



PUTUSAN

NOMOR : 6/G/2024/PTUN.SMD

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SAMARINDA

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama, dengan acara biasa, (yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan), sebagai berikut:

PT. MULIA ALAM RAYA, didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 10, tanggal 30 Agustus 2008, Anggaran Dasar Perseroan terbatas PT. Mulia Alam Raya, yang dibuat dihadapan Yahya Abdullah Waber, S.H. (Notaris Surabaya), sebagaimana telah mendapatkan pengesahan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Nomor: AHU-60437.AH.01.01 Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Mulia Alam Raya, dimana menurut ketentuan pada pasal 11 jo pasal 12 di Akta tersebut, yang berhak mewakili- hal kepentingan dan atas nama perseroan adalah Direksi, sedangkan berdasarkan susunan akta perubahan terakhirnya yaitu Akta Nomor: 01, tanggal 09 Mei 2023, Berita Acara RUPS PT. Mulia Alam Raya, telah tercatat Direktornya adalah SALEH ALATAS, S.E., Warga negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Jl. Selangor 22 RT.01/RW.07, Kelurahan Perak-Timur, Kecamatan Pabean-Cantian, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **ACHMAD WACHDIN, S.H.,M.H.;**
2. **SYAMSUL ARIFIN, S.H.;**
3. **RIZAL ARIES, S.H.;**

Ketiganya adalah berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan berdomisili hukum pada Kantor hukum **ACHMAD WACHDIN, S.H.,M.H.** yang, beralamat di Jalan Ngagel Jaya Utara No. 105-A, RT.02, RW.01, Kelurahan Barata jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, domisili elektronik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

rizalaries1928@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus
tertanggal 19 Januari 2024;

selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, tempat
kedudukan di Jalan Manuntung, No.03, RT.27, Kelurahan
Sepinggan, Balikpapan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. SUGI MULYONO, S.SiT.;

Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

2. PANDU WIDYA PRADANA, S.H.;

Jabatan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan
Kota Balikpapan;

3. NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H.;

Jabatan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan
Kota Balikpapan;

4. IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H.;

Jabatan Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota
Balikpapan;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur
Sipil Negara (ASN) dan memilih alamat domisili hukum di Jalan
Manuntung Nomor 03 RT.27, Kota Balikpapan, berdomisili
elektronik: ppskantahbpp@gmail.com., berdasarkan surat kuasa
Nomor: 16/Sku-64.71.M.P.02.02/II/2024, tertanggal 06 Februari
2024;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

SUTAN AGUNG MULYADI, kewarganegaraan Indonesia, Tempat
tinggal di Graha Famili Utara I D-8, RT 003 RW 009, Kelurahan
Pradah Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya,

Halaman 2 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Karyawan Swasta; Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa tanggal 6 Februari 2024 diwakili oleh Kuasa Hukumnya:

1. YUSUFIL HAMDANI, S.H., M.H.;
2. RAMLI K. BADERAN, S.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan/atau Konsultan Hukum dan/atau Anggota pada Kantor Hukum Hamdan And Associates yang beralamat di Kirana Three Tower 15 Floor Jalan Boulevard Nomor 1 Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14240, Domisili Elektronik yusufilhd@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut ;

1. Telah membaca ;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 6/PEN-DIS/2024/PTUN.SMD, tanggal 24 Januari 2024 Penetapan Lolos Dismissal Proses ;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 6/PEN-MH/2024/PTUN.SMD, tanggal 24 Januari 2024 Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;
 - Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 6/PEN-PPJS/2024/PTUN.SMD, tanggal 24 Januari 2024, Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;
 - Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 6/PEN-PP/2024/PTUN.SMD, tanggal 24 Januari 2024 Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
 - Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 6/PEN-HS/2024/PTUN.SMD, tanggal 22 Februari 2024, Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Terbuka untuk Umum secara elektronik;
 - Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 6/G/2024/ PTUN.SMD/INTV, tanggal 29 Februari 2024 Putusan Sela;
2. Telah membaca dan mempelajari Berkas Perkara, bukti surat dari Para

Halaman 3 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Pihak, mendengar keterangan saksi dari Penggugat dan Tergugat II
Intervensi di Persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 23 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 23 Januari 2024 dengan Register Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD, yang telah diperbaiki pada tanggal 22 Februari 2024, yang pada pokoknya telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut;

A. Obyek-sengketa.

1. Bahwa adapun Obyek-sengketa atau Surat Keputusan Tata Usaha Negara ; yang menjadi inti-persoalan yang dipermasalahkan adalah berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia ; tanggal 19 September 1996 dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023 seluas 3.275 M2 ; atas-nama Sutan Agung Mulyadi**

Selanjutnya disebut sebagai Obyek-sengketa

B. Kewenangan-pengadilan

1. Bahwa Obyek-sengketa tersebut diatas adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana berdasarkan ketentuan :

Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-1 ; angka-9 : 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 pada peraturan perundang-undangan bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata.

- 1.1. Bahwa adapun bentuk penetapan-tertulisnya adalah berupa tulisan atau penetapan ; yang isinya tentang surat-keputusan Tergugat terkait-hal Sertipikat-tanah yaitu :



Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia ; tanggal 19 September 1996 ; dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023 ; seluas 3.275-M2 ; atas-nama Sutan Agung Mulyadi

- 1.2. Bahwa status Obyek-sengketa tersebut diatas telah selesai dikeluarkan - diterbitkan secara langsung dan bersifat-final oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Tergugat (selaku Kepala-kantor Pertanahan Balikpapan) ; sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya secara hukum artinya Tergugat secara definitif tidak-perlu lagi meminta persetujuan kepada pimpinan-atasannya hal menerbitkan Obyek-sengketa tersebut.
- 1.3. Bahwa Tergugat adalah seorang Kepala-kantor atau pimpinan-tertinggi yang ada di Kantor-pertanahan Balikpapan ; sedangkan Obyek-sengketa tersebut telah ditanda-tangani Tergugat yang bertindak atas-nama Kepala-kantor Pertanahan Balikpapan artinya Tergugat berwenang dalam-hal administrasi-pertanahan menerbitkan surat Sertipikat-tanah (SHM) dengan mempertanggung-jawabkannya secara hukum di- pengadilan (tanggung-gugat) atas segala bentuk keputusannya (Obyek-sengketa) sehingga Tergugat dapat dijadikannya sebagai subyek-hukum atau pihak-Tergugat sebagai bentuk tangan-panjang atau pendelegasian-pemerintah (Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional) di-dalam urusan-pertanahan yang ada di- wilayah ruang-lingkup administrasi-pemerintahan Kota-Balikpapan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal-1 ; angka-23 : Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di- wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.



Pasal-11 : Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal-12 ; ayat-1 ; huruf-c : Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Ayat-2 ; huruf-a : Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pasal-1 : Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

Angka-1 : Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung-jawab dan tanggung-gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

Angka-18 : Kementerian Agraria dan Tata Ruang - Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang.

Angka-21 : Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di-kota.

Pasal-4 ; ayat-1 : Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal-2 (ayat-3) huruf-a dapat dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan melalui pendelegasian kewenangan.



Pasal-17 ; ayat-1 : Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pasal-2 : Peraturan ini mengatur kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.

Pasal 18 : Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, buku tanah dan sertipikat untuk pertama kali ditanda-tangani oleh kepala kantor pertanahan.

- 1.4. Bahwa telah jelas kedudukan-hukum Tergugat bertindak selaku Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala-kantor) yaitu menerbitkan Sertipikat dan melakukan pendaftaran perubahan data-pertanahan artinya penertiban obyek-sengketa tersebut merupakan kewenangan langsung Tergugat dan bagian dari pada tindakan-hukum Tata Usaha Negara yang dilakukan Tergugat (perbuatan-hukum) menurut hukum-positive.
- 1.5. Bahwa perbuatan-hukum Tergugat telah menimbulkan hak maupun kewajiban bagi badan-hukum perdata (Penggugat) ; mengingat Obyek-sengketa tersebut telah ada wujudnya dan bersifat kongkret berupa dokumen (Surat-keputusan) yang ditanda-tangani oleh Tergugat ; sehingga dapat menimbulkan sengketa tata usaha negara.
- 1.6. Bahwa Penggugat memandang penerbitan Obyek-sengketa tersebut oleh Tergugat telah menimbulkan dampak dan akibat hukum secara langsung kepada Penggugat (kepentingan yang dirugikan) ; diantaranya Obyek-sengketa tersebut menghambat dan menghalangi proses pelaksanaan isi-putusan (Eksekusi-pengadilan) ; sehingga tidak-adanya keadilan dan kepastian-hukum bagi Penggugat atas status tanah dan proses-hukum yang sudah selesai diputuskan oleh pengadilan (Inkracht).

Penggugat tidak-bisa mensertipikatkan dan tidak-bisa mengajukan permohonan pensertipikatan kepada Tergugat ;



atas obyek-tanah yang menjadi hak-miliknya (Penggugat) sebagaimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 26 November 2019 (Angka-5) yaitu :

Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik absah dan merupakan pihak ; yang berhak dan berwenang atas obyek bidang tanah seluas \pm 3.450 M2 sekarang terletak di- jalan MT. Haryono ; RT. 41 ; Kelurahan Gunung Bahagia ; Kecamatan Balikpapan Selatan ; Kota Balikpapan ; dengan batas-batasnya sebagai-berikut :

- *Sebelah-utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).*
- *Sebelah-timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.*
- *Sebelah-barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alatas).*
- *Sebelah-selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.*

Sedangkan dahulunya terletak di- Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batasan Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman ; Selatan : berbatasan dengan Jermia Panda ; Timur : berbatasan dengan H. Djayus atau Lamijah ; Barat : berbatasan dengan jalan.

- 1.7. Bahwa isi-Putusan tersebut diatas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan-timur (Samarinda) No. 110/PDT/2020/PT.SMR - 31 Agustus 2020 dan dikuatkan-pula dengan adanya Putusan Mahkamah Agung No. : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September 2022 ; sedangkan ke-3 isi-Putusan tersebut diatas telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap sebagaimana-hal berdasarkan Surat-keterangan Inkracht dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan No. : W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 ; yang ditindak-lanjuti adanya pelaksanaan eksekusi-riil dari Ketua Pengadilan



Negeri Balikpapan kepada Tergugat ; sesuai Berita-acara Pelaksanaan Eksekusi No.: 07/PDT.EKS/2022/PN.BPP jo. No.: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 07 Juli 2023 ; dengan memerintahkan kepada BPN-Balikpapan (Tergugat) supaya :

Menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) sertifikat hak milik yaitu :

- *Sertifikat Hak Milik Nomor : 3277 / Kelurahan Gunung Samarinda ; atas-nama Yusuf Rahman ; seluas 13.332 M2 (Obyek-sengketa 1).*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor : M 3612 / Kelurahan Damai atas-nama Tanty Kusumawaty ; seluas 3.275 M2. (Obyek-sengketa 2).*

Dari daftar buku-tanah (pertanahan) yang terdapat pada Turut-tergugat 3.

-> Untuk-itulah Obyek-sengketa tersebut merupakan Obyek-sengketa yang dapat digugat dan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Samarinda) ; mengingat

Penggugat adalah badan-hukum perdata yang secara hukum sangat berkepentingan dan dirugikan hak-miliknya oleh Tergugat ; sedangkan Penggugat telah mengajukan keberatan Upaya-administrative dan Banding-administrasi atas keputusan-Tergugat tersebut.

Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-1 ; angka-10 : Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan 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.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Halaman 9 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Pasal-75 ; ayat-1 : Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintah atau atasan pejabat yang menetapkan dan atau melakukan keputusan dan atau tindakan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

Pasal-2 ; ayat-1 : Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad)

Pasal-2 ; ayat-1 : Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan atau pejabat pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

C. Upaya-administrative dan Tenggang-waktu.

1. Bahwa Penggugat barulah mengetahui adanya Obyek-sengketa tersebut sejak **30 Agustus 2023** sebagaimana berdasarkan Surat pemberitahuan Tergugat Nomor : MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 ; hal Surat-permohonan pencoretan atau penghapusan

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; tanggal 14 Juli 1995 ; seluas 13.332-M2 ; atas-nama Yusuf Rahman.
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3612 Kelurahan Damai ; tanggal 19 September 1996 ; seluas 3.275-M2 ; atas-nama Tanty Kusumawaty.

dimana Surat-Tergugat tersebut diatas dikirimkannya oleh Tergugat kepada kuasa-hukum Penggugat ; sebagai bentuk pemberitahuan dan jawaban-Tergugat atas Surat dari kuasa-hukum Penggugat kepada Tergugat pada 07 Maret 2023 ; adapun maksud-tujuan



maupun kepentingan Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat pada 07 Maret 2023 tersebut

adalah sebagai tindak-lanjut pelaksanaan atas adanya 'Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2695 K/PDT/2022 - 14 September 2022 ; yang secara hukum telah dimenangkannya oleh pihak-Penggugat (PT. Mulia Alam Raya) ; sedangkan inti-perihal surat-Penggugat kepada Tergugat tersebut yaitu berisikan :

Surat-pemohonan pencoretan atau penghapusan pencatatan ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik :

- SHM No. 3277 Gunung Samarinda ; seluas 13.332 M2 an. Yusuf Rahman (obyek-sengketa 1)
- SHM No. 3612 Damai ; seluas 3.275 M2 atas-nama Tanty Kusumawaty (obyek-sengketa 2)

Sebagai bentuk pelaksanaan atas Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2695 K/PDT/2022 - 14 September 2022 ; yang telah berkekuatan-hukum tetap dan mengikat (Inkracht).

-> Sedangkan substansi-isinya dari Surat-pemberitahuan Tergugat Nomor : MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 tersebut diatas secara garis-besar menerangkan :

Tergugat menolak atau tidak-mau menindak-lanjuti surat klien-kami (Penggugat) - 07 Maret 2023 tersebut ; dengan dasar-alasan karena sudah ada peralihan-hak atau balik-nama dari a.n Tanty Kusumawaty kepada a.n Sutan Agung Mulyadi yaitu berdasarkan Akta Jual-beli Nomor : 374/2018 - 31 Oktober 2018 dan dokumen-SHM Nomor : M.3612 Kelurahan-damai tersebut telah diubah menjadi SHM-No.: 07299 Kelurahan Gunung-bahagia ; sedangkan Sutan Agung Mulyadi selaku pemegang-hak terakhir SHM tersebut bukan merupakan pihak dalam perkara-perdata No.: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp sebagaimana berdasarkan Pasal-32 (ayat-1) huruf-b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Mengingat Gugatan-PTUN ini merupakan tindak-lanjut atas surat-penolakan dari Tergugat yang tidak-mau mencoret atau menghapus :



- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; tanggal 14 Juli 1995 ; seluas 13.332-M2 ; atas-nama Yusuf Rahman.
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3612 Kelurahan Damai ; tanggal 19 September 1996 ; seluas 3.275-M2 ; atas-nama Tanty Kusumawaty.

disebabkan karena telah terbitnya Obyek-sengketa tersebut ; artinya Sertipikat Hak Milik Nomor : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty Kusumawaty tersebut telah beralih hak-kepemilikannya kepada pihak-lain yaitu Sutan Agung Mulyadi (Obyek-sengketa).

2. Bahwa berawal dari adanya sengketa-hukum atau Gugatan perbuatan melanggar-hukum (Pasal-1365 KUHPerdara) antara Penggugat melawan Tanty Kusumawaty (Tergugat-1) ; Lina Sagita (Turut-tergugat 1) ; Ambaroekmi Soelastri Poerwanto (Turut-tergugat 2) dan Tergugat (Turut-tergugat 3) serta Abdul Hamid Rahman (Turut-tergugat 4) Sebagaimana terdaftar diregister-perkara No. 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp pada 05 Desember 2018 di- Pengadilan Negeri Balikpapan ; dimana salah-satu amar-Putusannya yaitu :

Menghukum Turut-tergugat 3 (Tergugat) dan memerintahkan secara tegas supaya Turut-tergugat 3 menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik yaitu :

- SHM-No. : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; seluas 13.332 M2 atas-nama Yusuf Rahman.
- SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai ; seluas 3.275 M2 atas-nama Tanty Kusumawaty.

Dari daftar buku-tanah (pertanahan) yang terdapat pada Turut-tergugat 3.

-> Dimana Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 26 November 2019 tersebut telah dikuatkannya oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan-timur (Samarinda) Nomor : 110/PDT/2020/PT.SMR - 31 Agustus 2020 dan dikuatkan-pula dengan amar-Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September 2022 ; sedangkan ke-3 (tiga) putusan tersebut diatas telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap



sebagaimana berdasarkan Surat-keterangan Inkracht dari
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor :
W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 ; dengan ditindak-lanjudi
adanya pelaksanaan eksekusi-riil dari Ketua Pengadilan Negeri
Balikpapan kepada pihak-BPN (Balikpapan) atau Tergugat ;
berdasarkan Berita-acara Pelaksanaan Eksekusi No. :
07/PDT.EKS/2022/PN.BPP Jo. Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 07
Juli 2023 ; dimana substansi-isinya atau eksekusinya memerintahkan
kepada BPN-Balikpapan supaya :

*Menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) Sertipikat Hak
Milik yaitu :*

- SHM-No. : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; seluas 13.332
M2 atas-nama Yusuf Rahman.
- SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai ; seluas 3.275 M2 atas-nama
Tanty Kusumawaty.

*Dari daftar buku-tanah (pertanahan) yang terdapat pada Turut-
tergugat 3.*

3. Bahwa dengan adanya Surat-pemberitahuan Tergugat No.
MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 sebagaimana telah
diterima oleh prinsipal-Penggugat pada 30 Agustus 2023 ; yang
intinya menerangkan bahwa Tergugat telah menolak 'tidak-mau'
menjalankan isi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2695
K/Pdt/2022 - 14 September 2022 ; yang telah berkekuatan hukum
tetap sebagaimana berdasarkan pada Surat-keterangan Inkracht dari
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan :
W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 bahkan Tergugat tidak
menindak-lanjudi (tidak-menjalankan) perintah Ketua Pengadilan
Negeri Balikpapan terkait-hal pelaksanaan-eksekusi Nomor :
07/PDT.EKS/2022/PN.BPP.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 95/K/TUN/2000 – 11 Mei 2001

Bahwa tenggang-waktu pengajuan gugatan terhadap keputusan
penolakan atau fictive-negative yang dilakukan oleh Tergugat adalah
90-hari terhitung setelah lewatnya batas-waktu 4-bulan yang dihitung
sejak tanggal diterimanya permohonan keberatan dari Penggugat.



4. Bahwa Penggugat melalui kuasa-hukumnya mengajukan - menyampaikan (mengirimkan) Surat-keberatan atau Upaya-administrative kepada Tergugat pada **11 September 2023** ; sebagai bentuk tidak-terimanya (protes) Penggugat terhadap Surat-Tergugat Nomor : MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 tersebut diatas yang menolak dan tidak-mau mencoret atau menghapus status SHM-No. 3277 dan SHM-No. 3612 ; namun Surat-keberatan atau Upaya-administrative kepada Tergugat pada 11 September 2023 tersebut diatas tidak-dijawab dan tidak-pula ada tindak-lanjutnya dari pihak-Tergugat ; sehingga Penggugat berinisiatif untuk bertemu dan beraudensi langsung dengan Tergugat ; akan-tetapi tidak-terlaksana ; sedangkan surat-keberatan (upaya-administrasi) dari Penggugat belum melewati batas-waktu yang telah ditentukan yaitu 90-hari ; untuk-itulah Penggugat melalui kuasa-hukumnya telah mengajukan maupun menyampaikan (mengirimkan) surat Banding-administrative pada 'pihak-atasan' Tergugat yaitu kepada Kepala-kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Provinsi Kalimantan-timur) pada **11 Oktober 2023** ; dengan maksud-tujuan supaya Ka.Kanwil-BPN (Kaltim) dapat meninjau-kembali surat-Tergugat tersebut dan me-mediasikannya ; namun hingga sampai 'Gugatan-PTUN' ini di-daftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda ; dimana surat Banding-administrative - 11 Oktober 2023 tersebut juga tidak-ada jawaban dari Ka.Kanwil-BPN (Kaltim).
5. Bahwa Gugatan-PTUN (Penggugat) ini patut kiranya diterima dan dikabulkan ; mengingat Gugatan-aquo masih berada dalam masa tenggang-waktu 90 (sembilan-puluh) hari ; hal-ini disebabkan karena keberadaan Obyek-sengketa tersebut barulah diketahui dan diterima oleh Penggugat pada 30 Agustus 2023 ; namun penentuan hitungan atas 30 Agustus 2023 tersebut menjadi terhenti dan terbantarkan ; adapun dasar-pertimbangan terhentinya dan terbantarkannya hitungan tenggang-waktu 90 (sembilan-puluh) hari tersebut disebabkan karena adanya Surat-keberatan atau upaya-administrasi dari Penggugat kepada Tergugat pada 11 September 2023 dan Banding-administrasi kepada Kepala-kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Provinsi Kalimantan-timur) pada 11 Oktober



2023 ; sedangkan hal surat-Penggugat berupa upaya-administrasi dan banding-administrasi (surat-keberatan) tersebut tidak-ada jawaban-tanggapan dan tidak-pula adanya produk-keputusan dalam bentuk apapun dari Tergugat maupun dari Ka.Kanwil-BPN (Kaltim) tersebut ; sehingga tenggang-waktu atas Obyek-sengketa tersebut diatas menjadi terbantarkannya ; untuk-itu Gugatan-penggugat tersebut patut dinyatakan diterima (dikabulkan) dan secara hukum Obyek-sengketa aquo masih berada dalam masa-terbantarkan atau belum-daluarsa.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-55 : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Petunjuk Pelaksanaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Point V - 3 : Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu putusan tata usaha negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktunya dihitung sejak saat dia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Pasal-75 ; ayat-1 : Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada pejabat pemerintah atau atasan pejabat yang menetapkan dan atau melakukan keputusan dan atau tindakan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administratif

Pasal-5 ayat-1 : Tenggang-waktu pengajuan gugatan di- Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh



Badan dan atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrative.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)

Pasal-4 ; ayat-1 : Gugatan diajukan paling lama sembilan puluh hari sejak Tindakan Pemerintahan dilakukan oleh Badan dan atau Pejabat Administrasi Pemerintahan.

Ayat-2 : Selama Warga Masyarakat menempuh upaya administratif, tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat-1 terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima.

D. Kepentingan-Penggugat.

1. Bahwa Penggugat adalah orang-perorangan yang bertindak mewakili kepentingan (atas-nama) badan-hukum perdata (PT. Mulia Alam Raya) ; dimana Penggugat secara-hukum mempunyai obyek-tanah seluas \pm 3.450-M2 yang sekarang terletak di- jalan MT. Haryono ; RT. 41 ; Kelurahan Gunung Bahagia ; Kecamatan Balikpapan Selatan ; Kota Balikpapan ; dengan batas-batasnya sebagai-berikut :

- Sebelah-utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).
- Sebelah-timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.
- Sebelah-barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alatas).
- Sebelah-selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.

Sedangkan dahulunya terletak dalam Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batas-batasnya :

- Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman.
- Selatan : berbatasan dengan Jermia Panda.



- Timur : berbatasan dengan H. Djayus atau Lamijah.
- Barat : berbatasan dengan jalan.

-> Dimana keberadaan atas obyek-tanah milik Penggugat tersebut dahulunya terletak di- Kelurahan Gunung Samarinda (Kecamatan Balikpapan-utara) Balikpapan ; namun dikarenakan adanya pemekaran-wilayah maka terjadilah perubahan menjadi Kelurahan Damai (Kecamatan Balikpapan-timur) Balikpapan; namun saat-ini status-terakhir atas obyek-tanah Penggugat tersebut terletak di- Kelurahan Gunung Bahagia (Kecamatan Balikpapan-selatan) Balikpapan;

1.1. Bahwa obyek-tanah milik Penggugat tersebut diatas telah diperoleh dan dimilikinya melalui proses jual-beli atau pelepasan hak atas tanah ; yang dilakukan dihadapan Notaris-Balikpapan (Hema Loka, SH.) sebagaimana tertuang dalam Akta-notaris :

a. No. : 01 ; Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa ;

b. No. : 02 ; Kuasa Pengurusan - 02 Februari 2017. Sedangkan alas-hak atau dokumen bukti-kepemilikannya berupa Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986 yang ditanda-tangani oleh Camat Balikpapan-utara bernama Abdul Radjab ; dimana proses transaksi penanda-tanganan atas ke-2 (akta-notaris) tersebut diatas dilakukannya oleh Penggugat berdasarkan adanya bukti-surat atau dokumen-pendukung berupa salinan-putusan (asli) yaitu :

- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. : 85/Pdt.G/2013/PN.Bpp - 08 Mei 2014.
- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. : 32/PDT/2015/PT.SMR - 11 Mei 2015.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3578 K/Pdt/2015 - 29 Maret 2016.
- Penetapan Ketua PN-Balikpapan No. E.05.2017 - 85/Pdt.G/2013/PN.Bpp (Inkracht).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat-keterangan dan pernyataan atas-nama Abdul Rajab (Camat Balikpapan-utara).

1.2. Bahwa sebelum obyek-tanah tersebut diatas dialihkan (dibeli) kepada Penggugat ; dimana keberadaan atas obyek-tanah tersebut dikuasai fisik-tanah secara penuh dan dijaga-pula oleh pemilik-asal yaitu pihak-penjual atau pihak yang melepaskan-haknya kepada Penggugat yaitu Abdul Hamid Rahman ; akan-tetapi setelah adanya pembayaran-lunas atau pelunasan dari Penggugat kepada Abdul Hamid Rahman ;

maka obyek-tanah tersebut diserahkan-terimakan kepada Penggugat ; untuk-itu sejak Februari-2017 hingga sampai saat-ini (sekarang) dimana keberadaan atas obyek-tanah tersebut telah dikuasai-fisiknya secara penuh oleh Penggugat dan diberikan pagar-tembok pengaman di-sekeliling obyek-tanah tersebut dan tertutup-kunci.

1.3. Bahwa status-kepemilikan atas obyek-tanah milik Penggugat tersebut diatas telah diperkuat dan didukung dengan adanya 'Putusan-Inkracht dan Eksekusi-sertipikat' yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Tergugat yaitu :

Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 26 November 2019 ; dimana amar-putusannya menerangkan bahwa :

1. *Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.*
2. *Menyatakan Penggugat adalah merupakan pembeli yang beretiket baik ; sehingga harus mendapatkan dan memperoleh perlindungan hukum.*
3. *Menetapkan Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986 ; adalah absah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegangnya.*
4. *Menetapkan keberadaan atas semua acta-notariel (authentic) yaitu Akta Notaris :*

Halaman 18 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



- No. : 01 ; Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa ;

- No. : 02 ; Kuasa Pengurusan - 02 Februari 2017 ;

Sebagaimana dibuat ditanda-tangani di kantor Notaris HEMA LOKA, SH. beralamat-kantor di jalan S. Parman ; RT. 25 No. 01 (Gunung Guntur) ; Kelurahan Gunung Sari Ulu ; Kecamatan Balikpapan Tengah ; Kota Balikpapan ; adalah sah secara hukum (absah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik absah dan merupakan pihak ; yang berhak dan berwenang atas obyek bidang tanah seluas ± 3.450 M2 sekarang dikenal terletak di- jalan MT. Haryono ; RT. 41 ; Kelurahan Gunung Bahagia ; Kecamatan Balikpapan Selatan ; Kota Balikpapan ; dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).

- Sebelah Timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.

- Sebelah Barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alatas).

- Sebelah Selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.

Sedangkan dahulunya dikenal terletak di- Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman.

- Selatan : berbatasan dengan Jeremia Panda.

- Timur : berbatasan dengan H. Djayus atau Lamijah.

- Barat : berbatasan dengan jalan.



6. Menyatakan Tergugat terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.
7. Menyatakan Turut-tergugat 1 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.
8. Menyatakan Turut-tergugat 2 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.
9. Menyatakan Turut-tergugat 3 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.
10. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas-nama Yusuf Rahman seluas 13.332 M2 ; adalah tidak absah dan cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan Damai - terbit pada 02 November 1996 (atas-nama Tanty Kusumawaty) seluas 3.275 M2 adalah tidak sah cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat.
12. Menyatakan keberadaan atas semua acta-notariel (authentik) yaitu :
 - Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 02 - 17 Januari 1995 juncto Akta Pemberian Kuasa Nomor : 03 -17 Januari 1995.
 - Akta Jual beli Nomor : 116/BU/VIII/1995 - 03 Agustus 1995.Sebagaimana dibuat dan ditanda-tangani di- Notaris - PPAT Ambaroekmi Soelastri Poerwanto, SH. ; beralamat kantor di jalan Jenderal Sudirman ; Komlek Balikpapan Permai Blok G - 1/3 Kota Balikpapan (Turut-tergugat 2) ; adalah tidak sah secara hukum dan cacat



hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

13. *Menghukum Turut-tergugat 3 dengan memerintahkan secara tegas supaya Turut-tergugat 3 menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) sertifikat hak milik*

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; terbit pada 03 Mei 1995 ; dengan atas-nama Yusuf Rahman ; seluas 13.332 M2.

- Sertipikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan Damai terbit pada 02 November 1996 ; dengan atas-nama Tanty Kusumawaty ; seluas 3.275 M2.

Dari daftar buku tanah (pertanahan) ; yang terdapat pada Turut-tergugat 3.

14. *Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.*

15. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-perkara.*

-> Dimana isi-Putusan tersebut diatas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan-timur (Samarinda) No. 110/PDT/2020/PT.SMR - 31 Agustus 2020 dan dikuatkan-pula dengan adanya Putusan Mahkamah Agung No. : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September 2022 ; sedangkan ke-3 isi-Putusan tersebut diatas telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap sebagaimana berdasarkan Surat-keterangan Inkracht dari pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan No. : W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 ; dengan ditindak-lanjuti adanya-hal 'pelaksanaan eksekusi-riil' dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan kepada BPN-Balikpapan (Tergugat) ; berdasarkan Berita-acara Pelaksanaan Eksekusi No.: 07/PDT.EKS/2022/PN.BPP Jo. No.: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 07 Juli 2023 ; dengan memerintahkan kepada BPN-Balikpapan (Tergugat) supaya :



*Menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua)
sertipikat hak milik yaitu :*

- Sertipikat Hak Milik No. : 3277 atas-nama Yusuf Rahman ; seluas 13.332 M2.*
- Sertipikat Hak Milik No. : 3612 atas-nama Tanty Kusumawaty ; seluas 3.275 M2.*

*Dari daftar buku-tanah (pertanahan) yang terdapat pada
Turut-tergugat 3.*

1.4. Bahwa adapun maksud-tujuan 'kepentingan' Penggugat meminta kepada Tergugat supaya menghapus dan meniadakan SHM-No.3277 maupun SHM-No.3612 tersebut adalah dikarenakan sudah adanya Putusan-Inkracht atau menjalankan isi-putusan dan disebabkan-pula karena Penggugat akan mensertipikatkan atau mendaftarkan permohonan pensertipikatan-hak atas obyek-tanah miliknya tersebut ; akan-tetapi apabila SHM-No. : 3277 maupun SHM-No. : 3612 tidak-dihapus (tidak-ditiadakan) oleh Tergugat ; maka Penggugat tidak-bisa mensertipikatkan obyek-tanah miliknya tersebut ; dikarenakan diatas tanah milik Penggugat masih terdapat hak-milik atas pihak-lain berupa sertipikat yaitu SHM-No. 3277 maupun SHM-No. 3612 ; untuk-itu Penggugat menilai tidak-adanya lagi keadilan dan kepastian-hukum bagi Penggugat atas status hak-milik tanah dan proses-hukum yang sudah selesai diputuskan oleh pengadilan (Inkracht) ; sehingga dengan tidak-dijalankannya isi-putusan Inkracht oleh Tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat-pemberitahuan Tergugat Nomor : MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 tersebut diatas ; maka disitulah Penggugat mempunyai kepentingan dan adanya nilai-kepentingan Penggugat yang dirugikan atau dilanggar-haknya oleh Tergugat ; untuk-itu secara hukum Penggugat berhak mengajukan Gugatan-aquo terhadap Tergugat melalui Pengadilan-ini.

**Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan
Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara**

Halaman 22 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Pasal 53 ; ayat-1 : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah.

**Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019
Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan
Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan
Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat
Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)**

Pasal-1 ; angka-6 : Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan.

Pasal-3 : Warga Masyarakat dapat mengajukan Gugatan Tindakan Pemerintahan secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang dengan menyebutkan alasan :

- a. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;
- b. bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

**Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018
Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi
Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administratif**

Pasal-1 ; ayat-6 : Dalam Peraturan Mahkamah Agung 1n1 yang dimaksud dengan Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan keputusan dan atau tindakan.

- 1.5. Bahwa Penggugat mempunyai 'kewajiban' mempertahankan hak-milik atas obyek-tanah yang diperolehnya secara etiket-baik dan sesuai ketentuan hukum-positive ; artinya status hak-kepemilikan atas obyek-tanah milik Penggugat tersebut selesai diputuskan oleh lembaga-peradilan yang telah



berkekuatan-hukum tetap 'Inkracht' ; sehingga Penggugat berhak mendapatkan perlindungan-hukum atas haknya.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal-9 ; ayat-2 : Tiap warga-negara Indonesia, laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah dst.

Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Pasal-17 : Setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan dalam perkara pidana, perdata dan administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas . . . dst.

Pasal-29 ; ayat-1 : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, martabat, kehormatan dan hak miliknya.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 251 K/Sip/1958 - 26 Desember 1958

Pembeli yang beretiket baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap absah.

-> Akan-tetapi apabila Tergugat tetap-saja tidak-mau (menolak) untuk menghapus (meniadakan) SHM-No. : 3277 maupun SHM-No. : 3612 dari daftar buku-tanah yang ada pada Tergugat ; sebagai bentuk pelaksanaan 'Putusan-peradilan' berkekuatan-hukum tetap ; dengan dasar-alasan karena telah terbitnya Obyek-sengketa yaitu :

Sudah ada peralihan-hak atau balik-nama dari a.n Tanty Kusumawaty kepada a.n Sutan Agung Mulyadi yaitu berdasarkan Akta Jual-beli Nomor : 374/2018 - 31 Oktober 2018 dan dokumen-SHM Nomor : M.3612 Kelurahan-damai tersebut telah diubah menjadi SHM-No.: 07299 Kelurahan Gunung-bahagia dst.



Sebagaimana berdasarkan Surat-pemberitahuan Tergugat Nomor : MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 tersebut ; maka atas perilaku-perbuatan Tergugat tersebut diatas telah melanggar dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; sehingga patutlah kiranya Obyek-sengketa tersebut diatas haruslah dinyatakan batal dan atau tidak-sah dengan mewajibkan kepada Tergugat supaya mencabut keputusan Obyek-sengketa aquo.

Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-53 ; ayat-2 ; huruf a dan b : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat-1 adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

E. Dasar-alasan (Gugatan).

1. Bahwa berawal dari adanya tindakan atau keputusan Tergugat yang tidak-mau (menolak) (surat-Tergugat) untuk menghapus dan meniadakan Obyek-sengketa tersebut dari daftar buku-tanah yang ada pada Tergugat sebagai bentuk pelaksanaan atas Putusan-peradilan yang telah berkekuatan-hukum tetap; dengan dasar-alasan karena telah terbitnya Obyek-sengketa atas-nama pihak-lain; sebagaimana berdasarkan ada Surat-pemberitahuan dari Tergugat No. MP.02.02/766-64.71/VIII/2023 - 24 Agustus 2023 kepada Penggugat yaitu :

Tergugat menolak atau tidak-mau menindak-lanjuti surat klien-kami (Penggugat) - 07 Maret 2023 tersebut ; dengan dasar-alasan karena sudah ada peralihan-hak atau balik-nama dari a.n Tanty



Kusumawaty kepada a.n Sutan Agung Mulyadi yaitu berdasarkan Akta Jual-beli Nomor : 374/2018 - 31 Oktober 2018 dan dokumen-SHM Nomor : M.3612 Kelurahan-damai tersebut telah diubah menjadi SHM-No.: 07299 Kelurahan Gunung-bahagia ; sedangkan Sutan Agung Mulyadi selaku pemegang-hak terakhir SHM bukan merupakan pihak dalam perkara-perdata . . . dst.

-> Artinya SHM-No. : 3612 atas-nama Tanty Kusumawaty tersebut berasal dari pecahan

SHM-No. : 3277 atas-nama Yusuf Rahman (Sertipikat-induk) ; sedangkan status SHM-No. : 3612 aquo diterbitkan oleh Tergugat atas-nama Tanty Kusumawaty berdasarkan adanya peralihan-hak yaitu jual-beli antara Tanty Kusumawaty dengan Yusuf Rahman ; kemudian SHM-No. : 3612 atas-nama Tanty Kusumawaty tersebut dialihkan-haknya atau dijual oleh Tanty Kusumawaty kepada Sutan Agung Mulyadi ; sehingga SHM-Nomor : 3612 tersebut dirubah atau dibalik-nama oleh Tergugat menjadi atas-nama Sutan Agung Mulyadi selaku pemegang-hak yang baru (setelah-Tanty) ; namun karena adanya pemekaran-wilayah di- Kota Balikpapan (Kelurahan-Kecamatan) ; maka Tergugat berdasarkan permohonan dari Sutan Agung Mulyadi merubah atau mengganti Sertipikat-SHM-Nomor : 3612 atas-nama Sutan Agung Mulyadi menjadi Sertipikat-SHM Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia (Obyek-sengketa) ; sedangkan status atas Sertipikat-SHM No.: 3612 telah dicoret oleh Tergugat dan digantikan menjadi Sertipikat dengan nomor-baru dan surat-ukur (GS) baru pula dengan atas-nama Sutan Agung Mulyadi yaitu saat-ini menjadi Obyek-sengketa.

1.1.1. Bahwa Sertipikat-SHM No. : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman (Sertipikat-induk) tersebut ; diterbitkan pertama-kali oleh Tergugat pada **14 Juli 1995** ; sedangkan Sertipikat-SHM Nomor : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty diterbitkan oleh Tergugat pada **19 September 1996** ;

kemudian

Sertipikat-SHM Nomor : 3612 tersebut dialihkan atau dijual oleh Tanty-kusumawaty kepada Sutan Agung Mulyadi yaitu



pada 31 Oktober 2018 (Akta-jualbeli) ; sehingga SHM-No. : 3612 tersebut dibalik-nama oleh Tergugat menjadi atas-namanya Sutan Agung Mulyadi pada 18 Desember 2018 ;

kemudian

Bahwa dikarenakan adanya pemekaran-wilayah Kelurahan-Kecamatan Balikpapan maka Tergugat berdasarkan permohonan dari Sutan Agung Mulyadi telah merubah atau mengganti Sertipikat-SHM Nomor : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Sutan Agung Mulyadi menjadi Sertipikat-SHM Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia pada 19 Juni 2023 ; sehingga status SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty telah dicoret oleh Tergugat dan digantikan ; menjadi Sertipikat dengan Nomor-sertipikat baru dan Surat-ukur (GS) baru yaitu Obyek-sengketa.

- 1.2. Bahwa Penggugat memperoleh atau mendapatkan hak atas obyek-tanah tersebut dari Abdul Hamid Rahman ; sebagaimana berdasarkan Akta Notaris (HEMA LOKA, SH) No. : 01 ; Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa akta-No. : 02 ; Kuasa Pengurusan pada 02 Februari 2017 ; dimana Penggugat adalah sebagai pihak yang menerima-hak ; sedangkan Abdul Hamid Rahman sebagai pihak yang melepaskan haknya ; dengan melampirkan dokumen-pendukung yaitu :

- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. : 85/Pdt.G/2013/PN.Bpp - 08 Mei 2014.
- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. : 32/PDT/2015/PT.SMR - 11 Mei 2015.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3578 K/Pdt/2015 - 29 Maret 2016.
- Penetapan Ketua PN-Balikpapan No. E.05.2017 - 85/Pdt.G/2013/PN.Bpp (Inkracht).
- Surat-keterangan dan pernyataan atas-nama Abdul Rajab (Camat Balikpapan-utara).
- Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986.



- Surat-keterangan Pemekaran-wilayah (Kelurahan-Kecamatan) Balikpapan.

1.3. Bahwa adapun alas-hak atau bukti-surat kepemilikan-tanah Abdul Hamid Rahman tersebut adalah berupa **Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986** ; yang ditanda-tangani oleh Abdul-radjab selaku Camat Balikpapan-utara ; dimana obyek-tanah tersebut diperoleh dan dimiliki oleh Abdul Hamid Rahman berdasarkan jual-beli atau pelepasan-hak ; antara Yusuf Rahman (pihak yang melepaskan-hak) dengan Abdul Hamid Rahman (pihak yang menerima-hak) ; sebagaimana tertuang di-dalam **Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986** tersebut artinya Abdul Hamid Rahman sudah mempunyai hak-milik atas obyek-tanah tersebut sejak tahun-1968 ; dengan kata-lain obyek-tanah milik Yusuf Rahman sudah dilepaskan atau dijual terlebih-dahulu kepada Abdul Hamid Rahman sejak tahun-1986.

1.4. Bahwa letak-keberadaan obyek-tanah milik Yusuf-rahman yang sudah dilepaskan atau dijualnya kepada Abdul-hamid sebagaimana tertuang dalam **Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986** tersebut yaitu dahulu-nya berada di- **Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batas-batasnya :**

- **Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman.**
- **Selatan : berbatasan dengan Jermia Panda.**
- **Timur : berbatasan dengan H. Djayus atau Lamijah.**
- **Barat : berbatasan dengan jalan.**
- Namun karena adanya pemekaran-wilayah (Kelurahan-Kecamatan) Balikpapan :
 - a. Kelurahan Gunung Samarinda (Kecamatan Balikpapan-utara) ;
 - b. Kelurahan Damai (Kecamatan Balikpapan-timur) ;



c. Kelurahan Gunung Bahagia (Kecamatan Balikpapan-selatan) ;

Dimana saat-ini letak obyek-tanah tersebut berada di- **jalan MT. Haryono ; RT. 041 Kelurahan Gunung Bahagia ; Kecamatan Balikpapan Selatan ; Kota Balikpapan ; dengan batas-batasnya sebagai-berikut :**

- **Sebelah-utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).**
- **Sebelah-timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.**
- **Sebelah-barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alat).**
- **Sebelah-selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.**

1.5. Bahwa pada prinsipnya 'letak obyek-tanah sebagaimana SHM-No. : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman dan SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty maupun Obyek-sengketa aquo berada di-dalam atau diatas tanah milik Penggugat sebagaimana berdasarkan Putusan-inkracht ; hal-ini disebabkan karena Obyek-sengketa aquo terbit berasal dari SHM-No. : 3612.

2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan dan atau mengalihkan status-hak (balik-nama) atas Sertipikat SHM-No. : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda (atas-nama Yusuf-rahman) dan SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai (atas-nama Tanty-kusumawaty) serta Obyek-sengketa aquo ; di-dalam atau diatas obyek-tanah hak-milik Penggugat sebagaimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 26 November 2019 ; dimana amar-putusannya menerangkan sebagai-berikut :

1. *Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.*
2. *Menyatakan Penggugat adalah merupakan pembeli yang beretiket baik ; sehingga harus mendapatkan dan memperoleh perlindungan hukum.*



3. Menetapkan Surat Keterangan Pelepasan Hak - 21 September 1986 ; adalah absah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegangnya.

4. Menetapkan keberadaan atas semua acta-notariel (authentik) yaitu Akta Notaris :

- No. : 01 ; Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa ;

- No. : 02 ; Kuasa Pengurusan - 02 Februari 2017 ;

Sebagaimana dibuat ditanda-tangani di kantor Notaris HEMA LOKA, SH. beralamat-kantor di jalan S. Parman ; RT. 25 No. 01 (Gunung Guntur) ; Kelurahan Gunung Sari Ulu ; Kecamatan Balikpapan Tengah ; Kota Balikpapan ; adalah sah secara hukum (absah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik absah dan merupakan pihak ; yang berhak dan berwenang atas obyek bidang tanah seluas \pm 3.450 M2 sekarang dikenal terletak di-jalan MT. Haryono ; RT. 41 ; Kelurahan Gunung Bahagia ; Kecamatan Balikpapan Selatan ; Kota Balikpapan ; dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).

- Sebelah Timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.

- Sebelah Barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alatas).

- Sebelah Selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.

Sedangkan dahulunya dikenal terletak di- Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut : Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman ; Selatan : berbatasan dengan Jeremia Panda ; Timur : berbatasan dengan H. Djayus atau Lamijah ; Barat : dengan jalan.



6. Menyatakan Tergugat terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
7. Menyatakan Turut-tergugat 1 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
8. Menyatakan Turut-tergugat 2 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
9. Menyatakan Turut-tergugat 3 ; terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ; sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
10. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas-nama Yusuf Rahman seluas 13.332 M2 ; adalah tidak absah dan cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan Damai - terbit pada 02 November 1996 (atas-nama Tanty Kusumawaty) seluas 3.275 M2 adalah tidak sah cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat.
12. Menyatakan keberadaan atas semua acta-notariel (authentic) yaitu :
 - Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 02 - 17 Januari 1995 juncto Akta Pemberian Kuasa Nomor : 03 -17 Januari 1995.
 - Akta Jual beli Nomor : 116/BU/VIII/1995 - 03 Agustus 1995.

Sebagaimana dibuat dan ditanda-tangani di- Notaris - PPAT Ambaroekmi Soelastri Poerwanto, SH. ; beralamat kantor di jalan Jenderal Sudirman ; Komlek Balikpapan Permai Blok G - 1/3 Kota Balikpapan (Turut-tergugat 2) ; adalah tidak sah secara hukum dan cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.



13. Menghukum Turut-tergugat 3 dengan memerintahkan secara tegas supaya Turut-tergugat 3 menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) sertifikat hak milik

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; terbit pada 03 Mei 1995 ; dengan atas-nama Yusuf Rahman ; seluas 13.332 M2.

- Sertifikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan Damai terbit pada 02 November 1996 ; dengan atas-nama Tanty Kusumawaty ; seluas 3.275 M2.

Dari daftar buku tanah (pertanahan), yang terdapat pada Turut-tergugat 3.

14. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

15. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-perkara.

-> Dimana amar-Putusan tersebut diatas telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan-timur (Samarinda) Nomor 110/PDT/2020/PT.SMR - 31 Agustus 2020 dan dikuatkan-pula dengan adanya Putusan Mahkamah Agung No. : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September 2022 ; sedangkan ke-3 amar-Putusan tersebut diatas telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap ; sebagaimana berdasarkan Surat-keterangan Inkracht dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan : W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 ; dengan ditindak-lanjuti adanya pelaksanaan eksekusi-riil dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana berdasarkan Berita-acara Pelaksanaan Eksekusi No. : 07/PDT.EKS/2022/PN.BPP Jo. No.: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 07 Juli 2023 ; dengan memerintahkan kepada BPN-Balikpapan (Tergugat) supaya :

Menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) sertifikat hak milik yaitu :

- Sertipikat-SHM Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda, atas-nama Yusuf Rahman.

- Sertipikat-SHM Nomor : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty Kusumawaty .



Dari daftar buku-tanah (pertanahan) yang terdapat pada Turut-tergugat 3.

Artinya Obyek-sengketa aquo diterbitkan oleh Tergugat dari produk-keputusan 'sertipikat' yang sudah dinyatakan cacat-hukum atau tidak-sah oleh lembaga-peradilan ; sedangkan status obyek-tanahnya (Obyek-sengketa) adalah merupakan hak-milik Penggugat.

2.1. Bahwa berdasarkan Putusan-Inkracht atas sengketa-hukum kepemilikan hak-tanah tersebut diatas secara perdata telah selesai dan merupakan hak-milik Penggugat ; mengingat status riwayat lahinya atau terbitnya Obyek-sengketa aquo diketahuinya berasal atau merupakan bagian dari SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai (atas-nama Tanty-kusumawaty) ; sedangkan status SHM-No. : 3612 tersebut telah dinyatakan tidak-sah dan cacat hukum (batal demi hukum) ; sehingga tidak bersifat-mengikat sebagaimana berdasarkan putusan dari lembaga peradilan-umum (Inkracht).

Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Nomor : 06/WK.MA.Y/II/2020 - 10 Februari 2020 Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Obyek Sengketa Di- Lembaga Peradilan

Angka-4 : Bahwa terhadap adanya Putusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Putusan Perdata terkait dengan masalah kepemilikan, maka Putusan Tata Usaha Negara mengacu pada Putusan Perdata.

2.2. Bahwa Tergugat menerbitkan-mencatatkan peralihan-hak menjadi Obyek-sengketa aquo di-dalam atau diatas obyek-tanah milik Penggugat adalah merupakan bentuk etiket-buruk dan merupakan tindakan penyalah-gunaan kekuasaan (kewenangan) sebagai badan (pejabat) pemerintah yaitu Kepala-kantor Pertanahan Balikpapan ; artinya dengan tidak-mau dan menolaknya Tergugat untuk menjalankan isi-Putusan dan tidak-pula mau melaksanakan perintah-pengadilan (Eksekusi) yaitu mencoret-meniadakan Obyek-sengketa dari daftar buku-tanah yang ada pada Tergugat ; maka Tergugat



telah melanggar-hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Pasal-8 ; ayat-1 : Setiap Keputusan dan atau Tindakan harus ditetapkan dan atau dilakukan oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan yang berwenang.

Ayat-2 : Badan atau Pejabat Pemerintah menggunakan wewenang wajib berdasarkan :

- a. peraturan perundang-undangan ;
- b. Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik (AUPB).

Ayat-3 : Pejabat Administrasi Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Kewenangan dalam menetapkan dan atau melakukan Keputusan dan atau Tindakan.

Pasal-17 ; ayat-1 : Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalah-gunakan Wewenang.

Ayat-2 ; huruf-c : Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat-1 meliputi larangan bertindak sewenang-wenang.

Pasal-18 ; ayat-3 : Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal-17 (ayat-2) huruf-c apabila Keputusan dan atau Tindakan yang dilakukan :

- a. tanpa dasar Kewenangan ;
- b. bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

2.3. Bahwa seharusnya Tergugat wajib menjalankan dan melaksanakan isi-Putusan dan perintah-pengadilan (Eksekusi) yaitu mencoret-meniadakan Obyek-sengketa aquo dari daftar buku-tanah yang ada pada Tergugat ; yang secara hukum telah terbukti berada dan masuk ke- dalam lokasi obyek-tanah hak-milik Penggugat ; mengingat



walaupun SUTAN AGUNG MULYADI bukanlah merupakan para-pihak dalam pokok-perkara (Gugatan-No. : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp) aquo ; namun proses-prosedural didalam mengalihkan dan atau menerbitkan Obyek-sengketa aquo dilakukan oleh Tergugat secara tidak-benar (cacat-prosedural) dan melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; sehingga patut kiranya Obyek-sengketa tersebut diatas harus dinyatakan batal atau tidak-sah dengan mewajibkan kepada Tergugat mencabut keputusan aquo.

Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-53 ; ayat-2 : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat-1 adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

3. Bahwa Sertipikat-SHM Nomor : 3612 dialihkan atau dijual oleh Tanty-kusumawaty kepada Sutan Agung Mulyadi yaitu pada 31 Oktober 2018 (Akta-jualbeli) ; kemudian SHM-Nomor : 3612 tersebut dibalik-nama oleh Tergugat menjadi atas-nama Sutan Agung Mulyadi pada 18 Desember 2018 ;

kemudian

Bahwa dikarenakan adanya pemekaran-wilayah Kelurahan-Kecamatan Balikpapan maka Tergugat berdasarkan permohonan dari Sutan Agung Mulyadi telah merubah - mengganti Sertipikat-SHM Nomor : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Sutan Agung Mulyadi menjadi Sertipikat-SHM Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia pada 19 Juni 2023, sehingga status SHM-No. : 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty telah dicoret oleh Tergugat dan



diganti menjadi Sertipikat yang diperbarukan atau baru diantaranya yaitu :

- a. Nomor-sertipikat baru yaitu Nomor-07299.
- b. Kelurahan-baru yaitu Kelurahan Gunung Bahagia.
- c. Surat-ukur (GS) baru yaitu Gambar-situasi (GS) No. : 01871/2023 - 19 Juni 2023.

Sehingga terbitlah Obyek-sengketa atau Tergugat menerbitkan Obyek-sengketa aquo.

3.1. Bahwa Tergugat membalik-nama Sertipikat-SHM Nomor : 3612 atas-nama Tanty-kusumawaty menjadi atas-nama Sutan Agung Mulyadi pada **18 Desember 2018**, sedangkan Tergugat menerbitkan Sertipikat-baru (Obyek-sengketa) aquo pada **19 Juni 2023**, dimana proses balik-nama maupun penerbitan Sertipikat-baru tersebut diatas dilakukan oleh Tergugat pada saat adanya sengketa-hukum (Gugatan).

3.2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap (melawan) **Tanty Kusumawaty** (Tergugat-1) ; **Lina Sagita** (Turut-tergugat 1), **Ambaroekmi Soelastri Purwanto** (Turut-tergugat 2) dan **Tergugat** (Turut-tergugat 3) serta **Abdul Hamid Rahman** (Turut-tergugat 4) di- Pengadilan Negeri Balikpapan pada **05 Desember 2018** ; sebagaimana terdaftar di-register-perkara No. : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp ; adapun obyek-sengketa yang dipersalkan dan dipermasalahkan oleh Penggugat di-dalam Gugatan-aquo (No. 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp) yaitu salah-satunya mengenai-hal :

- a. SHM-No. : 3277 Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman (14 Juli 1995) ;
- b. SHM-No. : 3612 Damai atas-nama Tanty-kusumawaty (19 September 1996).

3.3. Bahwa Gugatan-penggugat aquo telah selesai diputus-Inkracht yaitu dimenangkan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam amar-Putusan dan Eksekusi yaitu :



Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor :
184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 26 November 2019 ;

Pengadilan Tinggi Kalimantan-timur (Samarinda) Nomor :
110/PDT/2020/PT.SMR - 31 Agustus 2020 ;

Mahkamah Agung Nomor : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September
2022 ;

Surat-keterangan Inkracht dari Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Balikpapan No. : W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17
Maret 2023 ;

Berita-acara Pelaksanaan Eksekusi No. :
07/PDT.EKS/2022/PN.BPP Juncto No. :
184/Pdt.G/2018/PN.Bpp - 07 Juli 2023 ;

Artinya Sertipikat-baru (Obyek-sengketa) tersebut diatas
secara nyata-terang telah diterbitkan oleh Tergugat pada **19
Juni 2023** ; padahal sebelum 19 Juni 2023 aquo posisi status
sengketa-hukum (Gugatan-aquo) tersebut diatas diketahui
Tergugat telah selesai diputus-Inkracht dan dimenangkan oleh
Penggugat ; sebagaimana-hal tertuang di- Putusan
Mahkamah Agung No. : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September
2022

Surat-keterangan Inkracht Pengadilan Negeri Balikpapan
W18.U2/911/HK.02/3/2023 - 17 Maret 2023 ; bahkan sebelum
19 Juni 2023 faktanya Tergugat telah di-tegur oleh

Ketua PN-Balikpapan melalui **Aanmaning** pada 25 Mei 2023
dan **Aanmaning ke-2** yaitu 07 Juni 2023 ; dimana
Aanmaning tersebut diatas dijalankan oleh Ketua (PN-
Balikpapan) sebelum dilaksanakannya 'Eksekusi-riil' terhadap
Tergugat yaitu pada 07 Juli 2023 ; artinya Tergugat sejak-awal
sebelum 19 Juni 2023 sudah mengetahui adanya Gugatan
dan adanya Putusan serta adanya Aanmaning ; namun yang
terjadi adalah Tergugat tetap-saja mengabaikan dan
menerbitkan Obyek-sengketa aquo.

3.4. Bahwa faktanya Tergugat tidak-mau dan menolak untuk
mencabut Obyek-sengketa tersebut diatas ; padahal Tergugat



wajib menjalankan dan harus melaksanakan isi putusan-pengadilan yang sudah Inkracht dan perintah atau penetapan-pengadilan yaitu Eksekusi ; sehingga perilaku-perbuatan (tindakan) Tergugat tersebut diatas telah melanggar dan bertentangan dengan aturan-hukum sebagai-berikut :

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal-29 ; ayat-1 : Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena :

- a. cacat administrasi dan atau cacat yuridis ;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal-33 ; ayat-2 : Permohonan Pembatalan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diajukan oleh pihak pemenang Perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat-3 : Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan permohonan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat-2 kepada :

- a. Menteri dalam hal Pembatalan merupakan kewenangan Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah ;
- b. Kepala Kantor Wilayah dalam hal Pembatalan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Menteri.

Pasal-37 ; ayat-1 : Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.

Pasal-38 ; ayat-1 : Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindak-lanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Ayat-2 : huruf a ; dan b : Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat atau tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

- a. penetapan hak atas tanah ;
- b. pendaftaran hak tanah pertama kali.

3.5. Bahwa Tergugat tidaklah-cermat dan tidak-pula menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menerbitkan Obyek-sengketa aquo, artinya Tergugat bertindak sewenang-wenang dan terlihat tidak-obyektive, dimana Tergugat sudah tau adanya Gugatan, adanya Putusan dan adanya Aanmaning, namun Obyek-sengketa aquo tetap-saja diterbitkan oleh Tergugat, sehingga menjadi tidak-ada kepastian-hukum.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 213 K/TUN/2007 - 06 November 2007

Tergugat seharusnya berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan keputusan-TUN tersebut dengan terlebih-dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai fakta yang relevan sebelum mengambil keputusan tersebut.

3.6. Bahwa Tergugat telah berpihak dan tidak-pula melindungi kepentingan Penggugat selaku pihak yang beretikat-baik dalam menempuh jalur-hukum (Gugatan), demi mempertahankan dan membela hak-milik atas obyek-tanahnya, yang diambil oleh pihak-lain (SHM-No. : 3277 dan SHM-No. : 3612) maka tindakan Tergugat tersebut diatas semakin menimbulkan kondisi-keadaan yang tidak-bisa menciptakan keadilan dan kepastian-hukum bagi masyarakat, dimana sangat tidak-lazim atau tidak-patut maupun melanggar aturan-hukum apabila Tergugat tidak-mau menjalankan amar-Putusan (Inkracht) dan perintah-pengadilan 'Eksekusi' tersebut diatas.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Halaman 39 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Pasal-1365 KUHP : Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan menyebabkan kerugian mengganti kerugian.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Pasal-8 ; ayat-3 : Pejabat Administrasi Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Kewenangan dalam menetapkan dan atau melakukan Keputusan dan atau Tindakan.

Pasal-17 ; ayat-1 : Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalah-gunakan Wewenang.

Ayat-2 ; huruf-c : Larangan penyalah-gunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat-1 meliputi larangan bertindak sewenang-wenang.

Pasal-18 ; ayat-3 ; huruf-b : Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal-17 (ayat-2) huruf-c apabila Keputusan dan atau Tindakan yang dilakukan bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

3.7. Bahwa Tergugat juga melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik di-dalam menerbitkan Obyek-sengketa aquo yaitu Tergugat tidaklah mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan dan asas-kepatutan artinya sudah tau ada perkara dan putusannya dimenangkan oleh Penggugat, namun Tertugat tetap-saja secara tidak-cermat dan sewenang-wenang atau sembarangan telah menerbitkan Obyek-sengketa aquo, mengingat Tergugat terlihat berpihak kepada Sutan Agung Mulyadi di-dalam menerbitkan Obyek-sengketa aquo, hal-ini disebabkan karena Obyek-sengketa aquo diterbitkan secara cepat-kilat yaitu sehari-saja atau 1-hari selesai, artinya Obyek-sengketa aquo diterbitkannya oleh Tergugat secara tidak-berimbang antara kepentingan Penggugat dengan kepentingan Sutan Agung Mulyadi, padahal kepentingan Penggugat dalam



memempuh jalur-hukum sengketa-hak keperdataan seharusnya lebih-diutamakan dan dilindungi oleh Tergugat demi kepastian-hukum.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah

Pasal-10 ; ayat-1 : AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas :

- a. kepastian hukum ;
- b. kemanfaatan ;
- c. ketidak-berpihakan ;
- d. kecermatan ;
- e. tidak menyalah-gunakan kewenangan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-a : Yang dimaksud dengan asas kepastian-hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-b : Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara :

1. kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain ;
2. kepentingan individu dengan masyarakat ;
3. kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing ;
4. kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain ;
5. kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat ;
6. kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang ;
7. kepentingan manusia dan ekosistemnya ;

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-c : Yang dimaksud dengan asas ketidak-berpihakan adalah asas yang



mewajibkan Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan atau melakukan Keputusan dan atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak dan tidak diskriminatif.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-d : Yang dimaksud dengan asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa keputusan dan atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan atau pelaksanaan keputusan dan atau tindakan, sehingga keputusan dan atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan atau tindakan tersebut ditetapkan dan atau dilakukan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-e : Yang dimaksud dengan asas tidak menyalah-gunakan kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut dan tidak menyalah-gunakan kewenangannya.

4. Bahwa SHM-No.: 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty telah dicoret oleh Tergugat dan diganti menjadi Sertipikat yang diperbarukan atau baru diantaranya yaitu :

- a. Nomor-sertipikat baru yaitu Nomor-07299.
- b. Kelurahan-baru yaitu Kelurahan Gunung Bahagia.
- c. Surat-ukur (GS) baru yaitu Gambar-situasi (GS) No. : 01871/2023 - 19 Juni 2023.

Sedangkan Sertipikat yang terbaru tersebut diatas telah diterbitkannya oleh Tergugat pada **19 Juni 2023**, dimana obyek Sertipikat-baru tersebut adalah Obyek-sengketa aquo.

4.1. Bahwa Obyek-sengketa aquo diterbitkan oleh Tergugat pada **19 Juni 2023** dengan mencoret dan merubah data-pertanahan Surat-ukur dan atau Gambar-situasi (GS), dimana sebelumnya ketika masih berupa SHM-No. : 3612 Kelurahan



Damai atas-nama Tanty-kusumawaty yaitu tercatat status Surat-ukurnya Nomor : 2399/96 - 19 September 1996, dengan terlihat jelas-terang berupa catatan tulisan-tangan;

kemudian

Setelah Sertipikat-SHM No. : 3612 tersebut dicoret dan berubah-berganti menjadi Obyek-sengketa, maka Surat-ukurnya berubah-berganti menjadi Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, dengan catatan tulisan-tangan pula.

- 4.2. Bahwa inti persoalan-permasalahannya adalah perubahan-pergantian Surat-ukur No. : 2399/96 - 19 September 1996 menjadi Gambar-situasi Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, sebagaimana tertuang di-dalam Obyek-sengketa aquo yaitu seluas 3.275 M2 adalah isinya tidak-benar dan tidak-sesuai dengan kondisi-keadaan yang sebenarnya alias Fiktive, dimana faktanya Surat-ukur maupun Gambar-situasi (GS) tersebut tidak-pernah dilakukan pengukuran secara riil di-lapangan oleh Tergugat, hal-ini terbukti ketika adanya proses pembuktian dan pemeriksaan-setempat dalam pokok-perkara Gugatan-Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, yaitu Tergugat (pihak-BPN) tidak-bisa memperlihatkan dokumen-asli mengenai berita-acara pengukuran dan peletakan tanda-batas atau patok di-setiap bidang sudut obyek-tanah (SHM-No.: 3612 Kelurahan Damai atas-nama Tanty-kusumawaty) dan faktanya pada saat dilakukan pemeriksaan-setempat tidak-ada patok tanda-batas di-lapangan.

-> Mengingat baik itu pemilik-asal Sertipikat-SHM No. 3612 (Tanty-kusumawaty) maupun pemegang-hak atas Obyek-sengketa aquo yaitu Sutan Agung Mulyadi tidak-pernah menempati dan tidak-pula menguasai obyek fisik-tanah tersebut diatas.

- 4.3. Bahwa Gambar-situasi Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023 ; sebagaimana tercatat di-dalam Obyek-sengketa aquo juga tidak-benar isinya alias Fiktif dan tidak-sesuai dengan kondisi-keadaan yang sebenarnya-riil, dimana Tergugat ketika



menerbitkan Obyek-sengketa tersebut tidak-pernah melakukan pengukuran atau pengembalian tanda-batas dan tidak-pula meletakkan tanda-batas patok dalam Obyek-sengketa aquo, hal-ini disebabkan karena pada 19 Juni 2023 tersebut status Gugatan-aquo (Nomor : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp) sudah selesai diputus dan dimenangkan oleh Penggugat sebagaimana berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2695 K/Pdt/2022 - 14 September 2022, sedangkan fisik-tanah atas Obyek-sengketa aquo dikuasai secara penuh oleh Penggugat dan tertutup pagar-tembok, sehingga tidak-bisa orang-lain masuk ke-dalam Obyek-sengketa tanpa melalui Penggugat.

-> Fakta-hukumnya adalah sejak tahun-2017 hingga sampai saat-ini tahun-2024 dimana fisik-tanah atas Obyek-sengketa aquo dikuasai oleh Penggugat, mengingat Obyek-sengketa tersebut diketahui berada di-dalam atau diatas obyek-tanah hak-milik Penggugat berdasarkan pada Putusan-pengadilan dan penetapan-eksekusi ; sedangkan sebelum tahun-2017 dimana obyek fisik-tanah tersebut dikuasai secara penuh dan dijaga oleh Abdul Hamid Rahman selaku pemilik-asal tanah tersebut.

4.4. Bahwa apabila diperhatikan secara cermat – teliti, ternyata Tergugat menerbitkan Obyek-sengketa aquo dengan niatan-buruk atau etiket tidak-baik, dimana Tergugat secara sewenang-wenang dan terindikasi melakukan proses percepatan penerbitan Obyek-sengketa secara tidaklah-prosedural, buktinya adalah Obyek-sengketa aquo diterbitkan oleh Tergugat pada 19 Juni 2024 bersamaan dengan permohonan revisi pemekaran-wilayah oleh Sutan Agung Mulyadi pada Tergugat yaitu 19 Juni 2024 ;

Artinya proses penerbitan Obyek-sengketa aquo sehari-saja atau 1-hari selesai dan jadilah Obyek-sengketa, sehingga bagaimana-mungkin bisa terjadi dan tidak-lazim apabila proses revisi perubahan-data atas tanah Sertipikat-baru dengan status :

Nomor-sertipikat baru yaitu Nomor-07299.



Kelurahan-baru yaitu Kelurahan Gunung Bahagia.

Surat-ukur (GS) baru yaitu Gambar-situasi (GS) No. :
01871/2023 - 19 Juni 2023.

bisa langsung jadi dalam waktu sekejap-saja yaitu sehari-saja (Obyek-sengketa), hal-ini membuktikan Tergugat menerbitkan Obyek-sengketa secara diam-diam dan cepat supaya tidak ada orang-lain yang mengetahui dan ikut-campur dalam proses penerbitan Obyek-sengketa aquo, mengingat Obyek-sengketa aquo dilakukan oleh Tergugat secara tidak profesional dan tidak berlandaskan norma-keputusan.

- 4.5. Bahwa Obyek-sengketa tersebut diterbitkan oleh Tergugat dengan cara yang tidak-lazim dan mengabaikan asas-kecermatan serta terlihat-jelas adanya keberpihakan Tergugat kepada salah-satu pihak-saja yaitu Sutan Agung Mulyadi, kalau memang benar Tergugat tidak-berpihak kepada Sutan Agung Mulyadi maka tentulah proses revisi hingga terbitnya Obyek-sengketa aquo tidak-mungkin 1-hari saja, mengingat proses revisi perbaruan-data pertanahan hingga terbitnya Obyek-sengketa tersebut dilakukannya oleh Tergugat ketika proses-berperkara di-Pengadilan telah selesai.

-> Artinya Tergugat sejak-awal sudah mengetahui bahwa Penggugat menang dan akan dilakukannya Eksekusi-riil oleh PN-Balikpapan melalui surat-tegur Ketua PN-Balikpapan melalui **Aanmaning** pada 25 Mei 2023 dan **Aanmaning ke-2** yaitu 07 Juni 2023, dimana Tergugat sudah mengetahui akan dilakukann Eksekusi-riil pada **07 Juli 2024**, untuk-itu dengan niat-buruk dan sewenang-wenang Tergugat segera memproses permohonan-revisi perubahan-data sertifikat Sutan Agung Mulyadi dan langsung menerbitkan Obyek-sengketa aquo pada **19 Juni 2024** secara diam-diam.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal-19 ayat-2 : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan



peraturan pemerintah, pendaftaran tersebut meliputi :
Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.

**Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang
Pendaftaran Tanah**

Pasal-7 : Batas-batas suatu bidang tanah dinyatakan dengan
tanda batas . . . dst.

Pasal 11 ; ayat-1 : Surat ukur pada dasarnya adalah kutipan
dari peta-pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal-4.

Ayat-2 : Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan
oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu
selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah,
tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air
dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula :

- a. nomor pendaftaran,
- b. nomor dan tahun surat-ukur atau buku tanah,
- c. nomor pajak jika mungkin,
- d. uraian tentang letak tanah,
- e. uraian tentang keadaan tanah,
- f. luas tanah,
- g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.

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), sedang
yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua
surat-ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan
merupakan daftar surat-ukur.

Pasal-13 ; ayat-3 : salinan buku tanah dan surat ukur setelah
dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas
sampul . . . dst.

**Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah**



Pasal-14 ; ayat-1 : Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan pengukuran . . . dst.

Pasal-17 ; ayat-1 : Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah.

Ayat-2 : Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan sporadis diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Peraturan Menteri Agraria - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)

Pasal-4 ayat-1 : Sebelum mengajukan permohonan hak pemohon harus menguasai tanah yang dimohonkan-nya, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal-19 ; ayat-2 ; huruf-a : Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.

Pasal-97 ; angka 1 : Dalam hal hak atas tanah negara yang dimohon sudah terdaftar, setelah berkas permohonan diterima, kepala kantor tanah memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan.

Pasal-98 ; ayat 1 : Kepala kantor pertanahan terlebih dahulu harus meneliti kelengkapan kebenaran berkas permohonan sebagaimana dimaksud Pasal-94 dan memeriksa kelayakan permohonan dapat tidak dikabulkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal-101 ; ayat 1 : Kepala kantor pertanahan meneliti kelengkapan kebenaran data yuridis dan data fisik



permohonan sebagaimana dimaksud Pasal-94 ; ayat-1 . . .
dst.

4.6. Bahwa Tergugat sejak-awal tidak-pernah melakukan rangkaian pemeriksaan fisik-tanah dan tidak-pula meneliti kelengkapan atau kebenaran berkas-dokumen secara utuh-menyeluruh baik itu ketika dalam proses balik-nama dari Sertipikat-SHM No. 3612 atas-nama Tanty-kusumawaty, menjadi Sertipikat-SHM No. 3612 atas-nama Sutan Agung Mulyadi pada **18 Desember 2018** maupun ketika dalam proses tindak-lanjut penerbitan Obyek-sengketa aquo pada **19 Juni 2023**, hal-ini bisa dibuktikan bahwa pemilik-sertipikat baik itu Tanty-kusumawaty maupun Sutan Agung Mulyadi tidak-pernah menguasai fisik-tanah secara riil (Obyek-sengketa) dilapangan.

4.7. Bahwa Tergugat terbukti tidak-pernah turun meninjau secara langsung ke-obyek-tanah tersebut, artinya data-fisik yang ada di-dalam Obyek-sengketa aquo tidak-benar dan tidak-sesuai dengan kondisi-keadaan yang sebenarnya alias Fiktif, hal-ini disebabkan karena bukti surat-ukur tidak-pernah ada di- buku-tanah tersebut.

5. Bahwa Tergugat menerbitkan Obyek-sengketa aquo pada tahun-2023, dimana Tergugat adalah sebagai para-pihak yang ikut-serta menjadi **Turut-tergugat 3** Gugatan-penggugat (No. : 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp) artinya Tergugat sudah mengetahui sejak-dulu mengenai adanya sengketa-hukum (Gugatan-keperdataan) yaitu kepemilikan-tanah tersebut diatas bahkan sebelum adanya Gugatan-penggugat tersebut diatas (184/Pdt.G/2018/PN.Bpp) ternyata Tergugat juga pernah di-gugat oleh Abdul-hamid terkait-hal obyek-sertipikat :

a. SHM-No. : 3277 Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman (14 Juli 1995) ;

b. SHM-No. : 3612 Damai atas-nama Tanty-kusumawaty (19 September 1996)

sebagaimana tertuang dalam Putusan-Inkracht :



- Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. :
85/Pdt.G/2013/PN.Bpp - 08 Mei 2014.
- Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda No. :
32/PDT/2015/PT.SMR - 11 Mei 2015.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3578 K/Pdt/2015 - 29 Maret
2016.
- Penetapan Ketua PN-Balikpapan No. E.05.2017 -
85/Pdt.G/2013/PN.Bpp (Inkracht).

5.1. Bahwa materi obyek-sertipikat yang dipersoalkan-dipermasalahan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Gugatan-penggugat 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp adalah sama-persis (serupa) dengan obyek-sertipikat yang pernah diperkarakannya oleh Abdul-hamid melalui Gugatnnya-Nomor : 85/Pdt.G/2013/PN.Bpp, artinya Gugatan tahun-2013 dengan Gugatan tahun-2018 obyek-sertipikatnya adalah sama yaitu :

- a. SHM-No. : 3277 Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman (14 Juli 1995) ;
- b. SHM-No. : 3612 Damai atas-nama Tanty-kusumawaty (19 September 1996) ;

sedangkan subyek-hukum atau para-pihaknya juga sama yaitu BPN-Balikpapan.

5.2. Bahwa Tergugat sejak tahun-2013 sudah menjadi para-pihak atas obyek-sertipikat SHM-No. :3277 dan SHM-No. :3612, sehingga tidak-ada alasan bagi Tergugat tidak mencatatkan dan tidak-memblokir status ke-2 obyek-sertipikat tersebut, untuk-itu menjadi tidak-benar dan merupakan suatu bentuk kesengajaan (berpihak) apabila Tergugat tidak mencatat adanya sengketa-hukum atau Gugatan tersebut diatas didalam register buku-tanah yang ada dan melekat pada Tergugat, artinya terdapat 2 Gugatan tahun-2013 dan tahun-2018 dengan obyek-sertipikat yang sama-serupa, mengingat status-perkara atau sengketa-hukum tersebut sudah ada melekat pada Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Tanty-kusumawaty) sejak tahun-2013, sedangkan Obyek-sengketa



aquo terlahir dan berasal dari Sertipikat-SHM No. : 3612 tersebut.

**Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang
Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan**

Pasal-1 : Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

Angka-1 : Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang - Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Angka-3 : Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Angka-4 : Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Pasal-35 ; huruf a ; c ; e ; g ; i dan q : Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal-29 ayat-1 ; huruf-a disebabkan :

- a. kesalahan dalam proses atau prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah ;
- c. kesalahan dalam proses atau prosedur penerbitan sertipikat pengganti ;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan ;
- g. kesalahan objek hak ;
- i. tumpang tindih hak atas tanah ;



q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

5.3. Bahwa Penggugat melalui perantara kuasa-hukumnya pada **05 Agustus 2022** telah melakukan '**pemblokiran**' terhadap Sertipikat Hak Milik yaitu :

- a. SHM-No. : 3277 Gunung Samarinda atas-nama Yusuf-rahman (14 Juli 1995)
- b. SHM-No. : 3612 Damai atas-nama Tanty-kusumawaty (19 September 1996)

Namun yang terjadi adalah Tergugat tetap-saja menerbitkan Obyek-sengketa aquo padahal seharusnya Tergugat memberikan '**Catatan-khusus**' di-dalam buku-tanah

Sertipikat-SHM Nomor : 3277 (Yusuf-rahman)

Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Tanty-kusumawaty)

terkait-hal adanya Gugatan-perdata tahun-2013 dan Gugatan-perdata tahun-2018 serta memberikan **Catatan-khusus** pula sehubungan dengan adanya pemblokiran-sertipikat oleh Penggugat maupun terhadap Surat-teguran '**Aanmaning**' dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap pelaksanaan-eksekusi (putusan-Inkracht), namun yang terjadi adalah Tergugat tidak-pernah memberikan catatan-khusus dan tidak-pula memblokir ke-2 Sertipikat-aquo, dengan niat-buruk supaya memberikan kesempatan kepada Sutan Agung Mulyadi membalik-nama dan merubah sertipikat menjadi Obyek-sengketa aquo, sehingga menimbulkan sengketa-hukum baru-lagi yaitu Gugatan PTUN-Samarinda dan tidak-adanya kepastian-hukum atas putusan-Inkracht, artinya apabila Tergugat taat-patuh terhadap aturan-hukum dan berlaku-adil serta menjalankan tugas-kewajibannya secara benar, sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas-kecermatan, ketidak-berpihakan dan kepatutan serta tidak menyalah-gunakan kewenangan, maka tentulah Obyek-



sengketa aquo tidak-mungkin bisa terbit dan tidak-pula ada wujudnya atau tidak-terlaksana.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita

Pasal-3 ; ayat-1 : Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.

Ayat-2 ; huruf-a : Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud ayat-1 diajukan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir.

Ayat-3 : Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal-4 ; ayat-1 ; huruf a dan b : Permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan dan atau badan hukum.

Pasal-5 ; ayat-1 : Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal-4 (ayat-1) huruf-a dan huruf-b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran.

Ayat-2 ; huruf-a : Pemohon yang mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat-1, terdiri atas pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal-1 : Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

Angka-5 : Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum



Kementerian Agraria dan Tata Ruang - Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan atau kepemilikan bidang tanah.

Angka-1 : Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang - Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal-3 ; ayat-1 ; huruf a dan c : Dalam rangka Penanganan dan Penyelesaian Kasus, Kementerian menerima Pengaduan yang berasal dari :

- a. perorangan atau warga masyarakat
- c. badan hukum.

Ayat-2 : Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat-1 diterima melalui loket-penerimaan surat Pengaduan, loket penerimaan Pengaduan secara langsung dan penerimaan Pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Ayat-4 : Pengaduan yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat-2, disampaikan kepada Ditjen VII atau Bidang V atau Seksi V sesuai kewenangannya dan dicatat dalam register Pengaduan serta dientri dalam sistem informasi persuratan untuk didistribusikan kepada Pejabat.

Ayat-6 : Terhadap Pengaduan yang disampaikan secara langsung di loket penerimaan Pengaduan, berkas Pengaduan diterima dan pengadu diberikan tanda terima Pengaduan.

Pasal-27 ; ayat-1 : Setiap Perkara menyangkut Sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan Kementerian, Kantor Wilayah dan atau Kantor Pertanahan sebagai pihak, wajib



dicatat pada buku tanah dan dalam daftar umum lainnya serta dientri dalam sistem informasi Penanganan Kasus.

-> Artinya Penggugat selaku badan-hukum perseroan sudah pernah mengadu dan memblokir Sertipikat-SHM Nomor : 3277 (Yusuf-rahman) maupun Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Tanty-kusumawaty), supaya tidak-dialihkan demi melindungi hak-hak dan kepentingan Penggugat selaku pemilik-absah atas obyek-tanah tersebut, sesuai Putusan-Inkracht dari lembaga-peradilan umum terkait sengketa hak-milik, namun Tergugat tidak-mengindahkan surat-pengaduan dan pemblokiran-sertipikat dari Penggugat, padahal pengaduan-pemblokiran tersebut diterima-langsung oleh pihak-Tergugat, sedangkan Tergugat merupakan subyek-hukum atau para-pihak di-dalam ke-2 Gugatan-aquo yaitu pada tahun-2013 maupun pada tahun-2018.

6. Bahwa proses peralihan-hak atau jual-beli atas obyek-tanah milik Penggugat dari Tanty-kusumawaty kepada Sutan Agung Mulyadi sebagaimana oleh Tergugat kemudian dibalik-namakan dari Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Tanty-kusumawaty) menjadi Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Sutan Agung Mulyadi) adalah dilakukan atas dasar etiket tidak-baik artinya Sutan Agung Mulyadi secara sadar dan sengaja membeli obyek-sertipikat (SHM-Nomor : 3612) tersebut dalam kondisi-keadaan status-berperkara, hal-ini dibuktikan bahwasanya Sutan Agung Mulyadi tidak-pernah menempati dan tidak-pula menguasai fisik-tanah aquo di-lapangan, mengingat Tanty-kusumawaty sebagai pemegang-hak atas Sertipikat-SHM Nomor : 3612 tersebut juga tidak-pernah menguasai fisik-tanah tersebut secara riil.

-> Artinya peralihan-hak atau jual-beli yang dilakukan oleh Tanty-kusumawaty dengan Sutan Agung Mulyadi tidak-pernah adanya serah-terima atau livering fisik-tanah secara riil di-lapangan, hal-ini disebabkan karena obyek-tanah tersebut telah dikuasainya oleh Penggugat sejak tahun-2017 dan dipagar-tembok oleh Penggugat, namun sebelumnya obyek-tanah milik Penggugat tersebut dijaganya dan dikuasai-penuh oleh Abdul Hamid Rahman selaku pemilik-asal atas tanah tersebut (**Surat Keterangan Pelepasan**



Hak - 21 September 1986) sehingga Sutan Agung Mulyadi bukanlah merupakan pihak-pembeli yang beretiket-baik (tidak-wajar) dan tidaklah-patut mendapatkan perlindungan-hukum, sedangkan Tanty-kusumawaty selaku-penjual juga tidak beretiket-baik dimana sejak-awal sudah mengetahui adanya perkara dan menjadi para-pihak atau subyek-hukum di-dalam ke-2 Gugatan-aquo yaitu pada tahun-2013 dan di- tahun-2018, namun tetap-saja mengalihkan kepemilikan-sertipikat tersebut kepada Sutan Agung Mulyadi tanpa adanya proses serah-terima atau livering fisik-tanah sebagaimana lazimnya jual-beli tanah.

Rumusan Hukum Kamar Perdata - 23 Oktober 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016)

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli yaitu adanya serah-terima fisik tanah secara nyata riil dan dilakukan itikad-baik.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal-1474 KUHPerdata : Penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.

Pasal-1335 KUHPerdata : Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Pasal-1474 KUHPerdata : Suatu penyerahan adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kedalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 80 K/Sip/1975

Perjanjian yang dibuat karena sebab yang tidak diperkenankan adalah tidak sah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 170 K/Sip/1959 - 01 Agustus 1959

Jual beli yang ditinjau keseluruhan mengandung unsur ketidak-beresan adalah tidak beresnya mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak



meyakinkan adanya persetujuan kehendak yang bebas haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Untuk-itu disebabkan karena Sutan Agung Mulyadi dan Tanty-kusumawaty sudah paham dan mengetahui resiko dari peralihan-hak atau jual-beli yang dilakukannya ketika sedang dalam proses sengketa-hukum atau Gugatan-perdata yaitu sengketa-kepemilikan tanah, sehingga Tergugat tidak-perlu lagi memihak dan tidak-perlu melindungi kepentingannya pihak yang kalah, dengan menerbitkan Obyek-sengketa aquo secara tidak-prosedural.

7. Bahwa Obyek-sengketa tersebut diatas haruslah dinyatakan batal atau tidak-sah, dengan mewajibkan kepada Tergugat supaya mencabut atau mencoret Obyek-sengketa tersebut dari register buku-tanah yang ada pada Tergugat, hal-ini disebabkan karena Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar-hukum dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam proses atau prosedural mengalihkan-hak dan menerbitkan Obyek-sengketa tersebut menjadi atas-nama SUTAN AGUNG MULYADI, yang diketahui oleh Tergugat terlahir-berasal dari Sertipikat-SHM Nomor : 3612 (Tanty-kusumawaty) .

-> Artinya Tergugat tidak-melakukan upaya penanganan sengketa dan konflik atas Obyek-sengketa aquo secara baik sesuai procedural yang ada, sehingga terjadi tumpang-tindih hak-kepemilikan atas tanah yaitu antara produk-hukum Tergugat dengan produk-hukum dari lembaga-peradilan, dimana dengan diterbitkannya Obyek-sengketa aquo oleh pihak Tergugat secara tidak-prosedural yaitu secepat-kilat, dalam waktu selama 1-hari selesai dan dilakukan oleh Tergugat secara tidak-lazim serta sewenang-wenang (tidak-netral), maka timbullah Gugatan-aquo (PTUN-Samarinda), dengan kata-lain Tergugat membuat lembaga-peradilan tidak mempunyai kepastian-hukum, padahal Penggugat merupakan pemilik absah atas obyek-tanah tersebut berdasarkan putusan peradilan-umum tersebut, namun apabila Tergugat melakukan pemeriksaan secara cermat dan professional dalam meneliti pengkajian sengketa-konflik yang ada, maka tentulah Obyek-sengketa tersebut tidak-akan terbit atau tidak-ada, sehingga terwujudnya keadilan dan kepastian-hukum, mengingat Tergugat (BPN) didirikan oleh negara untuk



kepentingannya menjamin adanya kepastian-hukum bukan malah menimbulkan sengketa-hukum baru lagi dan tidak-pasti.

**Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang
Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan**

Pasal-6 ; ayat-1 : Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan :

- a. pengkajian Kasus ;
- b. Gelar awal ;
- c. Penelitian ;
- d. ekspos hasil Penelitian ;
- e. Rapat Koordinasi ;
- f. Gelar akhir ;
- g. Penyelesaian Kasus.

Ayat-2 : Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan dengan tahapan Penanganan secara berurutan.

Pasal-9 ; ayat-1 : Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal-6 ayat-11 huruf-c bertujuan untuk mengumpulkan :

- a. data fisik berupa peta tematik maupun kadastral, terestris maupun fotogrametris, peta citra yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah dan peta lain yang terkait dengan Kasus yang ditangani ;
- b. data yuridis berupa dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta - surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan menyangkut objek Kasus, dan data administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya Produk Hukum atas tanah yang menjadi objek Kasus ;
- c. data lapangan merupakan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek Kasus ;



d. bahan keterangan merupakan data-informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan atau yang mengetahui proses penerbitan Produk Hukum dan atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan tanah yang menjadi objek Kasus.

Ayat-2 : Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat-1 dilaksanakan oleh petugas Penelitian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan disertai dengan surat tugas dan surat pengantar.

Ayat-3 : Petugas Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat-2 menyiapkan kertas kerja Penelitian dan menyampaikan terlebih dahulu kepada satuan kerja terkait.

Ayat-4 : Dalam hal Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat-1, data fisik dan data yuridis tidak ditemukan maka dilakukan :

- a. penelusuran terhadap proses penerbitan hak atas tanah dalam daftar isian-daftar umum ;
- b. meminta keterangan petugas yang memproses penerbitan hak atas tanah ;
- c. meminta keterangan para pihak
- d. meminta keterangan kepala desa-lurah atau instansi terkait atau pihak lain yang diperlukan.

Ayat-5 : Hasil Penelitian dituangkan dalam berita acara Penelitian yang ditandatangani oleh petugas dan diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang mewakili.

Pasal-10 ; ayat-1 : Hasil Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dibuatkan kajian dan dituangkan dalam bentuk laporan hasil Penelitian.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah

Pasal-10 ; ayat-1 : AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas :

- a. kepastian hukum ;
- b. kemanfaatan ;



- c. ketidak-berpihakan ;
- d. kecermatan ;
- e. tidak menyalah-gunakan kewenangan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-a : Yang dimaksud dengan asas kepastian-hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-b : Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara :

1. kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain ;
2. kepentingan individu dengan masyarakat ;
3. kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing ;
4. kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kelompok masyarakat yang lain ;
5. kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat ;
6. kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang ;
7. kepentingan manusia dan ekosistemnya ;

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-c : Yang dimaksud dengan asas ketidak-berpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan atau melakukan Keputusan dan atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-d : Yang dimaksud dengan asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa keputusan dan atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan atau pelaksanaan keputusan dan atau tindakan, sehingga keputusan dan atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat



sebelum keputusan dan atau tindakan tersebut ditetapkan dan atau dilakukan.

Penjelasan Pasal-10 ; ayat-1 ; huruf-e : Yang dimaksud dengan asas tidak menyalah-gunakan kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

-> Bahwa tidak-ada alasan Tergugat untuk tidak-menjalankan isi-Putusan dan perintah-pengadilan (eksekusi) sehubungan dengan status kepemilikan-tanah berdasarkan amar-putusan dari lembaga-peradilan umum yang secara hukum berkuasa-berwenang di-dalam memeriksa dan mengadili serta memutuskan sengketa-hak kepemilikan secara perdata, sedangkan Putusan-perdata telah menyatakannya bahwa obyek-tanah (Obyek-sengketa) adalah milik Penggugat, sedangkan fisik-tanah secara nyata-riil dikuasai oleh Penggugat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal-35 ; huruf a ; c ; e ; g ; i dan q : Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal-29 (ayat-1) huruf-a disebabkan :

- a. kesalahan dalam proses atau prosedur penerbitan hak atas tanah ;
- c. kesalahan dalam proses atau prosedur penerbitan sertifikat pengganti ;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan ;
- g. kesalahan objek hak ;
- i. tumpang tindih hak atas tanah.

Surat- Wakil Ketua Mahkamah Agung Nomor : 06/WK.MA.Y/II/2020 - 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan



Pertanahan Yang Menjadi Obyek Sengketa Di- Lembaga Peradilan

Angka-4 : Bahwa terhadap adanya Putusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Putusan Perdata terkait dengan masalah kepemilikan, maka Putusan Tata Usaha Negara mengacu pada Putusan Perdata.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015

Kumulasi atau penggabungan gugatan terhadap beberapa KTUN dapat dilakukan, apabila beberapa KTUN tersebut karakter dan sifat hukumnya saling berkaitan-erat satu dengan yang lainnya (Innerlijke Samenhang).

F. Penundaan (Skorsing).

1. Bahwa untuk menghindari (mengantisipasi) nilai kerugian yang lebih besar yang diderita-dialaminya oleh Penggugat atas keberadaan Obyek-sengketa tersebut diatas dan-bahkan adanya kepentingan yang sangat mendesak atau berdampak-buruk terhadap Penggugat, mengingat Tergugat secara melanggar-hukum dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan di-dalam (diatas) Obyek-sengketa tersebut, padahal Obyek-sengketa tersebut secara hukum masuk berada di-dalam atau diatas obyek-tanah hak-milik Penggugat artinya Tergugat meletakkan hak-tanggungan milik Sutan Agung Mulyadi diatas atau di-dalam obyek-tanah milik Penggugat, untuk- itulah Penggugat memohon-meminta dengan segala hormat dan kerendahan-hati judex-factie berkenan mengambil sikap-tindakan tegas dan cepat, sebagai bentuk upaya langkah-pencegahan maupun preventive atas tindakan Tergugat yang semakin-hari sudah semakin tidak-terkendali dan keluar dari jalur-hukum yaitu penyalah-gunaan wewenang, artinya Tergugat sudah paham dan mengetahui bahwa status-kepemilikan tanah tersebut adalah hak-milik Penggugat sebagaimana putusan-Inkracht, namun Tergugat tetap-saja meletakkan hak-tanggungan diatas (di-dalam) Obyek-sengketa aquo secara diam-diam.

-> Untuk-itu perlulah dilakukannya penundaan dan atau penghentian-sementara terhadap Obyek-sengketa tersebut diatas



beserta segala dokumen-turunannya maupun hak-lainnya yang terikat-melekat di-dalamnya hingga sampai adanya putusan-akhir yang berkekuatan hukum tetap **Inkracht**, hal-ini semakin membuat terang-jelas bahwa Tergugat bertindak sewenang-wenang, mengingat tindakan Tergugat tidak-hanya berhenti sampai terbitnya Obyek-sengketa saja melainkan juga menerbitkan Hak-tanggungan, maka apabila *judex-factie* tidaklah-berkenan menerima dan mengabulkan permohonan-permintaan penundaan (skorsing) tersebut diatas dimungkinkannya berpotensi akan timbulnya sengketa-hukum baru lagi, sehingga tidak-ada keadilan dan kepastian-hukum bagi masyarakat-umum.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal-67 ayat-2 : Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ayat-3 : Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat-2 dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya.

Ayat-4 : Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat-2 :

- a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ;
- b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.

G. Petitum.

Berdasarkan ketentuan alasan-alasan tersebut diatas, untuk-itu Penggugat memohon-meminta dengan hormat dan kerendahan-hati kepada ym Majelis-hakim supaya berkenan memutuskan :

I . PENUNDAAN :



1. Mengabulkan permohonan Penggugat dalam-hal penundaan atau penghentian sementara-waktu atas pelaksanaan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia, tanggal 19 September 1996, dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, seluas 3.275-M2, atas-nama Sutan Agung Mulyadi.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia, tanggal 19 September 1996, dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, seluas 3.275-M2 atas-nama Sutan Agung Mulyadi hingga sampai adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht).

II. POKOK-PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan-Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak-sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia, tanggal 19 September 1996, dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, seluas 3.275-M2, atas-nama Sutan Agung Mulyadi.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku-tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 07299 Kelurahan Gunung Bahagia, tanggal 19 September 1996, dengan Gambar-situasi (GS) Nomor : 01871/2023 - 19 Juni 2023, seluas 3.275-M2, atas-nama Sutan Agung Mulyadi.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2024, pada pokoknya:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. **Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat**



Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap Tenggang Waktu mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena Penggugat dalam Posita Gugatan Huruf C angka 1 menyatakan :

*“Bahwa Penggugat barulah mengetahui adanya obyek sengketa tersebut sejak **30 Agustus 2023...**”*

Bahwa berdasarkan pernyataan tersebut, bahwa Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha:**

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

Ketentuan **Pasal 4 PERMA RI Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan :**

“Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh badan/atau pejabat pemerintahan”

secara kasuistis Gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari, karena Penggugat dalam Posita Gugatannya secara tegas menyatakan telah mengetahui obyek sengketa sejak **30 Agustus 2023**, dan Penggugat mendaftarkan Gugatan Tata Usaha Negara di kepaniteraan pada tanggal 23 Januari 2024, dengan demikian gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari. Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa tergugat dalam menerbitkan obyek Perkara berupa:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 7299/ Kel. Gunung Bahagia tanggal 19 September 1996 dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 01871/2023 tanggal 19 Juni 2023 seluas 3.275 m² atas nama Sutan Agung Mulyadi.

telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan dan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) dan melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

4. Bahwa kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. (Pasal 1 Angka 12 PP No. 24 Tahun 1997)

Berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997, menyebutkan :

- (1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
- (2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Bahwa perubahan fisik terjadi dalam hal diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Bahwa terhadap segala perubahan fisik maupun yuridis terhadap objek sengketa telah Tergugat termuat dalam Buku Tanah dan Surat Ukur Objek Sengketa Aquo.

Halaman 65 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



5. Bahwa Peralihan Hak Sertipikat obyek perkara a quo, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh Andreas Gunawan Selaku PPAT.

6. Bahwa Tergugat membantah Gugatan Para Penggugat selebihnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 7299/ Kel. Gunung Bahagia tanggal 19 September 1996 dengan Gambar Situasi (GS) Nomor 01871/2023 tanggal 19 Juni 2023 seluas 3.275 m² atas nama Sutan Agung Mulyadiyang diterbitkan oleh Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2024, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SAMARINDA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA

1. Bahwa mencermati Surat Gugatan dari Penggugat, maka didapati pada pokoknya adalah:



- a. Penggugat mengklaim sebagai pemilik atas Objek Bidang Tanah seluas $\pm 3.450 \text{ M}^2$ berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3612/Kelurahan Damai;
 - b. Penggugat mengklaim kepemilikan tersebut adalah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2695 K/PDT/2022.
2. Bahwa merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2695 K/PDT/2022, maka didapati bahwasanya para pihak dalam perkara dimaksud adalah:
- a. Pihak Penggugat yakni SALEH ALATAS, SE.,
 - b. Pihak Tergugat yakni TANTY KUSUMAWATY.,
 - c. Pihak Turut Tergugat I yakni LINA SAGITA.,
 - d. Pihak Turut Tergugat II yakni AMBAROEKMI SOELASTRI POERWANTO S.H.,
 - e. Pihak Turut Tergugat III yakni KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN,
 - f. Pihak Turut Tergugat IV yakni ABDUL HAMID RAHMAN.

Dimana tidak adanya pihak atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (in casu dalam perkara TUN ini adalah Tergugat II Intervensi).

3. Bahwa diketahui sampai dengan saat ini yakni, pihak atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (*in casu* dalam perkara TUN ini adalah TERGUGAT II INTERVENSI) adalah selaku pemegang hak atas Bidang Tanah seluas 3.275 M^2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3612/Kelurahan Damai atas nama SUTAN AGUNG MULYADI.
4. Bahwa dengan demikian, bertalian dengan dalil hak kepemilikan yang didalilkan oleh PENGGUGAT merujuk pada putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2695 K/PDT/2022 **dibandingkan dengan fakta sebenarnya, yang mana pihak atas nama SUTAN AGUNG**



MULYADI (in casu dalam perkara TUN ini adalah Tergugat II Intervensi) adalah masih sebagai pemilik sah atas Bidang Tanah yang dipersengketakan, maka jelas demi hukum bahwasanya masih adanya sengketa berupa hak kepemilikan atas Bidang Tanah dimaksud antara Penggugat dalam perkara TUN ini dengan pihak atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (*in casu* dalam perkara TUN ini adalah TERGUGAT II INTERVENSI), **sengketa yang mana merupakan wewenang dari Badan Peradilan Umum Keperdataan.**

5. Bahwa dengan demikian, oleh karena masih adanya sengketa atas hak kepemilikan yang merupakan wewenang dari Badan Peradilan Umum Keperdataan untuk melakukan pemeriksaan atasnya, maka patut demi hukum untuk kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat untuk ditolak atau tidak dapat diterima.

B. PENGGUGAT TIDAK BERWENANG SECARA LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa merujuk pada Surat Gugatan yang didaftarkan dan diajukan dalam Perkara Nomor: 6/G/PTUN/2024/PTUN.SMD Jo Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2024, maka terlihat dengan sangat jelas bahwasanya **gugatan a quo diajukan oleh recht persoon yakni, PT MULIA ALAM RAYA yang diwakili oleh SALEH ALATAS, SE.**
2. Bahwa selanjutnya merujuk Surat Gugatan *a quo* serta mencermati dalil-dalil dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatan *a quo*, maka terlihat dengan sangat jelas bahwasanya PENGGUGAT mendasarkan gugatan dalam perkara Tata Usaha Negara ("TUN") ini pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., dengan mengklaim sebagai pemilik yang berhak, yang mana pihak atas nama SALEH ALATAS, SE., (*in casu* PENGGUGAT dalam gugatan perdata *a quo*) adalah **bertindak untuk dan atas nama pribadi/persoon selaku SALEH ALATAS, SE., dan bukan atas nama rechtspersoon atau badan hukum.**



3. Bahwa dengan demikian, maka jelas terlihat kekaburan yang sangat nyata atas posisi atau status PENGGUGAT dalam perkara TUN ini, yakni apakah Penggugat menempatkan diri dalam posisi atau status sebagai *recht persoon*/badan hukum atau selaku *person*/pribadi?
4. Bahwa dengan adanya kekaburan yang nyata atas posisi atau status/*Legal Standing* dari PENGGUGAT dalam perkara TUN ini, maka patut demi hukum untuk kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*).

C. LEWATNYA TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam gugatannya pada pokoknya yakni, Penggugat telah menggunakan hak hukumnya secara formil dengan mengajukan keberatan dan Upaya Banding sehubungan dengan dirugikannya hak-hak hukumnya atas Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") oleh pihak TERGUGAT (*vide hal. 7 s.d hal. 11 Surat Gugatan a quo*).
2. Bahwa mencermati secara seksama atas dalil dari PENGGUGAT sehubungan dengan tenggang waktu, maka terlihat dengan jelas dan tegas; bahwasanya PENGGUGAT tidak memahami persyaratan formil atas tenggang waktu dimaksud, yakni **perihal tenggang waktu yang bersifat imperatif** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

Berbanding dengan tenggang waktu oleh karena adanya upaya administratif berupa keberatan dan/atau banding.
3. Bahwa merujuk pada Pasal 75 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan,



menyatakan yakni: “*upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*

- a. **keberatan**; dan
- b. *banding*.”

Bahwa kemudian, merujuk pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan yakni:

“*Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah **keberatan** yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu.*”

Bahwa selanjutnya, merujuk pada Pasal 17 huruf “a” Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan yakni:

“*Penanganan Kasus dinyatakan selesai dengan kriteria:*

- a. Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian **bersifat final**, berupa:
 1. keputusan pembatalan;
 2. perdamaian; atau
 3. **surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.**”

Bahwa selanjutnya, merujuk pada Pasal 19 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan yakni:



"Kasus yang sudah dinyatakan selesai dengan Kriteria Satu (K1) tidak dapat ditangani lagi."

Bahwa dengan demikian, mengutip dalil dari Penggugat yang menerangkan bahwasanya Penggugat telah menerima surat penolakan dari Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2023 atas permohonannya, **maka jelas dan terang bahwasanya Penggugat telah menggunakan hak upaya administratifnya berupa keberatan kepada Tergugat dan selanjutnya Tergugat telah memberikan tanggapan atas upaya keberatan dimaksud dengan mengeluarkan surat penolakan bersifat final tertanggal 24 Agustus 2023 dan oleh karenanya, maka tertutup upaya banding administratif dari Penggugat atas keberatan yang telah diajukannya tersebut.**

4. Bahwa oleh karena upaya administratif keberatan tersebut telah final, maka merujuk pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administratif Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan sebagai berikut:

"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi."

Maka 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administratif Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif **adalah** terhitung sejak diterimanya surat penolakan tertanggal 24 Agustus 2023 dari Tergugat, yang mana hari terakhir **adalah** jatuh pada tanggal 28 Desember 2023.



5. Bahwa dengan demikian, upaya dari PENGUGAT yang mengajukan gugatan TUN ini tertanggal 23 Januari 2024 berdasarkan register penerimaan perkara adalah jelas telah melewati tenggang waktu yang dipersyaratkan dan oleh karenanya maka, patut demi hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*)

D. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

1. Bahwa merujuk Surat Gugatan *a quo* serta mencermati dalil-dalil dari PENGUGAT dalam Surat Gugatan *a quo*, maka terlihat secara tegas bahwasanya Penggugat mendasarkan gugatan dalam perkara Tata Usaha Negara ("TUN") ini pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP, dengan **mengklaim sebagai pemilik yang berhak, yang mana atas nama pihak SALEH ALATAS, SE.**
2. Bahwa selanjutnya, mencermati bukti surat yang diajukan oleh PENGUGAT serta pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., maka dasar dalil klaim hak kepemilikan oleh PENGUGAT dalam perkara Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., adalah:
- a. *Surat Pelepasan Hak Nomor 9061/PH-CBU/GS/9/1986 tertanggal 21 September 1986; dan*
- b. *Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa Nomor 1 tertanggal 02 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris HIMA LOKA S.H.*
3. Bahwa selanjutnya, PENGUGAT pun telah mengetahui, yakni terhadap **Surat Pelepasan Hak Nomor 9061/PH-CBU/GS/9/1986 tertanggal 21 September 1986**, yang mana diajukan sebagai bukti dalil hak kepemilikan oleh Penggugat; saat ini sedang dalam proses **PENYIDIKAN** oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan **Laporan Polisi**



Nomor: LP/B/254VIII/2023/SPKT/BARESKRIM tertanggal 18 Agustus 2023.

4. Bahwa pengetahuan PENGGUGAT atas proses **PENYIDIKAN** oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/B/254VIII/2023/SPKT/BARESKRIM tertanggal 18 Agustus 2023, oleh karena terhadap PENGGUGAT telah dilakukan pemeriksaan secara *Pro Justitia*.
5. Bahwa dengan demikian, oleh karena dalil kepemilikan sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT secara keperdataan masih bertalian dengan proses pemeriksaan penyidikan sebagaimana dimaksud diatas, yang mana proses pemeriksaan diatas sudah dalam tahap penyidikan dan masih akan berlanjut hingga adanya putusan pidana atas perkara dimaksud, maka jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT masih terlalu dini atau bersifat prematur dan oleh karenanya maka, patut demi hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

E. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR PERKARA, GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa merujuk merujuk pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan yakni:
"Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:
 - a. *Hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;*
 - b. *Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan*

Halaman 73 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.”

2. Bahwa diketahui berdasarkan Surat Gugatan *a quo*, tuntutan dari Penggugat dalam perkara TUN ini pada pokoknya adalah meminta untuk dinyatakan batal atau tidak sah terhadap Sertifikat Hak Milik berkaitan dengan Bidang Tanah yang dipersengketakan, sedangkan diketahui oleh PENGUGAT bahwasanya terhadap Bidang Tanah yang dipersengketakan tersebut saat ini pemiliknya adalah pihak atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (*in casu* dalam perkara TUN ini adalah TERGUGAT II INTERVENSI) selaku pemegang hak atas Bidang Tanah seluas 3.275 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3612/Kelurahan Damai atas nama SUTAN AGUNG MULYADI, yang mana diketahui pula:

- a. Pihak atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (*in casu* dalam perkara TUN ini adalah TERGUGAT II INTERVENSI) tidak pernah menjadi pihak dalam perkara keperdataan perihal sengketa hak kepemilikan dan
- b. Perolehan hak kepemilikan atas Bidang Tanah yang dipersengketakan tersebut, diperoleh dan dimiliki oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan prosedural dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan arti lain TERGUGAT INTERVENSI II adalah pemilik atas Bidang Tanah dimaksud yang beritikad baik.

3. Bahwa dengan demikian, merujuk pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dikaitkan dengan dalil dan tuntutan dari Penggugat dalam Surat Gugatan *a quo* serta adanya pihak ketiga (*in casu* SUTAN AGUNG MULYADI) yang masih merupakan pemilik sah atas Bidang Tanah dimaksud yang merupakan pemilik yang beritikad baik, maka patut demi hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat (*Niet Ontvankelijke verklaard*).



II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa jawaban yang disampaikan oleh TERGUGAT INTERVENSI II dalam eksepsi diatas masih merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara yang akan disampaikan oleh TERGUGAT INTERVENSI II dibawah ini.

Bahwa TERGUGAT INTERVENSI II menolak atas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat didalam Surat Gugatannya dengan alasan sebagai berikut:

A. Sutan Agung Mulyadi (*in casu* TERGUGAT INTERVENSI II) adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 3.275 M² dengan *Sertipikat Hak Milik Nomor 07299/Kelurahan Gunung Bahagia*, yang mana kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut sudah sesuai dengan prosedural dan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa TERMOHON INTERVENSI II berencana membeli bidang tanah seluas 3.275 M² dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3612 dari pihak atas nama TANTY KUSUMAWATY;
2. Bahwa sebelum pelaksanaan pembelian dimaksud terjadi, maka terlebih dahulu dilakukan pengecekan atas status bidang tanah tersebut sebagai prinsip kehati-hatian dari Termohon Intervensi II atas pihak Penjual (*in casu* TANTY KUSUMAWATY) melalui pihak Badan Pertanahan, yang mana setelah dilakukan pengecekan; didapati tidak ada permasalahan apapun atas bidang tanah tersebut;
3. Bahwa kemudian, berdasarkan hasil pengecekan tersebut yang telah menerangkan bahwasanya tidak ada permasalahan apapun atasnya, maka TERMOHON INTERVENSI II dengan pihak Penjual (*in casu* TANTY KUSUMAWATY) saling mengikatkan diri untuk pelaksanaan jual beli, **melalui Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tertanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris atas nama ANDREAS GUNAWAN S.H., M.Kn.,** dimana jual beli atas bidang tanah dimaksud dilakukan secara terang, tunai dan pada saat pelaksanaan jual beli dimaksud dilakukan; status kepemilikan atas bidang tanah tersebut juga jelas, yakni atas nama Tanty Kusumawaty selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik awal sebagaimana tertulis dalam data yuridis SHM No.3612 , selain itu status atas bidang tanah tersebut pada saat proses transaksi juga tidak dalam proses sengketa kepemilikan;

4. Bahwa selanjutnya, meneruskan proses atas pelaksanaan jual beli dimaksud, maka TERGUGAT INTERVENSI II sekaligus mengajukan proses balik nama terhadap SHM No. 3612 yang mana sebelumnya masih atas nama TANTY KUSUMAWATY untuk selanjutnya menjadi atas nama Sutan Agung Mulyadi (*in casu* TERGUGAT INTERVENSI II);
5. Bahwa dalam proses turutan berupa balik nama tersebut yang diajukan oleh TERMOHON INTERVENSI II kepada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*in casu* TERGUGAT); oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, **telah dilakukan perubahan Nomor SHM, dimana Nomor SHM yang sebelumnya bernomor 3612 menjadi SHM dengan Nomor 07299,** yang mana perubahan tersebut diketahui oleh TERGUGAT INTERVENSI II dikarenakan adanya pemekaran wilayah, sehingga demi tertibnya administrasi pertanahan maka dilakukanlah perubahan tersebut;
6. Bahwa Tergugat untuk selanjutnya menerbitkan SHM Nomor 07299/Kelurahan Gunung Bahagia atas nama SUTAN AGUNG MULYADI (*in casu* TERGUGAT INTERVENSI II).

Bahwa dengan demikian, maka jelaslah dan terang demi hukum bahwasanya **proses peralihan hak bidang atas tanah seluas 3.275 M² yang dahulu dimiliki atas nama Tanty Kusumawaty dengan Nomor SHM 3612/Kelurahan Damai dan selanjutnya beralih kepemilikan menjadi atas nama Sutan Agung Mulyadi dengan Nomor SHM 07299/Kelurahan Gunung Bahagia sudah sesuai dengan prosedural dan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku dan oleh karenanya jelas pula Demi Hukum Sutan Agung Mulyadi (*in casu* Tergugat Intervensi II) selaku pemilik sah atas bidang tanah tersebut adalah pemilik yang beriktikad baik.**

Halaman 76 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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)



B. Bahwa proses peralihan hak hingga terbitnya SHM Nomor 07299/Kelurahan Gunung Bahagia yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sudah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUB) sebagaimana pula yang dimaksud dalam **Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan** dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Merujuk pada Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan sebagai berikut pada pokoknya:

*“AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi
asas:*

- a. *kepastian hukum;*
- b. *kemanfaatan;*
- c. *ketidakberpihakan;*
- d. *kecermatan;*
- e. *tidak menyalahgunakan kewenangan;*
- f. *keterbukaan;*
- g. *kepentingan umum; dan*
- h. *pelayanan yang baik.”*

2. Proses peralihan hak hingga terbitnya SHM Nomor 07299/Kelurahan Gunung atas nama Sutan Agung Mulyadi yang dilakukan oleh Tergugat adalah salah satu hak yang diberikan oleh Negara melalui wewenang dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan kepada pemegang hak dalam hal ini Sutan Agung Mulyadi (*in casu* TERGUGAT INTERVENSI II) **adalah sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum dengan beralaskan asas Kepastian Hukum, Kecermatan, Keterbukaan dan Kepentingan Umum.**

3. Perihal Kepastian Hukum

Bahwa proses peralihan hak hingga terbitnya SHM Nomor 07299/Kelurahan Gunung atas nama SUTAN AGUNG MULYADI yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebagai



bentuk Kepastian Hukum bagi pemegang hak milik atas bidang tanah dalam hal ini pihak Sutan Agung Mulyadi (*in casu* TERGUGAT INTERVENSI II) yang mana selain kepastian; turut pula sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara melalui Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terhadap TERGUGAT INTERVENSI II.

4. Perihal Kecermatan

Bahwa Tergugat sebelum melakukan perubahan data yuridis atas pemilikan hak yang sebelumnya dari TANTY KUSUMAWATY kepada SUTAN AGUNG MULYADI tentunya telah melakukan rangkaian pemeriksaan terlebih dahulu atas status bidang tanah dimaksud, dimana atas hasil pemeriksaan tersebut ternyata tidak didapati adanya pembebanan apapun atas bidang tanah tersebut dan/atau tidak didapatinya keberatan dari pihak lainnya dan oleh karenanya maka Tergugat pun sesuai dengan prosedural dan peraturan perundang-undangan yang berlaku bisa melakukan peralihan atau perubahan data yuridis atas bidang tanah dimaksud.

Bahwa kecermatan lainnya yang dilakukan oleh TERGUGAT bisa dilihat dari perubahan data yuridis atas Nomor SHM dari yang sebelumnya sebelumnya bernomor 3612/Kelurahan Damai menjadi SHM dengan Nomor 07299/Kelurahan Gunung Bahagia.

5. Perihal Keterbukaan dan Kepentingan Umum

Bahwa TERGUGAT selalu memberikan ruang kepada masyarakat umum untuk bisa dilakukannya pengecekan dan/atau pemeriksaan atas bidang tanah yang hendak dilakukan pemeriksaan atau pengecekan dimaksud, yang mana TERGUGAT INTERVENSI II pun telah memanfaatkan keterbukaan dari pihak Tergugat tersebut dengan melakukan pemeriksaan atas status bidang tanah yang dipersengketakan sebelum melakukan peralihan jual beli dengan pihak atas nama TANTY KUSUMAWATY.

Bahwa sebagaimana yang sudah pula diketahui umum, keterbukaan dari TERGUGAT tersebut adalah bagian dari



kepentingan umum sebagai bentuk pelayanan kepada masyarakat umum.

Dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah Tergugat Intervensi II kemukakan di atas, Tergugat Intervensi II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT INTERVENSI II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan dari PENGGUGAT untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tertulis pada tanggal 21 Maret 2024 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 28 Maret 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda **Bukti P-1A** sampai dengan **Bukti P- 15**, yaitu sebagai berikut:

1. P-1 A : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Mulia Alam Raya, Nomor 1, tertanggal 9 Mei 2023, (fotokopi sesuai asli);
2. P-1B : Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I, Nomor: AHU-AH.01.09-0117596, tertanggal 15 Mei 2023, (fotokopi sesuai asli);
3. P-2 A : Akta Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Mulia Alam Raya, Nomor 10, tertanggal 30 Agustus 2008, (fotokopi sesuai asli);
4. P-2 B : Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I, Nomor: AHU-60437.AH.01.01.Tahun 2008, Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 09 September 2008, (fotokopi sesuai asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. P-3 A : Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor: 85/PDT.G/2013/PN.Bpp, tertanggal 08 Mei 2014, (fotokopi sesuai salinan asli);
6. P-3 B : Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda, Nomor: 32/PDT/2015/PT.SMR, tertanggal 11 Mei 2015, (fotokopi sesuai salinan asli);
7. P-3 C : Putusan Mahkamah Agung, Nomor: 3578 K/PDT/2015, tertanggal 29 Maret 2015, (fotokopi sesuai salinan asli);
8. P-3 D : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor E.05.2017-85/Pdt.G/2013/PN Bpp., tertanggal 6 Februari 2017, (fotokopi sesuai salinan asli);
9. P-4 A : Surat dari Kuasa Hukum Abdul Hamid Rahman ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Perihal: Permohonan Penghapusan Sertipikat Hak Milik No.3612/Kel. Gunung Samrinda an. Tanty Kusumawaty dan Sertipikat Hak Milik No.3277/Kel. Gunung Samarinda an. Yusuf Rahman, tertanggal 19 Mei 2017, (fotokopi sesuai asli);
10. P-4 B : Surat Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Nomor: 790/64.71/600.14/VI/2017, Perihal: Permohonan Penghapusan Sertipikat Hak Milik No.3612/Kel. Gunung Samarinda & Sertipikat Hak Milik No.3277/Kel. Gunung Samarinda, ditujukan kepada Rizal Aries, S.H. (kuasa hukum Abdul Hamid Rahman), tertanggal 19 Juni 2017, (fotokopi sesuai asli);
11. P-5 A : Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, tertanggal 26 Nopember 2019, (fotokopi sesuai salinan asli);
12. P-5 B : Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda, Nomor: 110/PDT/2020/PT.SMR, tertanggal 31 Agustus

Halaman 80 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, (fotokopi sesuai salinan asli);

13. P-5 C : Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, Nomor: 2695 K/Pdt/2022, tertanggal 14 September 2022, (fotokopi sesuai salinan asli);
14. P-5 D : Surat dari Pengadilan Negeri Balikpapan Kelas IA, Nomor: W18.U2/911/HK.02/3/2023, Perihal: Permohonan surat keterangan Inkracht atas putusan Perkara Perdata No.184/Pdt.G/2018/PN.Bpp Jo.Np.110/PDT/2020/PT.SMR Jo 2695K/PDT/2022 antara Saleh Alatas Mewakili PT. Mulia Alam Raya Melawan Tanty Kusumawaty, Dkk, ditujukan kepada Sdr. Acmad Wachdin, S.H., M.H., tertanggal 17 Maret 2023, (fotokopi sesuai asli);
15. P-5 E : Risalah Panggilan Aanmaning (Tegoran), Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp Jo. Nomor: 07/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp, tertanggal 28 April 2023, (fotokopi sesuai asli);
16. P-5 F : Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 7/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp Jo. Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, tertanggal 13 April 2023, fotokopi sesuai salinan asli);
17. P-5 G : Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor 7/PDT.Eks/2022/PN.Bpp Jo Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, tertanggal 07 Juli 2023, (fotokopi sesuai asli);
18. P-6 : Surat dari Syamsul Arifin, S.H. & Rekan kuasa hukum Saleh Alatas, SE. ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Balikpapan, Dalam Hal: Surat permintaan pemblokiran dan pemberitahuan Gugatan Perdata, tertanggal 05 Desember 2018, (fotokopi sesuai asli);
19. P-7 A : Surat dari Achmad Wachdin, S.H., MH. kuasa

Halaman 81 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Saleh Alatas, SE. ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Dalam Hal: Surat pemblokiran dan atau pemberitahuan masih adanya Gugatan Perdata (sengketa-hukum), terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Yusuf Rahman seluas 13.332 M², maupun Sertipikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan damai atas nama Tanty Kusumaty seluas 3.275 M², berikut pula sertipikat turunannya, tertanggal 05 Agustus 2022, (fotokopi sesuai asli);

20. P-7 B : Surat Kuasa Khusus dari Saleh Alatas, SE., kepada Achmad Wachdin, S.H., M.H., tertanggal 03 Agustus 2022, (fotokopi sesuai asli);
21. P-7 C : Bukti Pengiriman Surat Kepada BPN, Kanwil dan Kementerian-pertanahan, (fotokopi sesuai asli);
22. P-8 A : Surat Achmad Wachdin, S.H., M.H., kuasa hukum Saleh Alatas, SE., Dalam hal: Surat permohonan pencoretan atau penghapusan pencatatan ke-2 (dua) Sertipikat Hak Milik: SHM No.3277/Kel. Gunung Samarinda, seluas 13.332 M² atas nama Yusuf Rahman, SHM No.3612/Kelurahan Damai, seluas 3.275 M² atas nama Tanty Kusumawaty, sebagai bentuk pelaksanaan tindak lanjut Putusan Mahkamah Agung R.I No.2695 K/PDT/2022-14 September 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht), ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, tertanggal 07 Maret 2023, (fotokopi sesuai asli);
23. P-8 B : Surat Kuasa Khusus dari PT. Mulia Raya diwakili Saleh Alatas, SE., kepada Achmad Wachdin, S.H., M.H., tertanggal 03 Maret 2023, (fotokopi sesuai asli);
24. P-9 A : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,

Halaman 82 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: MP.02.03/463-64.71/VI/2023, Hal:
Permohonan Pembatalan SHM Nomor 3612/ Kel.
Damai, ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan
Timur, tertanggal 6 Juni 2023, (fotokopi sesuai
asli);

25. P-9 B : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,
Nomor: MP.02.02/766-64.71/VIII/2023, Hal: Surat
Permohonan pencoretan atau penghapusan ke-2
(dua) Sertipikat Hak Milik, ditujukan sdr. Achmad
Wachdin, S.H., M.H, tertanggal 24 Agustus 2023,
(fotokopi sesuai asli);

26. P-10 A : Surat dari Achmad Wachdin, S.H., M.H, kuasa
hukum PT. Mulia Alam Raya, Dalam hal: Upaya
administrative (keberatan), ditujukan kepada
Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,
tertanggal 11 September 2023, (fotokopi sesuai
asli);

27. P-10 B : Surat dari Achmad Wachdin, S.H., M.H, kuasa
hukum PT. Mulia Alam Raya, Dalam hal: Banding
administrative, ditujukan kepada Kepala Kantor
Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi
Kalimantan Timur, tertanggal 11 Oktober 2023,
(fotokopi sesuai asli);

28. P-11 A,B,C : Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP)
Pengadilan Negeri Balikpapan, (fotokopi dari
fotokopi);

29. P-12 A : Surat Direktorat Reserse kriminal Umum POLDA
Kaltim, Nomor:
B/323/VIII/RES.1.9/2021/Ditreskrim, Perihal:
Surat pemberitahuan perkembangan hasil
penyelidikan, ditujukan kepada Sdri Tanty
Kusumawaty, tertanggal 4 Agustus 2021,
(fotokopi sesuai asli);

Halaman 83 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. P-12 B : Surat Kepala Kepolisian Resor Kota Balikpapan, Nomor: B/597/X/Res.1.9/2023/Reskrim, Perihal: Tanggapan surat pemberitahuan informasi Klarifikasi Sdra.SALEH ALTAS, ditujukan kepada Sdra. SALEH ALTAS, tertanggal 27 Oktober 2023, (fotokopi sesuai asli);
31. P-12 C : Tanda Terima dan Surat Kuasa Hukum SALEH ALATAS, SE., Dalam hal: Surat pengaduan dan permohonan permintaan gelar perkara khusus (penghentian perkara), ditujukan kepada Kepala Biro Pengawas Penyidikan (Karowassidik) Badan Reserse Kriminal POLRI (BARESKRIM-POLRI), tertanggal, 23 April 2024, (fotokopi sesuai asli);
32. P-13 A : Surat Keterangan dan pernyataan,atas nama Drs. H. Abdul Radjab, tertanggal 27 September 2012, (fotokopi sesuai asli);
- 33 P-13 B : Salinan Akta Pernyataan Nomor: 10, tanggal 24 Maret 2021, (fotokopi sesuai asli salinan);
- 34 P-14 A : Salinan Akta Perjanjian Peningkatan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa Nomor: 01, tertanggal 02 Pebruari 2017, (fotokopi sesuai asli);
- 34 P-14 B : Salinan Akta Kuasa Pengurusan Nomor 2, tertanggal02 Pebruari 2017, (fotokopi sesuai asli);
- 34 P-15 : Surat Keterangan Pelepasan Hak dari Yusuf Rachman kepada Abdul Hamid (fotokopi sesuai asli salinan);

Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda **Bukti T-1** sampai dengan **Bukti T- 13**, yaitu sebagai berikut:

1. T-1 : Bundel Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 3612, (fotokopi sesuai asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. T-2 : Satu Bundel Warkah Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 03612/Kelurahan Damai, (fotokopi sesuai asli);
3. T-3 : Surat Keterangan Nomor: 100/19/GBA, tertanggal 19 Juni 2023, (fotokopi sesuai asli);
4. T-4 : Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, Nomor 7/PDT.EKS/2022/PN.BPP Jo Nomor 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, tertanggal 07 Juli 2023, (fotokopi sesuai salinan asli);
5. T-5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 014/2023, tertanggal 03 Juli 2023, (fotokopi dari fotokopi);
6. T-6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01276/2023, (fotokopi dari fotokopi);0
7. T-7 : Buku Tanah Hak Milik No.07299/ Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, atas nama Sutan Agung Mulyadi, tertanggal 19 September 1996, (fotokopi sesuai asli);
8. T-9 : Printout KKP Hak Milik Nomor 3612/Kel. Damai, (fotokopi sesuai asli);
9. T-10 : Peta Identitas Lapangan hasil Pemeriksaan Setempat (PS), (fotokopi sesuai asli);
10. T-11 : Surat permohonan pencoretan atau penghapusan dari Kantor Hukum Achmad Wachdin, S.H., M.H., tertanggal 7 Maret 2023, (fotokopi dari fotokopi);
11. T-12 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tertanggal 11 April 2023,(fotokopi sesuai asli);
12. T-13 : Berita Acara Penelitian Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 3277/Kel.Gunung Samarinda seluas 13.332 M2 atas nama Sutan Agung Mulyadi, (fotokopi sesuai asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, serta telah dicocokkan

Halaman 85 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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

dengan pembedanya masing-masing diberi tanda **Bukti T.II.Intv-1** sampai dengan **Bukti T.II.Intv- 20**, yaitu sebagai berikut:

1. T.II.Intv-1 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 384 PK/Pdt/2017, tertanggal 15 Agustus 2017, (fotokopi dari fotokopi);
2. T.II.Intv -2 : Akta Jual Beli Nomor: 374/2018, tertanggal 31 Oktober 2018, (fotokopi sesuai asli);
3. T.II.Intv -3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 07299, Kelurahan Gunung Bahagia, kecamatan Balikpapan Selatan, atas nama Sutan Agung Mulyadi, tertanggal 19 September 1996 (fotokopi dari fotokopi);
4. T.II.Intv -4 : Bukti Pengecekan Sertipikat No. Hak: 07299 atas nama Sutan Agung Mulyadi, tertanggal 20 Juni 2023, (fotokopi dari fotokopi);
5. T.II.Intv -5 : Surat Direktur Tindak Pidana Umum, Nomor: B/192/III/RES.1.9/2024/Dittipidum, Hal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Ke-1, ditujukan kepada Sdr. Ramli Baderan, tertanggal 1 Maret 2024, (fotokopi sesuai asli);
6. T.II.Intv -6 : Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/Pdt.G/2018/PN.Bpp, tertanggal 26 Nopember2019, (fotokopi dari fotokopi);
7. T.II.Intv -7 : Putusan Mahkamah Agung Nomor:2695 K/Pdt/2022, tertanggal 14 September 2022, (fotokopi dari fotokopi);
8. T.II.Intv -8 : Surat Keterangan atas nama Rieska Suryani, tertanggal 01 April 2024, (fotokopi sesuai asli);
9. T.II.Intv -9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 014/2023, tertanggal 03 Juli 2023, (fotokopi dari fotokopi);
10. T.II.Intv -10 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01276/2023, (fotokopi dari fotokopi);
11. T.II.Intv- 11 : Buku Tanah Hak Milik No.3612, Kel. Damai, atas

Halaman 86 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



nama Tanty Kusumawaty, tertanggal 19
September 1996, (fotokopi dari fotokopi);

12. T.II.Intv- 12 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi &
Bangunan tahun 2022, (fotokopi dari fotokopi);

13. T.II.Intv- 13 : Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Dan
Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2024
(fotokopi dari fotokopi);

14. T.II.Intv- 14 : Kartu Data PBB, Nomor Objek Pajak:
64.71.011.007.003-6886.0, nama wajib pajak
Tanty Kusumawaty, tertanggal 16 Mei 2024,
(fotokopi dari fotokopi);

15. T.II.Intv- 15 : Foto Plang Pemberitahuan Hak Kepemilikan atas
nama Tanty Kusumawaty, (fotokopi dari fotokopi);

16 T.II.Intv- 16 : Foto Pemeriksaan Lokasi/Bidang Tanah yang
dipersengketan, yang dilakukan oleh pihak
Penyidik Bareskrim Mabes Polri pada waktu
setidak-tidaknya bulan Mei 2024, (fotokopi sesuai
asli);

16 T.II.Intv- 17 : Register Pertanahan Tahun 1986 dari Kecamatan
Balikpapan Utara, (fotokopi dari fotokopi);

16 T.II.Intv- 18 : Surat Camat Balikpapan Utara, Nomor:
591/35/Balut, Perihal: Pemberitahuan Register,
tertanggal 29 Desember 2016 (fotokopi dari
fotokopi);

16 T.II.Intv- 19 : Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak dari
Ny.Masrah, dan Sadri kepada Yusuf Rachman,
tertanggal 4 April 1982, (fotokopi dari fotokopi);

16 T.II.Intv- 20 : Surat Direktorat Tindak Pidana Umum, Nomor:
B/534/V/RES.1.9/2024/Dittipidum, Perihal:
Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan
ke-3, tertanggal 28 mei 2024(fotokopi sesuai asli);

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah
memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan
kepercayaannya:



Saksi Penggugat

1. Saksi **ZAKARIA**, memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi tahu dihadirkan dalam persidangan ini, terkait permasalahan tentang Tanty dengan PT. Mulia Alam Raya;
- Bahwa benar antara Tanty dengan PT. Mulia Alam Raya, PT. Mulia Alam Raya membeli satu bidang tanah dari Hamid seluas 3.500 M², sebelum terjadi jual beli terlebih dahulu diukur kembali yang dihadiri oleh camat, Kelurahan, pihak Hamid, RT juga hadir dengan ukuran 3.500 M dan dilanjutkan ke Notaris;
- Bahwa benar PT. Mulia Alam Raya beli dari Hamid, Saya lupa tanggalnya tahunnya 2017;
- Bahwa benar sebelum dibeli diukur, yang hadir Pemilik tanah, Soleh Alatas, Camat, RT, Saksi;
- Bahwa benar objek sengketa yang dibeli oleh PT. Mulia Alam Raya terletak di Jalan MT. Haryono;
- Bahwa benar Saksi tahu batas-batasnya, sebelah barat dengan tanah PT. Milik Mulia Alam Raya, sebelah selatan dengan Balikpapan Sport Center, sebelah Timur tanah Mulia Alam Raya, sebelah Utara Parit pembuangan air;
- Bahwa benar saksi tahu ada gugatan Saleh Alatas kepada Tanty Kusumawaty dan BPN Balikpapan di Pengadilan Negeri Balikpapan tahun 2018;
- Bahwa benar pihaknya Saleh Alatas melawan Tanty Kusumawaty;
- Bahwa benar saksi lupa apakah ada turut tergugatnya;
- Bahwa benar BPN Balikpapan juga sebagai para Pihak;
- Bahwa benar ketika gugatan didaftarkan oleh pak Saleh pada tahun 2018, saksi ikut;
- Bahwa benar bulannya saya lupa, Pertengahan tahun 2018;
- Bahwa benar setelah Pak Saleh mendaftarkan gugatan, dan juga Pak Saleh mengajukan permohonan pemblokiran ke BPN Balikpapan dihari dan ditahun yang sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar yang mengirimkan surat pemblokiran itu Saleh Alat;
- Bahwa benar ketika surat permohonan pemblokiran dimasukan diterima Tata Usaha (TU) pihak BPN Balikpapan;
- Bahwa benar bagian sengketa juga dapat;
- Bahwa benar saksi ketemu sama Kepala bagian sengketaanya saat itu namanya pak Ahmad;
- Bahwa benar setelah dilakukan pemblokiran oleh PT. Mulia Alam Raya, pak Ahmad minta lampiran gugatannya;
- Bahwa benar yang memfotokopi saat itu Tata Usaha (TU);
- Bahwa benar saksi pernah dipanggil BPN terkait pemblokiran ini;
- Bahwa benar yang dipanggil ke BPN, Pak Saleh, saya;
- Bahwa benar pihak Tanty dipanggil juga oleh BPN;
- Bahwa benar kepala kantor mengatakan ini ada pemblokiran dari Daun Village;
- Bahwa benar Herman nama kepala BPN;
- Bahwa benar pemblokiran PT. Mulia Alam Raya itu dicatat oleh Kepala Kantor;
- Bahwa benar saksi pernah hadir ketika tinjauan lokasi Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan terkait gugatan Pak Saleh, Tanty dan BPN tersebut;
- Bahwa benar seingat saksi 2 (dua) kali Hakim PN Balikpapan datang ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa benar yang hadir pada saat itu Pihak Tanty, pihak Mulia Alam dan RT;
- Bahwa benar ketika dilakukan peninjauan lokasi, dilokasi tidak ada patok tanda batas;
- Bahwa benar ketika dilakukan peninjauan lokasi dilakukan pengukuran ulang;
- Bahwa benar yang melakukan pengukuran ulang;
- Bahwa benar dilakukan pengukuran ulang oleh BPN tanah sertifikat Tanty ada di RT.41 di dalam lokasi objek sengketa;

Halaman 89 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar ketika terjadi sengketa tersebut saksi tidak tahu isinya putusan PN Balikpapan tersebut;
- Bahwa benar secara garis besar dikasih tahu pak Saleh kita (PT.Mulia Alam Raya) dimenangkan PN Balikpapan;
- Bahwa benar tanah sertifikat Tanty itu dibatalkan;
- Bahwa benar saksi pernah ikut eksekusi dari PN Balikpapan ke BPN Balikpapan, jadi orang Pengadilan datang ke BPN untuk membacakan putusannya;
- Bahwa benar yang dibacakan oleh pihak PN yang saya dengar bahwa sertifikat Tanty dibatalkan;
- Bahwa benar saat itu ada kepala kantor;
- Bahwa benar tanggapan kelapa kantor mengatakan akan melaksanakan putusan ini;
- Bahwa benar ke esokan harinya Pak Saleh dipanggil, saya ikut, orang bagian hukumnya mengatakan sedang kita jalankan;
- Bahwa benar setelah dilakukan pertemuan dengan kepala kantor tersebut, pembatalan sertifikat Tanty tersebut belum dilakukan oleh kepala kantor;
- Bahwa benar saksi tahu alasannya yang kedua bahwa Sertipikat itu dari Tanty beralih kepemilikan kepada Mulyadi;
- Bahwa benar yang mengatakan itu orang bagian hukum;
- Bahwa benar yang disarankan kepala kantor terhadap permasalahan tersebut untuk di bawa ke PTUN;
- Bahwa benar ketika dilakukan pengukuran di lapangan pada saat peninjauan oleh PN, pihak Tanty tidak bisa menunjukan tanahnya dimana;
- Bahwa benar BPN tidak bisa memperlihatkan letak tanah yang bersertipikat;
- Bahwa benar ketika dilakukan peninjuan lokasi, BPN tidak punya surat ukurnya;
- Bahwa benar sebelum dibeli pak Saleh, Hamid yang menguasai tanah itu;

Halaman 90 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar ada bangunannya;
- Bahwa benar setelah dibeli oleh PT. Mulia Alam Raya, yang menguasai PT. Mulia Alam Raya, setelah dibeli diperintahkan untuk dipagar dan bangunan itu dibongkar;
- Bahwa benar Pembelian dari Abdul Hamid alas haknya berupa segel;
- Bahwa benar pembeliannya tahun 2017;
- Bahwa benar dibatas itu ada parit, parit itu milik Duan Village;
- Bahwa benar parit itu sebelumnya tidak masuk objek sengketa;
- Bahwa benar tadi saksi mengatakan ada bangunan di tanah tersebut milik Abdul Hamid, bangunan berupa bangunan bengkel motor, tambal ban dan disebelahnya rumah makan;
- Bahwa benar sejak pembelian dari tahun 2017 sepengetahuan Saksi tidak ada yang protes atau pemberitahuan kepada saksi selaku penjaga tanah;
- Bahwa benar Saksi kenal dengan Saleh Alatas sejak tahun 2009;
- Bahwa benar Saksi ikut menyaksikan jual beli tanah antara Abdul Hamid dengan Saleh Alatas di Notaris;
- Bahwa benar Saksi tidak menjadi saksi pada saat jual beli tersebut;
- Bahwa benar saksi mengetahui, yang bertanda tangan pada saat jual beli tersebut Abdul Hamid, Saleh Alatas, RT.41, Asri Tembo penjaganya, H. Bambang;
- Bahwa benar saksi dipercaya menjaga tanah yang di klaim milik PT. Mulia Alam Raya itu sejak tahun 2017;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi tidak ada perkara lain yang pernah beracara di PN Balikpapan sebelum gugatan Saleh Alatas di tahun 2017;
- Bahwa benar saksi pernah melihat segel itu kepemilikan atas nama Hamid terkait alas hak/ segel yang menjadi dasar kepemilikan Saleh Alatas/ PT. Mulia Alam Raya;
- Bahwa benar gambar ukurnya saya tidak memperhatikan;
- Bahwa benar pagar itu saksi yang pasang dari tahun 2017;

Halaman 91 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar saksi mengatakan sejak beli dari tahun 2017 tidak pernah ada orang yang menguasai, plang putusan PK No. 384 tahun 2018, saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa benar Saksi tadi mengatakan bekerja di PT. Delta Abadi Sejahtera, itu perusahaan Developer;
- Bahwa benar Saksi sebagai Direktur cabang, ada hubungan dengan PT. Mulia Alam Raya, PT. Mulia Alam Raya Direktur Utama PT. Delta Abadi Sejahtera adalah Saleh Alat;
- Bahwa benar Saksi mengetahui tanah disitu, sejak ada pembelian dari Hamid ke Saleh Alat tahun 2017;
- Bahwa benar sebelumnya dibeli Saleh Alat kondisi tanah itu tanah kosong, didepan saja ada bangunan;
- Bahwa benar ada bangunan rumah makan dan bengkel tambal ban dan bangunannya semi permanen;
- Bahwa benar sekarang sudah tidak ada, digusur sejak pembelian, sekitar tahun 2017-2018;
- Bahwa benar saksi tidak tahu sejak kapan rumah makan dan bengkel itu ada;
- Bahwa benar pada waktu tahun 2015 saksi tahu kondisi tanah itu karena dekat kita lokasinya;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi adakah yang pernah tinggal disitu yang ada hanya yang didepan itu saja;
- Bahwa benar Hamid menguasai disitu, yang buka warung itu orangnya Hamid;
- Bahwa benar bengkel orang Hamid juga atas izin Hamid juga;
- Bahwa benar didepan lokasi tanah itu, kalau kita menghadap jalan pas dipinggir jalan, tanah yang didepan itu tanah Saleh Alat;
- Bahwa benar tidak termasuk yang dibeli dari Hamid;
- Bahwa benar dasar alas haknya lain;
- Bahwa benar dibelakangnya tanah objek sengketa, posisi parkir Trans Mart, itu tanah punya PT. Mulia Alam Raya, ada sertifikatnya;

Halaman 92 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar tanah didepan lokasi objek sengketa menghadap jalan tanah Saleh Alatas, berdasarkan apa alas haknya (Bukti T-10)
- Bahwa benar tanah milik Saleh Alatas dibelakang objek sengketa ada tanah sebelum parkiran di luar pagar seng tanah objek sengketa;
- Bahwa benar subjek gugatan pada putusan PK No.384 Abdul Hamid dan Tanty Kusumawaty;
- Bahwa benar waktu jual beli Hamid tidak pernah menyampaikan, bahwa masih bersengketa tanah itu;
- Bahwa benar sebelum dibeli tanah itu dicek di Kelurahan dan di RT, pada waktu jual beli pak camat dan RT hadir;
- Bahwa benar saksi menyatakan mengetahui ada perkara antara Saleh Alatas dengan Tanty Kusumaty tahun 2018, Saksi tidak tahu apakah nama Sutan Agung Mulyadi sebagai pihak dalam perkara itu;
- Bahwa benar ketika transaksi jual beli antara Saleh Alatas dengan Hamid, saksi tahu Notarisnya Hema Loka;
- Bahwa benar Hema Loka selaku Notaris, juga melakukan pengecekan terkait dengan adanya perkara Hamid dengan Tanty Kusumawaty;
- Bahwa benar saksi tahu waktu Pak Saleh membeli tanah Hamid, sudah menang putusan Kasasi;
- Bahwa benar setelah putusan Kasasi keluar, notaris masih meminta kepada Hamid surat keterangan Inkracht atas putusan tersebut;
- Bahwa benar Hamid dan Notaris melampirkan surat keterangan Inkracht;
- Bahwa benar Setelah ada putusan pengadilan dan surat keterangan Inkracht, baru dilakukan jual beli;
- Bahwa benar ketika terjadi jual beli antara Hamid dan Saleh di Notaris Hema Loka berdasarkan alas hak surat segel yang saksi sebut tadi, camat yang menandatangani dalam surat segel tersebut, ikut hadir di Notaris;
- Bahwa benar camat tersebut ikut menyaksikan ke lapangan;

Halaman 93 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar di objek sengketa yang sekarang camat menunjukan pada saat itu;
- Bahwa benar Camat yang menandatangani, bukan Camat yang baru;
- Bahwa benar saksi tidak menjadi saksi pada akta jual beli atau akta yang lain yang dibuat di notaris tersebut;
- Bahwa benar saksi tidak membaca aktanya hanya disamping;
- Bahwa benar akta dibacakan saksi mendengarkan, tapi tidak ingat;

2. Saksi **CANDRA LIANSYAH**, memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi pernah dimintai tolong oleh pak Saleh atau kuasa hukum pak Saleh untuk mengatarkan surat pemblokiran ke kantor BPN Balikpapan 2 kali;
- Bahwa benar surat pemblokiran yang kedua itu ada selang beberapa waktu;
- Bahwa benar diantar ke BPN, ke TU terus saya kasih ke Hirwan, bagian persengketaan;
- Bahwa benar surat pemblokiran yang diantar, apakah karena ada sertifikat Tanty atau karena ada perkara lain tidak membaca surat pemblokiran itu;
- Bahwa benar ketika saksi mengatarkan surat pemblokiran, ada surat tanda terimanya;
- Bahwa benar Pada saat mengatarkan surat pemblokiran itu pada tanggalnya saya lupa tahun 2018 akhir;
- Bahwa benar saksi masih ingat surat pemblokiran itu juga ada lampirannya gugatan;
- Bahwa benar pihak BPN mendapat lampiran itu;
- Bahwa benar saksi ikut, Pak Zakaria ikut pada waktu pak Saleh bertemu dengan Pak Hirwan;
- Bahwa benar pemblokiran itu sudah dicatat oleh BPN;
- Bahwa benar Saksi tahu surat pemblokiran sudah dicatat, pada saat saya ke BPN diserahkan ke TU terus ke Pak Hirwan;

Halaman 94 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar setelah saksi mengantarkan surat itu, saksi ikut Pak Zakaria bertemu pak Hirwan lagi;
- Bahwa benar pak Hirwan menerangkan bahwa sertipikat itu sudah terblokir;
- Bahwa benar saksi ikut adanya tinjauan lapangan lokasi kemarin di Jalan MT. Haryono;
- Bahwa benar tanah milik PT. Mulia Alam Raya;
- Bahwa benar Saksi tau dari waktu pengukuran sebelum jual beli dari Pak Hamid saya ada, ikut menyaksikan;
- Bahwa benar saksi tahu waktu pemagaran;
- Bahwa benar waktu pembongkaran saksi tahu;
- Bahwa benar ketika ada tinjauan lokasi dari PN Balikpapan ke lokasi tanah yang diklaim Pak Soleh, pihak BPN datang pada waktu itu;
- Bahwa benar yang hadir dari PN, BPN, RT setempat, dan pengacaranya Tanty;
- Bahwa benar yang dilakukan hakim PN pengukuran pada saat tinjauan lokasi, yang mengukur pihak BPN;
- Bahwa benar pada saat pengukuran tidak bisa menunjukan, karena tidak ada tanda atau patok pada saat itu;
- Bahwa benar seingat Saksi dua kali Pemeriksaan ke lapangan oleh Hakim PN;
- Bahwa benar waktu dilakukan pengukuran itu tanah yang dijadikan objek sengketa yang dipagar seng;
- Bahwa benar Saksi menjelaskan bahwa menurut pak Hirwan sertipikat diblokir, hanya dijelaskan saja;
- Bahwa benar Saksi tidak dekat dengan Saleh Alatas, cuman Saksi tahu;
- Bahwa benar kalau pak Saleh tidak pernah Saksi sopiri, hanya mengantar pengacara beliau;
- Bahwa benar Saksi tidak membaca surat itu, pada waktu Saksi diminta untuk mengantar surat itu, Saksi menanyakan surat apa itu dan diberitahu surat pemblokiran;

Halaman 95 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar pada saat itu Saksi ada disitu juga dan setiap kegiatan disitu saya ada, karena saya mengantar pengacara PT. Mulia Alam Raya, jadi selalu ada dan saya tahu;
- Bahwa benar saksi tidak tahu ada perkara-perkara lain terkait kepemilikan selain yang punya Saleh Alat;
- Bahwa benar Sejak awal tahun 2017 dekat dengan PT. Mulia Alam Raya/ Saleh Alat;
- Bahwa benar Saksi tidak mangkal, saya dari dibelakang, didepan Saksi lewat aja;
- Bahwa benar saksi pernah melihat sekali plang dipasang diatas objek sengketa seperti ini (Bukti T.II.Intervensi-15);
- Bahwa benar Saya lahir di Balikpapan;
- Bahwa benar lokasi tanah yang di MT. Haryono, lokasi tanah itu di Kelurahan Gunung Bahagia;
- Bahwa benar Sekarang MT. Haryono masuk Balikpapan Selatan;
- Bahwa benar yang Saksi tahu dari dulu disitu Gunung Bahagia;

Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan secara patut;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Tergugat II Intervensi

1. Saksi **SUSI HARIANTI** memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa benar sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2015, saksi selalu memonitor tanah milik bu Tanty;
 - Bahwa benar sejak tahun 2011 s.d 2015, tiap tahun dibayar pajak oleh ibu Tanty;
 - Bahwa benar setelah tahun 2015, berapa tahun itu sempat beberapa kali mengecek, cuman setiap kita ngecek itu ada beberapa orang yang jaga didepan situ, ketika kita membersihkan takut dan saya konfirmasi ke bu Tanty bahwa tanah tersebut ada yang jagain

Halaman 96 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



semacam ormas, selebihnya tidak pernah lagi dan sekarang sudah diserahkan kepada VIP;

- Bahwa benar Itu yang jaga bukan orang suruhan bu Tanty;
- Bahwa benar sekarang VIP Pak Nanang;
- Bahwa benar pada saat putusan PK, saksi pernah ikut pasang plang (Bukti T.II.Intv-15);
- Bahwa benar pada waktu itu saksi disuruh membersihkan, tidak berhasil melakukan pembersihan, karena ada yang jaga disitu, yang pasti bukan orang bu Tanty;
- Bahwa benar kemarin terakhir berkomunikasi dengan bu Tanty, yang saya tahu bahwa tanah itu milik bu Tanty dan ada pernyataan dari pemilik sebelumnya, bahwa tanah itu tidak pernah dijual kemana-mana;
- Bahwa benar Setelah Juni tahun 2017 putusan PK keluar, kami pasang plang yang isinya bahwa tanah ini milik bu Tanty berdasarkan putusan PK No. 384 tahun 2017;
- Bahwa benar dipasangnya sesaat setelah putusan PK dikeluarkan;
- Bahwa benar saksi tahu waktu pemasangan plang itu tahun 2017;
- Bahwa benar tahun 2017 dipasang, kemarin waktu PS tidak ada, ada yang merobohkan
- Bahwa benar plang itu terpasang lebih dari satu tahun, itu dua kali pasang;
- Bahwa benar ada yang keberatan, Saya tidak tahu, yang tahu pak Nanang ;
- Bahwa benar setiap saksi melakukan pengecekan ke lapangan, saksi melaporkan hasilnya kepada bu Tanty;
- Bahwa benar pada waktu pemasangan plang ini saksi ikut;
- Bahwa benar saksi selalu berupaya melakukan pengecekan batas-batas dari depan ke belakang;
- Bahwa benar saksi setiap tahun sampai dengan saat ini mencatat tanggal-tanggal pembayaran kewajiban bu Tanty atau Sutan Agung Mulyadi membayar pajak, ada bukti pembayaran PBBnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bu Tanty menguasai tanah itu, kalau melihat dari pernyataan ini dari tahun 1995;
- Bahwa benar Saksi bekerja dengan bu Tanty dari tahun 2011;
- Bahwa benar Saksi pernah dengar dari bu Tanty, Pak Hamid ada sengketa dengan Bu Tanty di PN Balikpapan;
- Bahwa benar setiap saya mengecek ada yang jaga-jaga disana dan saya tanya bu Tanty, kenapa ya itu ada yang klaim dan ada yang melaporkan dan ke pengadilan;
- Bahwa benar Saksi tidak ingat kapan gugatan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa benar saksi tahu tanahnya bu Tanty yang di MT. Haryono dijual tahun 2017-2018;
- Bahwa benar waktu saksi mengecek tanah ada orang juga yang mengakui/mengklaim;
- Bahwa benar Saksi tidak tahu siapa Plang yang bongkar tersebut;
- Bahwa benar bu Tanty tidak tahu juga siapa yang bongkar plang itu;
- Bahwa benar waktu dijual yang kita tahu ada dua tembok yang dibelakang sepertinya baru yang didepan sekitar tahun 2000 an;
- Bahwa benar bukan ibu Tanty pagar itu yang buat;
- Bahwa benar saksi tidak tahu kapan tembok dibuat;
- Bahwa benar ada keberatan dipasang tembok, saya dengar Itu ada pelaporan ke Mabes;
- Bahwa benar tanah yang saksi tahu kondisinya semak belukar dan bu Tanty tidak ada membangun disitu;
- Bahwa benar sewaktu mengecek tanah ada orang yang jaga, tidak ada komunikasi, karena takut;
- Bahwa benar saat saksi lihat mereka itu berjaga saja tidak mendirikan bangunan;
- Bahwa benar tanah bu Tanty itu yang saksi tahu di jalan MT. Haryono Kelurahan Damai;
- Bahwa benar di kelurahan Damai Itu sebelum pemekaran, setelah pemekaran saksi tidak tahu;
- Bahwa benar saksi tahu infonya ada pemekaran;

Halaman 98 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar kalau nda tidak salah luasnya tanah bu Tanty 3.200 an, saksi tahu ada sertipikatnya atas nama Bu Tanty;
- Bahwa benar dulu kelurahan Damai sekarang kelurahan Gunung Bahagia;
- Bahwa benar tanah bu Tanty sampai depan jalan Raya, Saksi diinfokan dari suaminya bu Tanty;
- Bahwa benar intinya tanah itu menghadap jalan ada Patok ulin;
- Bahwa benar ada bekas patok-patok ulin dan masih ada disana dan sebagian ada yang dilepasin;
- Bahwa benar saksi tidak tahu siapa yang melapas;
- Bahwa benar Saksi tidak tahu siapa yang pasang plang itu;
- Bahwa benar Saksi diperlihatkan Bukti T.II.Intv-15, saksi disuruh membaca, yang inti isinya tanah milik Tanty, yang masang bu Tanty;
- Bahwa benar saksi tidak melihat sendiri bu Tanty yang pasang;
- Bahwa benar saksi tidak tahu plang itu dipasang dari mulai kapan sampai kapan;
- Bahwa benar Plang itu ditancapkan di dalam tanah;
- Bahwa benar waktu PS kemarin saksi datang;
- Bahwa benar ada saluran air dari atas ke bawah;
- Bahwa benar saksi tidak tahu bu Tanty punya tanah itu tahun berapa;
- Bahwa benar Saksi tidak tahu yang menguasai tanah itu;
- Bahwa benar saksi tidak tahu apakah yang menguasai tanah itu orangnya bu Tanty;
- Bahwa benar saksi tidak tahu secara fisik siapa yang menguasai tanah itu;
- Bahwa benar tahun 2011 sampai 2017, yang menguasai bu Tanty;
- Bahwa benar saksi tidak tahu sertipikat bu Tanty terbit tahun berapa;
- Bahwa benar saksi tidak tahu Bu Tanty beli tanah sudah sertipikat apa belum;

Halaman 99 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar Saksi hanya disuruh Bu Tanty bayar PBBnya, sejak tahun 2018;
- Bahwa benar Objek tanah itu dijual kepada pak Mulyadi Saudara kandung bu Tanty (adiknya);
- Bahwa benar waktu bu Tanty jual ke pak Mulyadi saksi tidak ikut sebagai saksi;
- Bahwa benar ketika pak Mulyadi beli tanah itu dari bu Tanty, saat itu tanah itu tidak dikuasai oleh bu Tanty;
- Bahwa benar ada yang menjaga tanah itu namanya Pak Nanang;
- Bahwa benar saksi pernah tidak melihat pak Nanang jaga disitu;
- Bahwa benar saksi tidak tahu pak Nanang jaga disitu, tidak ada poskonya;
- Bahwa benar saksi pernah komunikasi saksi dengan pak Nanang;
- Bahwa benar Pak Nanang suruh lapor polisi aja;
- Bahwa benar Ada ke polisi;
- Bahwa benar saksi pernah disuruh membersihkan di tanah yang ada di MT. Haryono;
- Bahwa benar tahun 2011 sampai dengan 2015, cuman kemarin waktu kita mau bersihkan ada orang yang jaga;
- Bahwa benar tahun 2015 ada orang jaga disitu;
- Bahwa benar Saksi tidak pernah disuruh membersihkan semua tanah;
- Bahwa benar tidak pernah sebelumnya dibersihkan;
- Bahwa benar saksi pernah ke tanah tersebut dan saksi tahu lokasi tanah tersebut;
- Bahwa benar tanah antara Balikpapan Sport Center dengan Asuransi Jiwa Seraya, tanah Tanty separo saja yang dibelakang bukan;
- Bahwa benar tanah itu dari tahun 2011 tidak digunakan (semak belukar);
- Bahwa benar Saksi tidak tahu tahun berapa ada warung disitu;

Halaman 100 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Saksi tidak tahu itu warung siapa;
 - Bahwa benar Sutan Agung Mulyadi ini saudara kandung bu Tanty, tidak tinggal di Balikpapan;
 - Bahwa benar Saksi tidak tahu Mulyadi tinggal dimana;
 - Bahwa benar Saksi pernah lihat pak Mulyadi sudah lama pada waktu berkunjung/ jarang-jarang;
 - Bahwa benar setelah dijual Mulyadi, yang disuruh ngecek pak Nanang;
 - Bahwa benar Saksi tidak tahu apakah Sutan Agung Mulyadi mengecek tanah itu kalau ke Balikpapan;
 - Bahwa benar 2 kali saksi melakukan pembersihan di lokasi itu;
 - Bahwa benar bu Tanty dan pak Mulyadi pada tahun 2024 ini tidak pernah melakukan pembersihan di lokasi itu;
2. Saksi **AGUS PRASENO** memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa benar benar sertipikat atas nama Sutan Agung Mulyadi No.07299, masih dalam jaminan ditempat saksi bekerja;
 - Bahwa benar proses pemberian kredit dari tempat saudara saksi bekerja, karena kita koperasi simpan pinjam, maka pinjaman diberikan kepada anggota, pertama dari anggota mengajukan permohonan pinjaman beserta dokumen-dokumennya yang diperlukan, dari dokumen itu diajukan ke tim analisa dari tim analisa masuk ke tim komite, dari tim komite ada putusan pinjaman instruksi proses pinjaman, baru masuk ke tempat saya untuk realisasinya;
 - Bahwa benar saksi sudah melakukan pengecekan terkait sertipikat yang menjadi objek Hak jaminan Sudah dilakukan pengecekan langsung ke BPN;
 - Bahwa benar kata BPN tidak ada sita jaminan, tidak ada riwayat sengketa, tidak ada blokir sama sekali kosong;
 - Bahwa benar dari BPN di keluarkan tanggal 20 Juni 2023, saya melakukan pengecekan sebelum itu sekitar tanggal 18 Juni 2023;
 - Bahwa benar Sertipikat ini tidak sedang diagunkan, Sertipikat ini tidak terdapat blokir, Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif

Halaman 101 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



kementerian, Sertipikat ini tidak terdapat sita, Sertipikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara (Bukti T-8);

- Bahwa benar pengecekan dari Tim Legal kita itu koordinasi sama Notaris rekanan kita Elisabeth Telly Amelia Ratnawati selaku PPAT;
- Bahwa benar pengecekannya melalui notaris, saksi tidak mengetahui prosesnya seperti apa, apa yang harus diupload, berapakah penyelesaiannya, itu dari Tim Legal kita;
- Bahwa benar Saksi bekerja di Koperasi Simpan Pinjam Serba Mulia Sukses (Kospin Serba Mulia Sukses);
- Bahwa benar di Koperasi tersebut Saksi sebagai Operational Head;
- Bahwa benar tugas Saksi Operational Head Saya memastikan semua transaksi baik pendanaan maupun pinjaman atas dokumennya;
- Bahwa benar Saksi hadir disini atas nama Koperasi Serba Mulia Sukses;
- Bahwa benar ada (surat tugas diperlihatkan kepada Para Pihak);
- Bahwa benar yang mengajukan kepada koperasi Anggota kita Sutan Agung Mulyadi;
- Bahwa benar Bapak Sutan Agung Mulyadi sebagai anggota;
- Bahwa benar Sutan Agung Mulyadi tidak masuk struktural hanya sebagai anggota;
- Bahwa benar bertugas memproses permohonan Mulyadi, sehingga muncullah Hak Tanggungan ini, pertama ada pengajuan kepada koperasi, dari pengajuan itu secara alur pihak kita melakukan analisa, tim analisa masuk ke tim komite, dari tim komite muncul memorendum keputusan kredit;
- Bahwa benar permohonan pak Mulyadi itu Saksi sendiri yang melakukan peninjauan sebagai pihak Koperasi terkait objek Hak Tanggungannya
- Bahwa benar objek Hak Tanggungan itu Saksi hanya melihat dari sisi mecing lokasi dan kestrategisan letak jaminan jadi tidak detail misalkan sampai pada batas dan lain sebagainya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi bisa mengetahui objek Hak Tanggungan sertifikat itu lataknya dititik tersebut mendapat informasi itu dari sebelah Balikpapan Sport Center;
- Bahwa benar dijadikan Hak Tanggungan itu oleh Mulyadi adalah sertifikat luasnya 3.275 M;
- Bahwa benar Saksi dapat informasi dari pak Sutan Agung Mulyadi sendiri, seperti tadi yang sudah Saksi sampaikan bahwa Saksi hanya mecing lokasi dan kestrategisan letak jaminan;
- Bahwa benar lokasi itu ada disebelah Balikpapan Sport Center;
- Bahwa benar pengecekan itu tanggal 21 Juni 2023, Saksi ke lokasi objek Hak Tanggungannya 2-3 hari sebelum tanggal tersebut;
- Bahwa benar Saksi hanya melihat dari seberang jalan, seperti yang Saksi sampaikan bahwa Saksi hanya mecing lokasi dan kestrategisan letak jaminan;
- Bahwa benar Saya hanya melihat dari seberang jalan, seperti yang saya sampaikan bahwa saya hanya mecing lokasi dan kestrategisan letak jaminan;
- Bahwa benar koperasi Serba Mulia itu, pernah mendapat surat panggilan 1 (satu) kali dari PTUN, bahwasanya objek Hak Tanggungan tersebut, sekarang menjadi objek perkara ini;
- Bahwa benar saksi tahu objek Hak Tanggungan Mulyadi menjadi objek perkara di Pengadilan setelah menerima surat itu;
- Bahwa benar Saksi tidak tahu, apakah Kospin Serba Mulia Sukses mendapatkan surat pemberitahuan dari BPN kalau objek ini masuk dalam perkara di PTUN;
- Bahwa benar dari sisi legal saya sudah clear, karena saya sudah mengecek tidak ada sita, tidak ada riwayat sengketa;
- Bahwa benar Kospin Serba Mulia Sukses mengikuti proses hukum saja;
- Bahwa benar Saksi tidak bisa menjawab seandainya, sampai saat ini proses Hak Tanggungan masih berjalan;
- Bahwa benar Info bahwa objek tanahnya ada perkara dan dimenangkan oleh PT. Mulia Alam Raya berdasarkan putusan MA

Halaman 103 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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

dan penetapan Inkraht nya tanggal 17 Maret 2023, tiga bulan sebelum ini itu tidak sampai ke Saksi, kalau info itu disampaikan kepengurus, Saksi tidak tahu;

- Bahwa benar ketika Kospin Serba Mulia Sukses mengajukan permohonan kepada BPN muncul keterangan tidak diblokir, Itu yang lebih tahu dibagian Legal teknis Saksi, yang waktu itu dokumen Saksi dicek clear;
- Bahwa benar yang memberikan dokumen tadi, Tim Legal Saksi;
- Bahwa benar Tim Legal Saksi tidak pernah memperlihatkan dokumen seperti Bukti T-9, adanya pemblokiran ini oleh BPN Balikpapan;
- Bahwa benar nilai pinjaman yang dicairkan oleh Kospin Serba Mulia Sukses Rp. 11.500.000.000,-
- Bahwa benar waktu itu objek tanah itu dinilai oleh Kospin Serba Mulia Sukses setara dengan nilai pasar sekitar 5 jutaan;
- Bahwa benar yang menentukan nilai pasar adalah Saksi sendiri;
- Bahwa benar Saksi bisa menentukan nilai pasar, hanya melihat dari sudut pandang luar tidak masuk ke dalam lokasi objek, Saksi mecing lokasi dan kestrategisan letak jaminan dan Saksi mencari info harga permeter dilingkungan sekitar dan tanya-tanya ke Notaris dan melihat data-data online;
- Bahwa benar waktu saksi melakukan analisis, objek Hak Tanggungan Mulyadi persis tembok;
- Bahwa benar Mulyadi sudah terima uang dari Kospin Serba Mulia Sukses dari tanggal 21 Juni 2023 sampai saat ini lancar;
- Bahwa benar pihak Kospin Serba Mulia Sukses, terkiat ada pemberitahuan dari PTUN bahwa objeknya Mulyadi sedang berperkara, apakah Mulyadi dipanggil atau bagaimana atau ada upaya, kapasitas Saksi hanya memproses pinjaman dan semuanya sudah clear;
- Bahwa benar sebelum bekerja di Koperasi, saksi pernah bekerja di lembaga keuangan pernah, di Bank Damon 11 tahun dan di OCC 8 tahun;

Halaman 104 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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 benar ditempat saksi bekerja sama cara pemberian pinjaman kredit dengan ditempat saksi yang lain seperti di perbankan, secara proses dan menghindari resiko hampir sama, cuman kalau perbankan untuk masyarakat luas sedangkan di Koperasi hanya untuk anggota;
- Bahwa benar di tempat saksi bekerja tidak bisa melakukan permohonan pinjaman kredit kalau tidak menjadi anggota koperasi;
- Bahwa benar misalkan ada objek sengketa sedang berperkara, permohonan pinjaman akan ditolak;
- Bahwa benar biasa untuk mengecek dokumen di pengadilan kita searching nama pengaju pinjaman/ anggota kita;
- Bahwa benar saksi membawa sertipikat yang dijadikan objek sengketa, berupa foto kopinya (setelah dicocokkan dengan foto kopi yang ada diberkas sama);

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Ahli **Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum.** Tergugat II Intervensi memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Pendapat Ahli dimaksud dengan pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang diberikan sehingga dengan adanya pelepasan itu mengakibatkan tanah berstatus tanah negara;
- Pendapat Ahli kalau jual beli hak atas tanah itu berakibat peralihan hak, jadi haknya si penjual beralih ke haknya si pembeli, kalau pelepasan hak itu berakibat tanahnya berstatus tanah negara, makanya cara pelepasan hak beda juga dengan jual beli hak atas tanah, bedanya dari sisi akte yang dibuat, akte pelepasan itu yang buat Notaris, sedangkan akte jual beli yang buat itu PPAT, diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 pasal 37 ayat (1);
- Pendapat Ahli tujuan diterbitkannya sertipikat untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, dalam PP No. 24 tahun 1997 ada 3 tujuan pendaftaran tanah: 1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan, 2. untuk menyediakan informasi kepada

Halaman 105 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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

masyarakat, 3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Di dalam pasal 4 ayat (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah;

- Pendapat Ahli Perseroaan terbatas (PT) adalah subjek hukum dan orang juga subjek hukum, sehingga kalau itu punya nya orang tidak mestinya punya aset Perseroaan Terbatas (PT) untuk dapat menjadi aset PT. yang harus dilakukan memasukan tanahnya menjadi aset Perseroaan Terbatas (PT);
- Pendapat Ahli seseorang memiliki suatu sengketa terhadap kasus tanah dengan pihak lain, setelah itu ada putusan pengadilan, PT Tidak bisa mengklaim tanah pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut adalah tanah PT karena itu subjek lain;
- Pendapat Ahli pendaftaran tanah terhadap objek yang belum pernah didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 tahun 1997 Pendaftaran tanah itu ada dua: 1. Pendaftaran tanah pertama kali 2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali terhadap objek, misal punya tanah yang belum pernah didaftar, apabila tanah yang sudah terdaftar kemudian terjadi perubahan data fisik dan atau data yuridis, maka itu harus didaftarkan kembali maka itu namanya Pemeliharaan data Pendaftaran tanah;
- Pendapat Ahli ada sebidang tanah sudah dinyatakan terbit sertifikat, kemudian dijual ke pihak lain selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah, itu termasuk pendafatarn tanah Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- Pendapat Ahli Jual beli tanah dianggap sah menurut hukum dan dapat didaftarkan dalam jual beli tanah tidak lepas dari ketentuan hukum adat, harus memenuhi unsur Tunai, Riil, dan Terang. Apa yang dimaksud dengan Tunai: harus ada pembayarannya walaupun ditunda pembayarannya, Riil adalah ada suatu tindakan nyata pembuatan akta, yang dimaksud Terang tidak ada masalah ketika pembuatan akta tersebut disaksikan oleh kepala desa atau kepala adat dan akte dibuat oleh PPAT;
- Pendapat Ahli jual beli dapat dikatakan sah artinya telah terpenuhinya syarat meteril dan formil;
- Pendapat Ahli pembeli disebut pembeli beritikad baik orang yang beritikad baik, kalau mau membeli pasti tahu tanahnya, mana tanahnya

Halaman 106 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



yang mau dibeli, kemudian di cek juga siapa pemiliknya, apa buktinya, ketika sudah disepakati harga sesuai harga pasar, maka selanjutnya dibuat jual belinya dengan akta PPAT, artinya didalam jual beli harus ikut cara-cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan pemerintah, dan disitu tidak ada tipu muslihat;

- Pendapat Ahli perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik Dalam UU No. 2 tahun 2012 pasal 41 disebutkan penerima ganti rugi bertanggung jawab penuh atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan, apabila ada gugatan dari pihak lain maka dia yang bertanggung jawab;
- Pendapat Ahli ada dua putusan terkait kepemilikan dengan objek yang sama, yang satu berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) dan yang satu lagi berdasarkan putusan MA, kalau putusan PK, sebelumnya sudah *inkracht* kemudian ada *novum* itu bisa disampaikan, maka putusan PK itu yang mengikat;
- Pendapat Ahli tujuan pendaftaran tanah tadi yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, makanya diterbitkan sertifikat, kemudian untuk mendukung jangan sampai yang punya sertifikat dan yang tidak punya sertifikat sama saja, ketika sertifikat terbit secara sah, itu mengarah ke positif, sepanjang 4 poin tadi terpenuhi yaitu memperoleh secara sah, memperoleh dengan itikad baik, secara nyata menguasainya, terbit secara sah apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, maka hal ini dasar memberikan perlindungan terhadap yang melakukan pendaftaran tadi;
- Pendapat Ahli kalau disitu ada sertifikat Hak milik tidak ada pelepasan hak, makanya itu bukan status tanah negara, kalau itu bukan statusnya tanah negara pasti akan bisa terbit SKPH, boleh diajukan hak itu hanya tanah negara;
- Pendapat Ahli kalau SKPH tidak terbit apa dasar untuk membatalkan sertifikat, karena sertifikat kan haknya seseorang, tidak mungkin dikabulkan karena tidak ada pelepasan dari segi hukum;
- Pendapat Ahli Permen no. 16 Tahun 2021 pasal 126 dan 127, namanya pemblokiran suatu saat bisa dibuka, ada permintaan namanya status a



quo, misal ada masalah, ada perintah pemblokiran dari pengadilan, itu bisa diblokir, namun status *a quo* tidak akan berlaku lama kalau tidak ikuti sita, ada perintah sita dari pengadilan, kalau tidak ada perintah sita itu harus dibuka lagi, waktunya 30 hari kalau tidak diikuti sita;

- Pendapat Ahli pendaftaran pertama kali ada tanggapan, apakah oleh BPN boleh melanjutkan pendafatarn bisa dilanjutkan tetapi sepanjang ada catatan;
- Pendapat Ahli misal ada sertifikat yang menjadi objek sengketa pidana atau perdata, bisa dilakukan dengan catatan, sepanjang tidak ada sita;
- Pendapat Ahli dalam sebidang tanah dimungkinkan muncul dua hak kepemilikan berupa sertifikat, misalnya sertifikat di jadikan jaminan maka timbul hak tanggungan;
- Pendapat Ahli HGB ada 3: HGB diatas tanah hak milik, HGB diatas tanah negara, ada HGB diatas tanah pengelolaan, jadi kalau ada hak guna bangunan (HGB) ada tanah hak milik tidak masalah, artinya hukum membolehkan, misalnya diatas hak milik saya, terbit HGB atas nama si B itu bisa, tapi kalau itu HGBnya diatas tanah negara, terbit hak milik saya secara yuridis ada yang cacat;
- Pendapat Ahli ada overlapping, pejabat BPN tidak bisa dimintai pertanggung jawaban dituntut secara pidana karena itu ada kesalahan administrasi, yang ada sertifikat tadi di TUN harus diuji, yang cacat yang mana, apakah cacat substansi, secara prosedur atau secara wewenang, misalnya terbitnya sertifikat tadi berdasarkan dokumen palsu, itu kesalahan administrasi, kesalahan pidananya ada pada si pemohon sertifikat;
- Pendapat Ahli setiap pemegang hak atas tanah ada kewajiban untuk memelihara tanahnya di pasal 15 UUPA telah disebutkan ada kewajiban pemegang hak atas tanah itu, jadi tidak menyebutkan disitu tanah itu bersertifikat atau tidak bersertifikat artinya semua pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah tersebut menjaga kesuburannya dan akan memberikan manfaat;
- Pendapat Ahli pelaporan pembatalan sertifikat, karena sertifikat itu ditelantarkan oleh pemegang hak, kita harus tau apa terlantar itu, jadi tanah itu kalau dibiarkan seseorang belum tentu secara yuridis bisa dikatakan itu tanah terlantar, sebab untuk dapat dinyatakan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlantar: Mesti ada peringatan pertama, terindikasi tanah terlantar, setelah terindikasi tanah terlantar pihak BPN akan memberikan peringatan mengapa dibiarkan, seandainya didalam keterangan tadi tidak ada unsur kesengajaan, misal tidak mengerjakan tanah tersebut karena tidak punya uang, maka itu tidak boleh dikatakan tanah terlantar, kalau sudah peringatan 3 kali dan sudah mempunyai uang tapi tidak diusahakan itu akan diterbitkan surat keputusan dari kepala BPN yang menyatakan tanah terlantar, jadi yang bisa dinyatakan tanah terlantar ketika sudah terbit surat dari kementerian;

- Pendapat Ahli artinya tanah itu bisa dibatalkan atas tanah terlantar, jadi yang bisa dinyatakan tanah terlantar ketika sudah terbit surat dari kementerian;
- Ada objek sertifikat atas nama A, tapi A tidak menguasai tanah tersebut, dikuasai oleh orang lain yang merasa dia punya tanah itu, kemudian oleh A objek tanah sertifikat tersebut dijual kepada B, dan B mau menerima tanah yang tidak dikuasai A, penjual A tidak menguasai tanah tersebut, Pendapat Ahli boleh dijual ke orang lain, karena alat buktinya alas hak sertifikat;
- Ternyata tanah itu dibeli B dalam kondisi tanah itu tidak dikuasai A, A tidak menguasai fisiknya, A tidak pernah menyerahkan secara fisiknya kepada B, B tahu dan sadar bahwa tanah itu tidak bisa dikuasai B sampai saat ini, dan B tau tanah itu dikuasai orang lain, apakah B selaku pembeli bisa disebut sebagai pembeli beritikad baik, menurut Ahli, bisa disebut sebagai pembeli beritikad baik, karena dari sisi subjek tanahnya bukti hak adalah sertifikat, kemudian ditanya mana tanahnya, bukan siapa yang menguasai, secara hukum yang menguasai tanah justru salah menguasai tanah tanpa izin yang berhak, berdasarkan UU No. 51 Tahun 1960, dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak;
- Pendapat Ahli Sema No. 4 Tahun 2016 peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian perikatan jual beli secara hukum terjadi jika pembeli membeli telah menguasai objek serta adanya serah terima fisik tanah secara riil, ada sertifikat berdasarkan putusan pengadilan negeri, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dimana sertifikat itu sudah putusan *inkracht* hingga Mahkamah Agung dan sudah dilakukan eksekusi oleh PN untuk dihapus, apakah objek tanah sertifikat yang sudah diputus pengadilan boleh oleh BPN dilakukan

Halaman 109 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



perubahan data, sehingga sertifikat itu berubah data-datanya dan nomor sertifikatnya pendapat Ahli bisa saja;

- Pendapat Ahli Sengketa hak kepemilikan antara si pulan dan Si pulan, itu kewenangan pengadilan negeri;
- Pendapat Ahli Pembeli beritikad baik harus memastikan siapa pemegang hak, kalau bukan hak lalu menjual bukan beritikad baik, tapi kalau dia sudah mengetahui tanahnya si A, tanahnya dimana tahu itu beritikad baik;
- Tindakan para pihak yang bukan pemilik berdasarkan hak milik dan bukan berdasarkan putusan pengadilan menurut pendapat Ahli seperti yang sudah dijelaskan tadi di UU No. 51 tahun 1960, dilarang menguasai tanah tanpa izin yang berhak atas tanah itu, itu termasuk pidana, baik itu tanah hak ataupun tanah negara;
- Pendapat Ahli Saya tidak membicarakan masalah penyerobotan karena itu pidana dan bukan wewenang saya tapi dari hukum pertanahan UU No. 51 tahun 1960, dilarang menguasai tanah tanpa izin yang berhak atas tanah itu dan itu masih berlaku sampai sekarang;
- Pendapat Ahli di dalam peraturan kita kalau ada patok dapat dianggap sebagai bukti hak milik, namun didalamnya perkembangannya sejak tahun 1961 dari sisi bukti hak itu adalah berdasarkan pasal 32 ayat 1 itu adalah sertifikat;
- Pendapat Ahli dari segi hukum boleh orang itu mengklaim itu haknya, karena tanah adalah benda yang tidak bergerak, tidak bisa dipindah kemana-mana maka harus didukung alat bukti hak, oleh karena itu orang yang mengklaim tanah tersebut untuk melakukan perbuatan hukum harus didukung oleh alat buktinya;
- Pendapat Ahli kalau mengenai blokir yang terbaru saat ini adalah pasal 126-127 Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, kalau dalam status blokir tidak boleh dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, tetapi kalau blokir sudah dibuka dan blokir ada jangka waktunya kecuali itu ada perintah;
- Pendapat Ahli kalau itu riil dan tidak ada masalah itu beritikad baik, sepanjang surat ukurnya dari BPN minimal terbit peta bidang, kalau kita membuat surat tanah yang belum terdaftar terlebih dahulu minimal ada



surat ukur untuk memastikan berapa luasnya dan yang membuatnya BPN, ketika kita mengukur ada 3 hal yang perlu diperhatikan: penunjukan tanda batas, pemasangan tanda batas dan penetapan batas, kapan ada penetapan batas ketika sudah ada tanda tangan yang berbatasan, itu lah dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik;

- Untuk mengukur objek tanah yang belum diajukan permohonan menurut pendapat Ahli harus mengajukan permohonan untuk memastikan objeknya;
- Pendapat Ahli Peraturan kita menyebutkan sebagai alat bukti tanah itu adalah sertifikat, sepanjang sertifikat tidak dibatalkan maka itu dianggap sebagai alat bukti yang sah dan sepanjang sertifikat itu cocok dengan buku tanah dan surat ukur yang ada di kantor BPN, sesuai pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan tidak boleh melakukan transaksi sebelum sertifikat itu batal dan yang boleh melakukan jual beli hanya yang memegang sertifikat dan tidak boleh pihak lain;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 17 Mei 2024;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 5 Juni 2024;

Segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam bagian Duduk Perkara putusan ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor: 07299 Kelurahan Gunung Bahagia ; tanggal 19 September 1996 dengan Gambar-situasi (GS) Nomor: 01871/2023 - 19 Juni 2023 seluas 3.275 M2 ; atas-nama Sutan Agung Mulyadi (vide bukti T-7 = T.II.Int-3);



Menimbang, bahwa dalam proses persidangan yang sedang berjalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor: 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut juga Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), telah dipanggil secara patut pihak ketiga yang berkepentingan yaitu sebagaimana namanya tercantum dalam Objek Sengketa untuk diberitahukan hak dan kepentingannya dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Panggilan tersebut pada tanggal 28 Februari 2024 melalui bagian Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda telah masuk surat permohonan sebagai pihak ketiga (intervensi) tertanggal 27 Februari 2024 atas nama Sutan Agung Mulyadi. Kemudian terhadap permohonan calon pihak ketiga tersebut Pengadilan telah mengambil sikap yang tertuang dalam Putusan Sela pada tanggal 29 Februari 2024 dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa pada Persidangan Elektronik Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi Gugatan Penggugat tersebut dalam Jawaban masing-masing tertanggal 14 Maret 2024 yang di dalamnya memuat Eksepsi dan Jawaban terhadap Pokok Sengketa, adapun Eksepsi Tergugat sebagai berikut:

1. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat;

Dan Eksepsi Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Perkara;
2. Penggugat Tidak Berwenang Secara *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan;
3. Lewatnya Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;
4. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Bersifat Prematur (*Exceptio Dilationis*);
5. Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Memiliki Dasar Perkara, Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka sistematika uraian Pertimbangan Hukum dalam Putusan ini adalah sebagai berikut:

- I. Pertimbangan Hukum dalam Eksepsi;
- II. Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara;

Dengan batasan, manakala di dalam Pertimbangan Hukum terkait dengan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikabulkan, maka Pengadilan tidak akan melanjutkan untuk mempertimbangkan pokok sengketa, akan tetapi bilamana Pengadilan mempertimbangkan sebaliknya yaitu eksepsi tidak diterima, maka Pengadilan melanjutkan dengan mempertimbangkan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas maka Pengadilan akan berpedoman ketentuan Pasal 77 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Undang-Undang ini telah mengalami beberapa kali perubahan, yaitu diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), yang mengatur bahwa:

- 1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*
- 2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;*
- 3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor urut 2 sampai dengan 6 Pengadilan menilai termasuk kategori eksepsi lain-lain terhadap eksepsi lain secara normatif memang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, selanjutnya terhadap

Halaman 113 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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)



eksepsi Tergugat II Intervensi nomor urut 1 adalah eksepsi absolut pengadilan bahwa secara normatif eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, namun apabila Hakim mengetahui hal tersebut, maka Hakim wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Hal tersebut bermakna, bahwa putusan terhadap masalah kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa, Atas dasar pertimbangan tersebut, maka Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 24 ayat (2)** Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dibagi berdasarkan empat lingkungan Peradilan yang masing-masing memiliki kewenangan mengadili yang berbeda satu dengan lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 47 juncto Pasal 50** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :
"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara" ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara menurut ketentuan dalam **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan 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"* ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Peradilan 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"* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap ketentuan **Pasal 1 angka 9** tersebut, terdapat perluasan makna sebagaimana diatur pada ketentuan **Pasal 87** Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan), yang menyebutkan :

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;*
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat”;*

Menimbang, bahwa dari rumusan norma **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan rumusan perluasan makna keputusan tata usaha negara sebagaimana dalam norma **Pasal 87** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut diatas yang berkaitan dengan aspek sifat norma sebuah keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang dapat diuji peradilan tata usaha negara tidak hanya sebatas yang bersifat konkret - individual saja, melainkan juga mencakup keputusan administrasi pemerintahan atau keputusan tata usaha negara yang bersifat abstrak - individual, dan konkret - umum. Selain daripada itu perluasan kompetensi peradilan tata usaha negara yang berkaitan dengan aspek ketetapan tertulis yang mencakup juga tindakan faktual dan/atau tindakan administrasi pemerintahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas yang dihubungkan dengan objek sengketa *a quo*, Pengadilan berpendapat objek sengketa *a quo* merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara *in casu* Tergugat, yang menjalankan salah

Halaman 115 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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)



satu fungsi pemerintahan selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berisi tindakan hukum tata usaha negara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret karena mengenai hal tertentu atau dapat ditentukan yang salah satunya berisi penetapan tentang tanda bukti hak guna bangunan, bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum tetapi terhadap subjek hukum tertentu yaitu atas nama Tergugat II Intervensi sebagaimana tercantum dalam objek sengketa *a quo*, bersifat final karena telah definitif dan tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain, serta menimbulkan atau berpotensi menimbulkan akibat hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sekaligus juga telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud **Pasal 87** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang memberikan makna lebih luas, yang bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan/pembatasan sebagaimana **Pasal 2** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian, sengketa pun merupakan sengketa tata usaha Negara sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* pasca berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut PERMA Nomor : 6 Tahun 2018) ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan **Pasal 1 angka 7** PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, yang dimaksud upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan ;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan **Pasal 75 ayat (2)** Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya administratif yang bisa dilakukan oleh Penggugat, yaitu berupa keberatan dan banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut **Pasal 77 ayat (2)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara (keputusan administrasi pemerintahan) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat), sehingga dihubungkan dengan ketentuan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Penggugat harus melakukan upaya administratif terlebih dahulu ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan secara tertulis melalui surat kepada Tergugat pada tanggal 11 September 2023 dan atas keberatan tersebut Tergugat tidak menjawab dan Penggugat juga telah mengajukan keberatan ke atasan Tergugat yakni Kanwil Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur (Bukti P-10 a dan P-10 b) dan atas keberatan tersebut, Tergugat tidak menanggapi dan mengajukan bantahannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-10a dan P-10b tersebut, dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 77 ayat (2)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud Undang-Undang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, maka berdasarkan **Pasal 2 PERMA Nomor 6 Tahun 2018** Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat bahwa sengketa *a quo* merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara karena objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara serta Penggugat telah menempuh upaya administrasi, maka eksepsi tentang

Halaman 117 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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

kompetensi absolut tidak beralasan hukum dan harus **dinyatakan tidak diterima** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi eksepsi tenggang waktu yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai tenggang waktu pengajuan Gugatan termuat dalam **Pasal 55** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif khususnya termuat dalam **Pasal 5 juncto Pasal 1 angka 9**, diatur lebih lanjut bahwa tolak ukur penghitungan tenggang waktu pengajuan Gugatan ke Pengadilan adalah 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif dan hari adalah hari kerja sebagaimana Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif ;

Menimbang, bahwa Tergugat memiliki kewajiban untuk menyelesaikan permohonan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja berdasarkan **Pasal 77 ayat (4)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan antara tanggal pengajuan keberatan yaitu tanggal 11 September 2023 yang diterima Tergugat tanggal 12 September 2023 (Bukti P-10a), jangka waktu penyelesaian keberatan, dan tanggal pengajuan gugatan yakni 23 Januari 2023, maka Pengadilan berpendapat bahwa pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat bahwa pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu, maka eksepsi tentang tenggang waktu tidak beralasan hukum dan harus **dinyatakan tidak diterima** ;

Halaman 118 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi atas materi eksepsi Penggugat Tidak Berwenang Secara *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam dalil eksepsinya merujuk Surat Gugatan *a quo* serta mencermati dalil-dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatan *a quo*, maka terlihat dengan sangat jelas bahwasanya Penggugat mendasarkan gugatan dalam perkara Tata Usaha Negara ("TUN") ini pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP., dengan mengklaim sebagai pemilik yang berhak, yang mana pihak atas nama SALEH ALATAS, SE., (*in casu* PENGGUGAT dalam gugatan perdata *a quo*) adalah *bertindak untuk dan atas nama pribadi/persoon selaku SALEH ALATAS, SE., dan bukan atas nama rechtspersoon atau badan hukum*, maka jelas terlihat kekaburan yang sangat nyata atas posisi atau status PENGGUGAT dalam perkara TUN ini, yakni apakah Penggugat menempatkan diri dalam posisi atau status sebagai *rechtspersoon/badan hukum* atau selaku *person/pribadi*, oleh karenanya ada kekaburan yang nyata atas posisi atau status/*Legal Standing* dari PENGGUGAT dalam perkara TUN ini;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi tersebut Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut, fungsi pengawasan yudisial Peradilan Tata Usaha Negara untuk memberikan perlindungan hukum bagi warga masyarakat terhadap tindakan pemerintahan baru dapat berjalan apabila ada gugatan. Tanpa gugatan, Pengadilan tidak dapat secara aktif menilai keputusan administrasi pemerintahan. Aspek esensial dalam mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan, yaitu kedudukan hukum yang harus dimiliki oleh Penggugat agar memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan, sesuai dengan prinsip *point d'interest*, *point d'action* (tanpa kepentingan, tidak ada gugatan). Prinsip tersebut secara implisit termuat dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang*

Halaman 119 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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)



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"

Menimbang, bahwa lebih lanjut Indroharto dalam buku berjudul *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hlm. 37) berpendapat bahwa pengertian 'kepentingan' dalam kaitannya dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti, yakni:

1. menunjuk kepada nilai yang dilindungi oleh hukum, yang bermakna adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan yang bersangkutan di lain pihak;
2. kepentingan berproses, yaitu tujuan atau maksud yang hendak dicapai dengan diajukannya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, setelah mencermati objek sengketa *a quo* (*vide* T-7 dan T.II.Int-3) diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa merupakan Surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai pejabat tata usaha negara yang menjalankan urusan pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat mempertentangkan pada pokoknya bahwa Saleh Alatas dalam gugatan pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP bertindak untuk dan atas nama pribadi/*persoon* selaku Saleh Alatas, SE., dan bukan atas nama *rechtspersoon* atau badan hukum, sedangkan gugatan di Pengadilan TUN atas nama *rechtspersoon* atau badan hukum ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ditemukan fakta bahwa dasar Saleh Alatas mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor Perkara 184/PDT.G/2018/PN.BPP adalah adanya Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa Nomor 01 tanggal 2 Pebruari 2017 antara Abdul Hamid Rahman dan Husni P.Saberah Sebagai Pihak Pertama Saleh Alatas SE qq PT. Mulia Alam Raya sebagai Pihak Kedua dan H.Bambang Setiawan Saad dan Asry Tembo sebagai Pihak Ketiga (*Vide* Bukti P-14 a) yang menerangkan dalam identitas akta tersebut Saleh Alatas bertindak atas nama PT. Mulia Alam Raya sehingga jika dikaitkan dengan kedudukan Penggugat saat ini dalam sengketa Tata Usaha Negara yang sedang diperiksa *linear* PT. Mulia Alam Raya sebagai Penggugat yang mempertahankan hak/merasa



kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa yang diwakili oleh direkturnya Saleh Alatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut Pengadilan menilai PT. Mulia Alam Raya yang bertindak mewakili-hal kepentingan dan atas-nama perseroan adalah Direksi berdasarkan susunan akta-perubahan terakhirnya yaitu Akta-Nomor: 01 tanggal 09 Mei 2023 diwakili oleh Saleh Alatas, SE Sebagai Direktur sehingga secara hukum Penggugat dalam Perkara Perkara 184/PDT.G/2018/PN.BPP dan Penggugat dalam Perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Tata usaha Negara Samarinda adalah orang yang berkepentingan atau memiliki legal standing untuk menggugat sebagaimana yang di atur dalam pasal 53 ayat 1 Undang-undang Peratun;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat memiliki *legal standing* untuk menggugat, maka eksepsi tentang Penggugat Tidak Berwenang Secara *Legal Standing* Untuk Mengajukan Gugatan tidak beralasan hukum dan harus **dinyatakan tidak diterima** ;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan materi eksepsi gugatan kabur (*obscure libel*), sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, maka Pengadilan menggunakan dasar pengujian berdasarkan ketentuan **Pasal 56 ayat (1) juncto Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang didalamnya memuat syarat formal dan materil dari suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 22 Februari 2023, maka Penggugat telah menguraikan identitas para pihak, khususnya Tergugat sebagai pihak yang menerbitkan objek sengketa, dasar, dan alasan gugatan serta hal-hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan dalam Gugatannya sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan **Pasal 56 ayat (1) juncto Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b** tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa tuntutan dari Penggugat dalam perkara TUN ini pada pokoknya adalah meminta untuk dinyatakan batal atau tidak sah terhadap Sertifikat Hak Milik berkaitan dengan Bidang Tanah yang dipersengketakan, sedangkan diketahui oleh Penggugat bahwasanya terhadap Bidang Tanah yang dipersengketakan tersebut saat ini pemiliknya adalah pihak atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sutan Agung Mulyadi (*in casu* dalam perkara TUN ini adalah TERGUGAT II INTERVENSI) selaku pemegang hak atas Bidang Tanah seluas 3.275 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3612/Kelurahan Damai atas nama Sutan Agung Mulyadi, yang mana Pihak atas nama Sutan Agung Mulyadi tidak pernah menjadi pihak dalam perkara keperdataan perihal sengketa hak kepemilikan dan perolehan hak kepemilikan atas Bidang Tanah yang dipersengketakan tersebut diperoleh sesuai dengan prosedural dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atas dalil eksepsi tersebut Pengadilan menilai adalah hal substansi dan akan dibuktikan oleh para pihak dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur (*obscure libel*) tidak beralasan hukum dan haruslah **dinyatakan tidak diterima** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan penggugat prematur, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan dasar dalil klaim hak kepemilikan oleh Penggugat dalam perkara Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 184/PDT.G/2018/PN.BPP adalah *Surat Pelepasan Hak Nomor 9061/PH-CBU/GS/9/1986 tertanggal 21 September 1986* yang mana saat ini sedang dalam proses penyidikan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan *Laporan Polisi Nomor: LP/B/254VIII/2023/SPKT/BARESKRIM tertanggal 18 Agustus 2023 (Vide T.II.Int-5 dan T.II.Int-20)* sehingga gugatan yang diajukan Penggugat Prematur;

Menimbang, atas dalil eksepsi tersebut pengadilan menilai berkaitan erat dengan substansi dari pokok perkara, maka akan dipertimbangkan kemudian dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Tergugat II Intervensi tidak beralasan hukum dan haruslah **dinyatakan tidak diterima**;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka oleh karenanya selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut ;

POKOK PERKARA

Halaman 122 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 107 UU Peratun maka Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim, sebagai bentuk *dominus litis* dari Hakim PTUN;

Menimbang, bahwa pokok perkara di PTUN yang Objek Sengketa nya berupa Keputusan Administrasi Pemerintahan/KTUN adalah mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan, sehingga perlu dilihat ketentuan pasal 52 UU Administrasi Pemerintahan yang menyatakan:

(1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi:*

- a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
- b. *dibuat sesuai prosedur; dan*
- c. *substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.*

(2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan AUPB.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Majelis Hakim akan menguji keabsahan Objek Sengketa dari segi wewenang, prosedur dan substansi, dengan didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan dan AUPB dengan pertimbangan sebagai berikut.

1. Aspek Wewenang

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan menguji mengenai apakah Tergugat memiliki wewenang dalam penerbitan Objek Sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, *Wewenang yang merupakan hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan dalam Pasal 1 angka 6 UU Administrasi Pemerintahan disebutkan Kewenangan Pemerintahan yang selanjutnya disebut Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik;*

Menimbang, bahwa wewenang sebagaimana Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dibatasi oleh masa atau



tenggang waktu Wewenang; wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan cakupan bidang atau materi Wewenang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya meneliti Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan siapa yang berwenang menerbitkan objek sengketa yang diatur pada beberapa ketentuan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan: *"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain"* ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan diatas, terdapat ketentuan norma aturan dalam Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan : *"Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangannya menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah"* ;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan diketahui bahwa Objek sengketa berupa sertifikat tanah diterbitkan oleh Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terhadap tanah yang berada di wilayah kota Balikpapan. (vide bukti T-7, T.II.Intv-3 serta berita acara pemeriksaan setempat)

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut dikaitkan dengan ketentuan hukum mengenai wewenang penerbitan objek sengketa sebagaimana terurai di atas, maka secara hukum Tergugat berwenang untuk menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo*, sehingga tidak terdapat cacat/kesalahan wewenang.



ASPEK PROSEDUR DAN SUBSTANSI

Menimbang, bahwa terhadap aspek prosedur penerbitan objek sengketa, maka Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa proses peralihan hak atas Sertipikat objek sengketa dari atas nama Tanty Kusumawaty kepada Tergugat II Intervensi dan perubahan nomor register sertipikat objek sengketa dilakukan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karena dilakukan pada saat proses sengketa berlangsung, sehingga pada akhirnya Tergugat tidak mau melakukan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap Sertipikat objek sengketa karena berbeda nomor dan nama sertipikatnya. (*vide* gugatan Penggugat hal. 17-31)

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa proses peralihan hak merupakan proses pemeliharaan data yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan Peralihan Hak Sertipikat obyek perkara a quo, didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tanggal 31 Oktober 2018 (*vide* T.II.Int-2) yang dibuat oleh Andreas Gunawan Selaku PPAT. (*vide* jawaban Tergugat hal. 3-4)

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga menanggapi dalil gugatan tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah menjalankan proses pengecekan atas status bidang tanah sebelum jual beli dengan Tanty Kusumawaty dan telah melaksanakan jual beli melalui Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tertanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris atas nama ANDREAS GUNAWAN S.H., M.Kn, yang kemudian dilakukan proses balik nama di kepada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan prosedural dan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku dan oleh karenanya jelas pula Demi Hukum Sutan Agung Mulyadi (in casu Tergugat Intervensi II) selaku pemilik sah atas bidang tanah tersebut adalah pemilik yang beriktikad baik. (*vide* jawaban Tergugat II Intervensi hal. 9-10)

Menimbang bahwa berdasarkan pertentangan dalil tersebut maka isu hukum yang harus dijawab adalah apakah Penerbitan peralihan hak atas sertipikat objek sengketa melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB?

Menimbang, bahwa terkait isu hukum ini, permasalahan utama yang dikemukakan Penggugat bahwa mengenai proses peralihan hak atas objek sengketa dilakukan pada saat proses sengketa sedang berlangsung,



padahal Penggugat sudah mengajukan permohonan blokir terhadap objek sengketa agar tidak dilakukan perolehan hak.

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut, maka ketentuan yang dapat dijadikan batu uji (*toetsing gronden*) adalah Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.*

Menimbang, bahwa mengenai proses peralihan hak atas objek sengketa, didapati fakta sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya terjadi proses hukum dalam sengketa antara H. Abdul Hamid Rahman sebagai Penggugat dengan Tanty Kusumawaty sebagai Tergugat, Lina Sagita sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat II, dalam Perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor 85/PDT.G/2013/PN.BPP yang telah diputus tanggal 8 Mei 2014 dan dikuatkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 32/PDT/2015/PT.SMR tanggal 11 Mei 2015 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 3578 K/PDT/2015, yang pada pokoknya putusan menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah tanah $\pm 3.450 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal Jln. MT. Haryono RT. 41, Kelurahan Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur (dahulu dikenal Jln. MT. Haryono, Kelurahan Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kotamadya Tk. II Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur) (*vide bukti P-3A, P-3B dan P-3C*).
2. Bahwa pada tanggal 2 Februari 2017 H. Abdul Hamid Rahman melakukan pelepasan hak atas tanah ke pada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa Nomor 1, Tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat oleh Notaris Hema Loka, S.H. (*vide bukti P-14A dan P-14B*)
3. Bahwa Tanty Kusumawaty pada tahun 2017 mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung terhadap putusan 3578 K/PDT/2015 sebagaimana dimaksud di atas, yang diputus dengan Putusan Nomor 384 PK/Pdt/2017 tanggal 15 Agustus 2017 dengan amar putusan pada pokoknya mengabulkan permohonan PK yang diajukan oleh Tanty



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusumawaty, membatalkan Putusan 3578 K/PDT/2015 dan dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat. (*vide* bukti T.II.Int-2, fotokopi dari fotokopi, namun dokumen aslinya dapat dilihat pada website Direktori Putusan Mahkamah Agung)

4. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2018 Tergugat II Intervensi melakukan pembelian tanah sebagaimana dimaksud sertifikat objek sengketa dari Tanty Kusumawaty sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Andreas Gunawan, S.H., M.Kn (*vide* bukti T.II.Int-2) .
5. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tanty Kusumawaty sebagai Tergugat, Lina Sagita sebagai Turut Tergugat I, Ambaroekmi Soelastri Poerwanto sebagai Turut Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat III, dan Abdul Hamid Rahman sebagai Turut Tergugat IV, atas sengketa tanah terkait ke Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 5 Desember 2018 dengan register perkara nomor 184/Pdt.G/2018/PN.BPP.
6. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat permintaan pemblokiran dan pemberitahuan gugatan perdata, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 5 Desember 2018 yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 5 Desember 2018, yang salah satu isinya adalah permohonan blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3612 Kelurahan Damai atas nama Tanty Kusumawaty. (*vide* bukti P-6)
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3612 Kelurahan Damai atas nama Tanty Kusumawaty adalah sertifikat objek sengketa sebelum dilakukan peralihan hak (balik nama) dan penggantian nomor register. (*vide* bukti T-7)
8. Bahwa namun demikian pada tanggal 18 Desember 2018 Tergugat tetap menerbitkan peralihan hak (balik nama) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3612 Kelurahan Damai atas nama Tanty Kusumawaty kepada Sutan Agung Muliadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 374/2018 tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Andreas Gunawan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti T-7 dan T.II.Int-3)
9. Bahwa selain itu terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut telah dilakukan perubahan nomor register pada tanggal 19 Juni 2023 dari Nomor 3612 Kelurahan Damai, menjadi Nomor 7299 Kelurahan Gunung Bahagia berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2012 tentang

Halaman 127 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Pemekaran 7 Kelurahan di Kota Balikpapan. (vide bukti T-7 dan T.II.Int-3)

Menimbang, bahwa uraian fakta tersebut, maka dapat diketahui bahwa Tergugat melaksanakan peralihan hak atas sertipikat objek sengketa dari Tanty Kusumawaty kepada Tergugat II Intervensi tanggal 18 Desember 2018, yang mana pada saat itu, tanah terkait objek sengketa sedang digugat dalam perkara Pengadilan Negeri Balikpapan dengan nomor register perkara 184/Pdt.G/2018/PN.BPP, sehingga jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka seharusnya Tergugat menolak peralihan hak yang diajukan oleh Tanty Kusumawaty dengan Tergugat II Intervensi karena Tergugat telah diberitahukan mengenai adanya perkara 184/Pdt.G/2018/PN.BPP di Pengadilan Negeri Balikpapan dan telah objek sengketa telah dimohonkan blokir oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa karena pada faktanya Penggugat tidak menolak peralihan hak dari Tanty Kusumawaty dan Tergugat II Intervensi, dan kemudian Tergugat melakukan peralihan hak pada objek sengketa pada tanggal 18 Desember 2018 dari Tanty Kusumawaty kepada Tergugat II Intervensi, sedangkan tanah terkait objek sengketa masih dipersengketakan di Pengadilan Negeri Balikpapan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat tersebut telah bertentangan Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa selain itu, tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kecermatan, karena Tergugat dalam melakukan peralihan hak atas tanah terkait objek sengketa tidak memperhatikan informasi adanya perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan dan permohonan blokir sebagaimana terurai pada fakta di atas.

Menimbang, bahwa karena proses peralihan hak atas tanah terkait objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan AUPB yaitu asas kecermatan, maka peralihan hak atas tanah terkait objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat terdapat kesalahan prosedur dan haruslah dinyatakan batal.

Menimbang, meskipun proses peralihan hak telah dinyatakan terdapat kesalahan prosedur dan batal, namun demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi dari permasalahan ini adalah substansi dari objek sengketa yaitu mengenai hak kepemilikan atas tanah yang dinyatakan objek sengketa,



karena antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi saling mengklaim mempunyai tanah sebagaimana yang dimaksud dalam objek sengketa.

Menimbang, bahwa terkait dengan persoalan kepemilikan tanah terkait objek sengketa maka di dalam persidangan terungkap fakta, sebagaimana telah diuraikan singkat sebelumnya, bahwa terdapat 2 (dua) kali penyelesaian sengketa kepemilikan tanah terkait objek sengketa yaitu:

1. Sengketa pertama adalah sengketa antara H. Abdul Hamid Rahman sebagai Penggugat dengan Tanty Kusumawaty sebagai Tergugat, Lina Sagita sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat II, dalam Perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor 85/PDT.G/2013/PN.BPP yang telah diputus tanggal 8 Mei 2014 dan dikuatkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 32/PDT/2015/PT.SMR tanggal 11 Mei 2015 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 3578 K/PDT/2015, yang pada pokoknya putusan menyatakan bahwa H. Abdul Hamid Rahman sebagai Penggugat adalah pemilik sah tanah $\pm 3.450 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal Jln. MT. Haryono RT. 41, Kelurahan Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur (dahulu dikenal Jln. MT. Haryono, Kelurahan Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kotamadya Tk. II Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur) (*vide* bukti P-3A, P-3B dan P-3C). Namun demikian Tanty Kusumawaty pada tahun 2017 mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung terhadap putusan 3578 K/PDT/2015 sebagaimana dimaksud di atas, yang diputus dengan Putusan Nomor 384 PK/Pdt/2017 tanggal 15 Agustus 2017 dengan amar putusan:

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Nyonya TANTY KUSUMAWATY** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3578 K/Pdt/2015, tanggal 29 Maret 2015;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

(*vide* bukti T.II.Int-2, fotokopi dari fotokopi, namun dokumen aslinya dapat dilihat pada website Direktori Putusan Mahkamah Agung)

2. Sengketa Kedua yaitu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tanty Kusumawaty sebagai Tergugat, Lina Sagita sebagai Turut Tergugat I, Ambaroekmi Soelastri Poerwanto sebagai Turut Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat III, dan Abdul Hamid Rahman sebagai Turut Tergugat IV, atas sengketa tanah terkait ke Pengadilan Negeri Balikpapan register perkara nomor 184/Pdt.G/2018/PN.BPP yang telah diputus pada tanggal 26 November 2019 dan dikuatkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 110/PDT/2020/PT.SMR tanggal 31 Agustus 2020 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 2695 K/Pdt/2022 tanggal 14 September 2022, adapun amar dari Pengadilan Negeri Balikpapan nomor 184/Pdt.G/2018/PN.BPP tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga harus mendapatkan dan memperoleh perlindungan hukum;
3. Menetapkan Surat Keterangan Pelepasan Hak (21 September 1986) adalah absah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap pihak pemegangnya;
4. Menetapkan keberadaan atas semua acta-notariel (authentic) yaitu Akta Notaris :

Halaman 130 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 01 (Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara dan Kuasa).
- Nomor : 02 (Kuasa Pengurusan) - 02 Februari 2017.

Sebagaimana dibuat ditanda-tangani di kantor Notaris HEMA LOKA, SH. beralamat-kantor di jalan S. Parman, RT. 25 No. 01 (Gunung Guntur), Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan.

Adalah sah secara hukum (absah) dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik absah dan merupakan pihak yang berhak / berwenang atas obyek bidang tanah seluas + 3.450 M2 sekarang (dikenal) terletak di- jalan MT. Haryono (Rt. 41), Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara ; berbatasan dengan saluran air (perumahan daun village).
- Sebelah Timur ; berbatasan dengan tanah perumahan Daun Village.
- Sebalah Barat ; berbatasan dengan tanah PT. Mulia Alam Raya (Saleh Alatas).
- Sebelah Selatan ; berbatasan dengan Bangunan Balikpapan Sport Center.

Sedangkan dahulu-nya dikenal (terletak) di Lingkungan RT. 10 ; Kelurahan Gunung Samarinda ; Kecamatan Balikpapan Utara (Daerah Tingkat II) Balikpapan ; dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Yusuf Rachman.
- Selatan : berbatasan dengan Jermia Panda.
- Timur : berbatasan dengan H. Djayus / Lamijah.
- Barat : berbatasan dengan jalan.

6. Menyatakan Tergugat terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

Halaman 131 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



7. Menyatakan Turut Tergugat I terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
8. Menyatakan Turut Tergugat II terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
9. Menyatakan Turut-tergugat III terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
10. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3277 Kelurahan Gunung Samarinda atas-nama Yusuf Rahman seluas 13.332 M2 ; adalah tidak absah dan cacat hukum (batal demi hukum), sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: M 3612 Kelurahan Damai - terbit pada 02 November 1996 (atas-nama Tanty Kusumawaty) seluas 3.275 M2 adalah tidak sah cacat hukum (batal demi hukum), sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat;
12. Menyatakan keberadaan atas semua acta-notariel (authentic) yaitu :
 - Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 02 (17 Januari 1995) juncto Akta Pemberian Kuasa Nomor : 03 (17 Januari 1995).
 - Akta Jual beli Nomor : 116/BU/VIII/1995 (03 Agustus 1995).
Sebagaimana dibuat dan ditanda-tangani di- Notaris - PPAT Ambaroekmi Soelastri Poerwanto,SH.beralamat kantor di jalan Jenderal Sudirman Komlek Balikpapan Permai Blok G - 1/3 Kota Balikpapan (Turut Tergugat II). Adalah tidak sah secara hukum dan cacat hukum (batal demi hukum); sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
13. Menghukum Turut Tergugat III dengan memerintahkan secara tegas supaya Turut Tergugat III menghapus dan meniadakan pencatatan ke-2 (dua) sertipikat hak milik :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 3277 Kelurahan Gunung Samarinda ; terbit pada 03 Mei 1995 ; dengan atas-nama Yusuf Rahman ; seluas 13.332 M2.
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : M 3612 Kelurahan Damai terbit pada



02 November 1996 ; dengan atas-nama Tanty Kusumawaty ;
seluas 3.275 M2.

Dari daftar buku tanah (pertanahan), yang terdapat pada Turut
Tergugat III

14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

15. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai
hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.170.000,- (Lima juta seratus tujuh
puluh ribu rupiah).

(*vide* bukti P-5A, P-5B dan P-5C)

Menimbang bahwa terkait dengan substansi objek sengketa yang
dipertentangkan para pihak berkaitan dengan kepemilikan, karena telah ada
putusan Peradilan umum berkaitan dengan hal ini maka Pengadilan Tata
Usaha Negara dalam mempertimbangkan mengenai substansi objek
sengketa hanya akan mengacu pada putusan pada lingkup Peradilan Umum
sebagai lembaga Peradilan yang berwenang memutus sengketa hak di
bidang pertanahan yang bersifat keperdataan.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan mencermati, apakah
kedua putusan tersebut bukan merupakan putusan yang bertentangan satu
dengan yang lainnya?

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti putusan terkait
sengketa kedua antara Saleh Alat dengan Tanty Kusumawati, dkk., maka
dapat diketahui bahwa putusan tersebut telah menyatakan bahwa terhadap
perkara tersebut tidak bersifat *ne bis in idem* karena walaupun objeknya
adalah bagian dari perkara terdahulu, namun subjek Penggugat berbeda dan
alasan yang dipakai juga berbeda, selain itu terhadap putusan dalam
sengketa pertama yaitu terakhir dengan putusan Putusan Nomor 384
PK/Pdt/2017 tanggal 15 Agustus 2017, telah dipertimbangkan dalam putusan
sengketa kedua mulai dari Pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah
Agung. (*vide bukti vide* bukti P-5A, P-5B dan P-5C)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dari Peradilan Umum
dan Mahkamah Agung pada putusan terkait sengketa kedua di atas, maka
dapat ditarik kesimpulan bahwa sebenarnya putusan sengketa kedua telah
mempertimbangkan putusan dari sengketa pertama, sehingga dapat
dinyatakan bahwa putusan sengketa kedua yang kemudian seharusnya



diambil sebagai dasar hukum atas hasil penyelesaian sengketa di antara para pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sengketa kedua yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan Kasasi Nomor Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 2695 K/Pdt/2022 tanggal 14 September 2022, telah dinyatakan siapa pemilik sah atas tanah yang disengketakan tersebut, yaitu Saleh Alatas (*vide bukti vide bukti P-5A, P-5B dan P-5C*), sedangkan di dalam putusan PK pada sengketa pertama, tidak disebutkan bahwa Tanty Kusumawaty adalah pemilik atas tanah tersebut dan hanya menolak gugatan dari Penggugat yaitu H. Abdul Hamid Rahman (*vide bukti T.II.Int-2*, fotokopi dari fotokopi, namun dokumen aslinya dapat dilihat pada website Direktori Putusan Mahkamah Agung), sehingga secara hukum, Peradilan Umum dan Mahkamah Agung telah memberikan putusan deklaratif bahwa Saleh Alatas adalah pemilik dari tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa.

Menimbang, bahwa selain itu di dalam amar putusan sengketa kedua, terdapat amar yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3612 atas nama Tanty Kusumawaty) adalah tidak sah cacat hukum (batal demi hukum), sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan amar tersebut, maka seharusnya objek sengketa *a quo* juga harus dinyatakan cacat hukum dikarenakan berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 3612 atas nama Tanty Kusumawaty yang telah dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat, berdasarkan putusan Pengadilan sampai dengan Mahkamah Agung.

Menimbang bahwa terhadap bantahan Penggugat mengenai proses pidana terhadap *Surat Pelepasan Hak Nomor 9061/PH-CBU/GS/9/1986 tertanggal 21 September 1986* yang mana saat ini sedang dalam proses penyidikan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan *Laporan Polisi Nomor: LP/B/254VIII/2023/SPKT/BARESKRIM tertanggal 18 Agustus 2023* (*vide bukti T.II.Intv-5 dan dan T.II.Int-20*) Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda atau meniadakan apa yang telah dinyatakan Putusan Pengadilan perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, mengingat *asas res judicata pro veritate habetur* (Putusan Pengadilan harus dianggap benar) sehingga harus segera dilaksanakan, namun demikian apabila kemudian proses pidana berlanjut sampai dengan adanya putusan, maka putusan tersebut dapat dijadikan



dasar bagi Tergugat II Intervensi untuk mengajukan Peninjauan kembali atas Putusan perkara perdata tersebut.

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, pemilik tanah terkait pemilik dari tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa adalah Penggugat sehingga substansi dari objek sengketa yang menyatakan Tanty Kusumawaty dan kemudian beralih kepada Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak milik atas tanah adalah tidak benar, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa terdapat kesalahan substansi dari objek sengketa.

Menimbang, bahwa Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menyatakan *Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila: a. terdapat kesalahan prosedur; atau b. terdapat kesalahan substansi*, yang dalam penjelasan Pasal 71 ayat (1) huruf b dijelaskan *Yang dimaksud dengan "kesalahan substansi" adalah kesalahan dalam hal tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam Keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacat yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas maka Pengadilan berkesimpulan bahwa terdapat kesalahan prosedur dalam penerbitan objek sengketa karena diterbitkan pada saat tanah masih dijadikan objek sengketa di Pengadilan Negeri Balikpapan sehingga proses tersebut melanggar Pasal 45 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas kecermatan dan terdapat kesalahan substansi karena bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sesuai Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan memperhatikan Asas Kepastian Hukum, sehingga objek sengketa haruslah dinyatakan batal.

Menimbang bahwa karena objek sengketa dinyatakan batal, maka sesuai Pasal 97 Ayat (8) dan (9) huruf b Undang-Undang Peratun, serta Pasal 64 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, maka beralasan hukum bagi Pengadilan untuk memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa, yang pelaksanaannya di Kantor Pertanahan termasuk mencoret objek sengketa dari register buku tanah.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang diajukan Penggugat bersamaan dengan gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat keadaan yang mendesak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat merugikan kepentingan Penggugat, selain itu berdasarkan pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah berdasarkan objek sengketa, saat ini dikuasai oleh Penggugat, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan penundaan objek sengketa.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan dikabulkan maka sesuai pada Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Peratun, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh bukti surat dalam sengketa ini, alat bukti yang relevan dijadikan bahan pertimbangan, sedangkan alat bukti yang lainnya tetap termuat dalam berkas perkara sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan.

MENGADILI

I. PENUNDAAN

Menolak Permohonan Penundaan Objek Sengketa.

II. EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tidak Diterima;

III. POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 07299 Kelurahan Gunung Bahagia; tanggal 19 September 1996 dengan Gambar-situasi (GS) Nomor: 01871/2023 - 19 Juni 2023 seluas 3.275 M²; atas nama Sutan Agung Mulyadi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 07299 Kelurahan

Halaman 136 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunung Bahagia; tanggal 19 September 1996 dengan Gambar-situasi (GS) Nomor: 01871/2023 - 19 Juni 2023 seluas 3.275 M²; atas nama Sutan Agung Mulyadi;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.130.000,- (*Dua juta seratus tiga puluh ribu Rupiah*).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari Kamis, tanggal 6 Juni 2024, oleh **Mursalin Nadjib, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, bersama-sama dengan **Nidaul Khairat, S.H.I., S.H., M.Kn.** dan **Hidayat Pratama Putra, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang dilaksanakan secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan pada hari Jumat, Tanggal 14 Juni 2024, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **Yetna Mulyarti, S.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Putusan disampaikan kepada para pihak secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

Ttd

MURSALIN NADJIB, S.H.

NIDAUl KHAIRAT, S.H.I., S.H., M.Kn.

Ttd

HIDAYAT PRATAMA PUTRA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

YETNA MULIYARTI, S.H.

Halaman 137 dari 138 Halaman
Putusan Perkara Nomor: 6/G/2024/PTUN.SMD.



RINCIAN BIAYA PERKARA

NOMOR 6/G/2024/PTUN.SMD

1 Pendaftaran Gugatan	=	Rp 30.000,00
2 ATK	=	Rp 350.000,00
3 PNBP Surat Kuasa	=	Rp 10.000,00
4 Panggilan	=	Rp 250.000,00
5 PNBP Panggilan	=	Rp 30.000,00
6 Pemeriksaan Setempat	=	Rp 1.400.000,00
7 Materai	=	Rp 20.000,00
8 Redaksi	=	Rp 20.000,00
9 Leges	=	Rp <u>20.000,00</u>

Rp 2.130.000,00

(Dua Juta Seratus Tiga Puluh Ribu Rupiah)