi Nomor 437/443/1979 tertera bidang tanah saudara Sapriansyah setelah ditinjau ke lokasi bidang tanah tersebut dikuasai oleh Haji Malike dan setelah dikonfirmasi kepada yang bersangkutan (Haji Malike) benar bahwa Haji Malike mendapatkan tanah tersebut dari Sapriansyah, dengan ukuran 25 m x 150 m bahwa Haji Malike akan menyerahkan fotokopi atas hak tanah tersebut, tetapi



sampai dibuat Berita Acara Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru Nomor BAP/01/II/2014/PPSKP tanggal 02 Februari 2014 dari pihak Haji Malike belum juga menyerahkan atas Hak Penguasaan Tanah yang didapat dari Sapriansyah;

- d. Bahwa fakta dilapangan tanah Haji Malike yang di dapat dari Sapriansyah, berbatas sebelah utara dengan tanah Yurni Adul (telah ada rumah lama dan berpagar);
- e. Berdasarkan data-data yang didapatkan baik di kantor pertanahan, fakta di lapang dan konfirmasi pada pihak yang bersangkutan dapat digambarkan peta situasi keadaan tanah (lihat lampiran 1 peta situasi) dan karena terdapat kesesuaian batas-batas bidang tanah baik yang terdapat di lapangan dan yang tercantum pada data yuridis yang telah dikumpulkan dapat disimpulkan bahwa letak tanah SHM Nomor 58 dahulu Desa sungai Paring sekarang Desa Stagen yang terakhir terdaftar atas nama Kalla bin Saka (untuk titik batas tanah/patok nomor II) sesuai tertera dalam Gambar Situasi Nomor 692/PT/1982 adalah berjarak 50 meter ditarik sepanjang jalan kotabaru Stagen kearah selatan dari batas pagar batas bidang tanah saudara Yurni Adul setelah didapatkan patok Nomor II tersebut dapat dikembalikan ketiga patok yang lain sesuai dengan ukuran digambar situasi Nomor 692/PT/1982 yaitu 30 m x 150 m;
- f. Bahwa setelah ditetapkan lokasi bidang tanah SHM Nomor 58 tersebut ternyata di lokasi tersebut terdapat penguasaan pihak lain dengan atas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen (lihat lampiran II peta Situasi) adapun riwayat tanah SHM Nomor 162 dan SHM 163 tersebut adalah sebagai berikut:
 - SHM Nomor 162: Terdaftar pertama kali atas nama Muhammad Noor yang diterbitkan tanggal 24 Oktober 1995 berdasarkan surat keputusan Kanwil BPN Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 22 Oktober 1994 Nomor SK 170/180/M-1/Prona dengan atas hak Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Desa Stagen tanggal 04 November 1992 Nomor 57/208/SKT/KD/SPR/1992 (pemilik asal tanah Amirudin). Objek tanah SHM Nomor 162 adalah sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1995 Nomor 289/P&PT/1995 dengan luas: 559 m² (15 m x 37.27 m), dengan batas sebelah utara tanah Mar'umah sebelah timur dengan tanah Amirudin sebelah selatan dengan Jalan Stagen dan sebelah barat dengan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mar'umah. Berdasarkan akta jual beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 14 April 2010 Nomor 184/JB16/PLU/2010 telah di balik nama dari Saudara Muhammad Noor kepada Saudara Bambang Irawan sebagai pemilik terakhir Bidang tanah ini digunakan untuk bengkel otomotif;

- SHM Nomor 163: Terdaftar pertama kali atas nama Mar'umah yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995 berdasar Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 22 Oktober 1994 Nomor SK 170/180/m-1/prona dengan atas hak tanah Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Desa Stagen Nomor 58/208/SKT/KD/SPR/1992 (pemilik asal Saipah) objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 163 sesuai Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 tanggal 14 Maret 1995, dengan luas: 998 m², batas sebelah utara dengan Amirudin sebelah timur dengan tanah Muhammad Noor, sebelah selatan dengan Jalan Stagen dan sebelah barat dengan Saipah terdapat dua kali peralihan hak yaitu:
 - Pertama berdasarkan Akta Jual beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 24 Juni 2010 Nomor 307/JB-43/PLU/2010 dan Mar'umah kepada Eko Hariyanto;
 - Kedua berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kasmuri, S.H., tanggal 12 Oktober 2010 Nomor 472/JB/10/PLU/2010 dari Eko Hariyanto kepada Bambang Triyana sebagai pemegang hak terakhir. Bidang tanah ini dipergunakan untuk rumah tinggal;
- g. Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan data yang yuridis dan fisik di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 58 dahulu Desa Sungai Paring sekarang Desa Stagen terakhir terdaftar atas nama Kalla bin Sakka terdapat penguasaan fisik pihak lain yaitu:
 - Pertama: Sertipikat Hak Milik Nomor 162 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 289/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 559 m², atas nama Bambang Irawan;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 163 Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1995, dengan Gambar Situasi Nomor 288/P&PT/1995 pada tanggal 14 Maret 1995, seluas: 998 m², atas nama Bambang Triyana;
- 6. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dengan Saksi Mulyadi dihubungkan dengan alat bukti P-1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 46 dengan T.I-6 telah persesuaian satu

Halaman 55 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015

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)



dengan lainnya yaitu: waktu dan tempat Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru dari tanggal 21 Juni 1990 sampai dengan tanggal 23 November 2009 yang keberadaan Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit yang Kedua: dengan akte tanggal 21 Juni 1990 Nomor 233/DPA/CPLU/90 pada tanggal 10 April 1991 tanah ini dibebani dengan *crediet verband*/hipotek Nomor 164 sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta Rupiah) oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru, dengan proses pencairan pinjaman uang di bank tersebut harus dilakukan pengecekan sertipikat, pendaftaran hak tanggungan dan pemberian hak tanggungan yang dicatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan di Kantor Tergugat pada tanggal 21 Juni 1990, bahwa pada tanggal 21 Juni 1990 Tergugat mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru, kemudian pada tanggal 24 Oktober 1995 Tergugat menerbitkan 2 (dua) Sertipikat baru di objek sengketa tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan Nomor 163, sedangkan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 58 tersebut pada tanggal 24 Oktober 1995 masih menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru, kemudian Penggugat melakukan pelunasan kredit tersebut berdasarkan Fiat Roya PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Kotabaru, Nomor B.3038-KC-X-ADK/11/2009, DP Nomor 2600/2009 pada tanggal 23 November 2009, bahwa dengan demikian Tergugat sangat jelas melakukan perbuatan melawan hukum dan atau tidak prosedural dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Nomor 163 tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 13 ayat (1): *"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan"*;

Ayat (2): *"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan"*;



Ayat (3): *“Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan”;*

Ayat (4): *“Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya”;*

Ayat (5): *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)”;*

7. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dihubungkan dengan alat bukti P-1, 2, 3, 4, 6, 7 telah persesuaian satu dengan yang lainnya yaitu: Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* tersebut oleh Tergugat, sangat merugikan Penggugat selaku SHM Nomor 58, karena proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 162 dan 163 yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah diberitahukan atau diumumkan pada Penggugat, sehingga Penggugat tidak ada melakukan sanggahan terhadap proses penerbitan sertipikat-sertipikat yang menjadi objek sengketa tersebut, padahal Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat di objek sengketa tersebut pernah dijadikan Akta Pemberian Hak Tanggungan hutang pada tanggal 21 Juni 1990 di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kotabaru yang telah dilunasi Penggugat pada 23 November 2009 dan tidak pernah diperjualbelikan oleh Penggugat kepada pihak lain;
8. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dihubungkan dengan alat bukti P-2, telah persesuaian satu dengan lainnya yaitu:
 - Terbitnya Surat Keputusan *a quo* tersebut oleh Tergugat yang telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat ganda pada lokasi objek sengketa, bertentangan dengan prinsip memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19 ayat (1): *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;*



Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Ayat (3): Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;

Ayat (4): Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut;

- Bahwa dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* tersebut di atas oleh Tergugat secara nyata telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) atau Sertipikat ganda pada objek sengketa, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dengan rincian:
 - a. Menyebabkan tidak adanya kepastian hukum atas Sertipikat Hak Milik yang dikuasai oleh Penggugat;
 - b. Menyebabkan sulitnya memperoleh/mengajukan kredit dengan tanah bersertipikat ganda sebagai jaminan;
 - c. Menyebabkan tidak dapatnya diproses perubahan atau peralihan hak, sehingga menyulitkan Penggugat untuk melakukan transaksi jual - beli kepada pihak lain;
- 9. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dihubungkan dengan alat bukti P-1, 2, 3, persesuaian satu dengan yang lainnya yaitu:
 - Perbuatan Tergugat di dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidak sesuai dengan proses yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat hal ini jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah: Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini, sebagai berikut:
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria Khususnya Pasal 19 ayat (1) yang isinya: "*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintahan, diadakan pendaftaran tanah*



diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan putusan pemerintahan”;

- Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (2): *“sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”;*
- Pasal 4 ayat (1): *“setelah pengukuran sesuatu desa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan;*
- Ayat (2): *“peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak”;*
- Ayat (3): *“selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting”;*
- Pasal 11 ayat (3): *“setiap surat ukur di buat dalam rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertipikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedangkan yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat ukur”;*

Dalam faktanya Tergugat tidak cermat atau tidak teliti melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas dan atau Tergugat tidak pernah melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu, penetapan batas-batasnya, dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan, peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, pemetaan dan menyimpan surat ukur di Kantor Pendaftaran Tanah yang mengakibatkan tumpang tindih (*overlapping*) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 58 tersebut di objek sengketa tersebut;

10. Bahwa keterangan Saksi Ahli Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H. dihubungkan dengan alat bukti P-1, 7, 43, 44 persesuaian satu dengan lainnya, yaitu: Dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* tersebut telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain yang meliputi sebagai berikut:

POSISI KASUS:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru telah menerbitkan Sertipikat Milik Nomor Tahun 58 Tahun 1985 atas nama Riffai, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/CPLU tertanggal 23 Mei 1986 dibaliknamakan kepada H. Kalla Halim Alias Kalla Bin Saka (Penggugat Dalam Perkara ini);
- Sertifikat Nomor 58 Tahun 1985 pernah menjadi agunan kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 80/cptu/1986 tertanggal 4 Juli 1986 dan kemudian telah dilunasi Nomor 2608 BKO/PDJ/89, DP Nomor 2189/1989;
- Selanjutnya Sertipikat Nomor 58 Tahun 1985 ini kembali menjadi agunan kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Kotabaru sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 233/DPA/CPLU/90 tertanggal 24 Juli 1990 (tanggal 10 April 1991) dan kemudian telah dilunasi sebagaimana tertuang dalam Flat Roya PT BRI (Persero) Tbk. tanggal 23 November 2009; Nomor B.3038/KC X-ADK/11/2009 DP Nomor 2600/2009;
- Dalam perkembangan berikutnya, Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru telah menerbitkan sertipikat Nomor 162 Tahun 1995 atas nama Muhammad Noor kemudian berpindah tangan yang terakhir atas nama Bambang Irwan, dimana telah terbit lebih dahulu sertipikat hak milik Nomor 58 Tahun 1985;
- Di lokasi atau areal yang sama pula telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru Sertifikat Hak Milik Nomor 163 tahun 1995 atas nama Mar' umah dan kemudian dipindahtanggankan terakhir nama Bambang Triyana;
- Berdasarkan fakta tersebut, maka pada lokasi atau areal yang sama telah terjadi tumpang tindih sertipikat yang diterbitkan oleh institusi/Negara yang sama, yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru;

MASALAH HUKUM

Setidaknya ada 2 (dua) masalah hukum yang perlu dianalisis, yaitu:

- Mengapa di lokasi atau areal yang sama terdapat dua atau lebih Sertipikat Hak Milik dengan pemilik yang berbeda ?
- Apakah telah terjadi pelanggaran terhadap asas-asas pemerintahan yang baik oleh Pejabat Administrasi dan dalam hal ini Badan Pertanahan Kabupaten Kotabaru, mengingatkan badan tersebut institusi Negara yang diberi tugas dan kewenangan untuk mengelola dan mengatur serta memberikan layanan publik di bidang administrasi pertanahan ?

DESKRIPSI SINGKAT TENTANG PENGATURAN HAK TANGGUNGAN

Halaman 60 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015



- Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka aturan Hak Tanggungan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata), Buku II; Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan tentang jenis-jenis hak, yaitu:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha (HGU);
 - c. Hak Guna Bangunan (HGB);
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Sewa;
 - f. Hak Membuka Tanah;
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan;
 - h. Hak-hal lain
- Berdasarkan jenis-jenis hak tersebut, maka yang dapat dibebani tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya a. Hak Milik (lihat ketentuan Pasal 25); b. Hak Guna Usaha – HGU (lihat ketentuan Pasal 33); c. Hak Guna Bangunan – HGB (lihat ketentuan Pasal 39);
- Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan; *“Hak Tanggungan yang dapat dibebani pada Hak Milik, Guna Usaha dan Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”*;
- Menurut ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Peralihan disebutkan; *“Selama Undang-Undang Hak Tanggungan terkait dengan ketentuan Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan hypotheek tersebut dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Credietverband dalam S 1907-542 sebagaimana diubah dengan S 1937–140”*;
- Prosedur pengajuan kredit bank dengan hak tanggungan sebelumnya berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 secara ringkas dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Permohonan mengajukan permohonan kredit dengan menyertakan jaminan antara lain beberapa sertifikat tanah status Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan;



- b. Akta Kredit dibuat di depan Notaris/PPAT yang mengikat para pihak antara lain Kreditor dan Debitor;
- c. Sertipikat yang menjadi jaminan (dibebani Hak Tanggungan) sudah melalui klarifikasi, konfirmasi dan validasi dari Badan Pertanahan setempat, dan setelah ikatan kredit telah selesai maka sebagai tanda pelunasan diminta Fiat Roya dari Badan Pertanahan;
- Proses klarifikasi, konfirmasi dan validasi keabsahan sertipikat dilakukan oleh Badan Pertanahan dalam hal terjadinya perbuatan hukum:
 - a. Sertipikat dibebani Hak Tanggungan terutama untuk permintaan kredit bank;
 - b. Adanya jual-beli yang mengakibatkan terjadinya nama pemilik (balik nama);

ASPEK HUKUM ADMINISTRASI

PEDOMAN DALAM PELAKSANAAN KEWENANGAN

- ASPEK PROSEDURAL

- Pejabat yang berwenang tidak boleh terlibat konflik kepentingan dalam keputusan yang dibuatnya;
- Keputusan yang dibuat Pejabat tersebut masih lingkup kewenangannya;
- Setiap keputusan harus memiliki dasar hukum yang jelas, memiliki alasan dan pertimbangan yang didasarkan kepada data yang valid dan relevan;

ASPEK MATERIL - SUBSTANTIF

- Larangan penyalahgunaan kewenangan;
- Larangan melakukan tindakan yang sewenang-wenangnya;
- Larangan melakukan tindakan diskriminatif;
- Setiap tindakan tidak berdasarkan kepada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik serta prinsip-prinsip *good governance*;

ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik (*General Principles Of Good Administration - Algemene Beingselen Van Behoorlijk Bestuur*) telah mengalami banyak perkembangan baik secara akademik/teoritik maupun praktek penyelenggaraan misalnya: perkembangan prinsip-prinsip *good governance*. Namun demikian secara Substantif kepada penyelenggaraan pemerintahan selalu dituntut agar dalam pelaksanaan tugas, kewenangan, dan fungsinya para Pejabat Administrasi harus selalu mengedepankan



panduan normatif yaitu berupa peraturan perundang–undangan dan prinsip-prinsip *good governance*;

Beberapa asas penting yang perlu di kemukakan antara lain adalah:

- a) Asas Kepastian Hukum: Asas ini mempunyai makna bahwa perubahan suatu aturan termasuk suatu keputusan yang dibuat Pejabat Administrasi tidak boleh merugikan masyarakat;
- b) Asas keseimbangan Hukum - Proporsionalitas: Asas ini dalam berbagai referensi hukum administrasi diartikan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan pemerintahan dan hak kewajiban warga masyarakat, dan secara lebih luas dapat pula mengandung makna warga masyarakat, dan secara lebih luas dapat pula mengandung makna bahwa pemberian sanksi oleh Pejabat Administrasi harus disesuaikan dengan tingkat kekeliruan/kesalahan yang terjadi;
- c) Asas Kecermatan: Asas ini memiliki pengertian bahwa penyelenggaraan pemerintahan dalam mengambil suatu keputusan atau tindakan hukum harus melakukan penelitian secara cermat terhadap fakta yang relevan, memasukan segala kepentingan relevan dan pertimbangannya, termasuk pula mempertimbangkan kepentingan pihak lain yang terkait;
- d) Asas Larangan Melakukan Tindakan Sewenang-wenang: Asas ini berisikan panduan kepada penyelenggara pemerintah agar dalam membuat keputusan atau tindakan hukum harus mempertimbangkan segala sesuatu yang seharusnya menjadi bahan pertimbangan, dan hal ini dimaksudkan agar penyelenggara pemerintah tidak sampai kepada tindakan hukum yang keliru;
- e) Asas Penyalahgunaan Kewenangan: Asas ini mengandung makna bahwa tindakan pejabat administrasi harus sesuai dengan tujuan diberikannya kewenangan yang di maksud;
- f) Asas Akuntabilitas dan Transparansi: Asas ini telah diadopsi dalam prinsip-prinsip *good governance* yaitu penyelenggara pemerintah dalam setiap tindakannya harus memiliki dasar yang kuat, sehingga dapat dipertanggung jawabkan kepada publik dan terkait dengan asas akuntabilitas ini diiringi dengan asas transparansi yaitu asas keterbukaan kepada masyarakat terutama berkenaan dengan prosedur pengambilan keputusan;

KESIMPULAN:

Berdasarkan segala uraian di atas, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan dan telah dijadikan agunan kredit bank dapat dipastikan bahwa sertifikat dimaksud telah memiliki keabsahan hukum. Sebab, sertifikat yang dijadikan agunan telah melalui proses klarifikasi, konfirmasi dan validasi yang berwenang terlebih dahulu dan dalam hal ini Badan Pertanahan;
- Jika terjadi tumpang tindih sertifikat, maka terjadi penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Administrasi c.q. Pejabat dari Badan Pertanahan. Sebab sebagai Pejabat Administrasi bidang pertanahan maka Pejabat dimaksud telah diberi kewenangan untuk mengatur administrasi pertanahan. Jika Pejabat yang bersangkutan melaksanakan tugasnya sesuai dengan tujuan dari pemberian kewenangan tersebut, maka tidak akan terjadi tumpang tindih sertifikat;
- Tujuan pemberian kewenangan kepada Pejabat di Badan Pertanahan antara lain adalah agar administrasi pertanahan dapat dilakukan pembenahan secara optimal, masyarakat mendapat pelayanan dalam rangka mengurus hak-hak kepemilikan tanah yang memiliki legalitas keabsahan serta kepastian hukum;
- Tindakan Pejabat Administrasi yang terbukti melakukan tindakan penyalahgunaan kewenangan dan/atau tindakan sewenang-sewenang serta melanggar Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Baik menjadi dasar untuk membatalkan produk hukum yang dikeluarkan atau dihasilkan;
- Bahwa kesalahan procedural yang dilakukan Tergugat mengakibatkan sertipikat yang baru (SHM Nomor 162 dan 163) milik Termohon Kasasi II Intervensi 1 dan 2 haruslah dihapuskan;

SIDANG PEMERIKSAAN SETEMPAT:

Bahwa pada hari jumat tanggal 22 Agustus 2014 berdasarkan alat bukti P-9, 15, 16, 17 setelah dilakukan pembuktian di atas tanah objek sengketa SHM, dengan cara pemeriksaan dan pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat, dengan awal pengukuran dari rumah Yurni Adul berbatasan selatan dengan Sapriansyah (sekarang milik H. Malike) diukur lebar 25 meter berbatasan selatan dengan Arnain Majid (sekarang milik H. Malike SHM Nomor 60) diukur lebar 25 meter berbatasan selatan dengan H. Kalla diukur lebar 30 Meter telah persesuaian Sertipikat Hak Milik Nomor 58 milik Penggugat dengan Surat Berita Acara Penelitian Nomor BAP/01/I/2014/PPSKP dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru pada tanggal 02 Januari 2014 beserta Peta lampiran I dan peta lampiran II;



PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, karena gugatan diajukan melampaui tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: H. Kalla Halim bin Saka tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. KALLA HALIM BIN SAKA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 10 September 2015, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan H. Yulius, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,
ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.
ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 66 dari 66 halaman. Putusan Nomor 396 K/TUN/2015