



**PENETAPAN**

**Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada pengadilan tingkat pertama dengan acara biasa, yang pemeriksaan persidangan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), telah menjatuhkan Penetapan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara:

**DRS. H. ANDI SYARIFUDDIN, MM., MBA**, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma No. 09 RT. 034, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Pekerjaan Wiraswasta; Yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. MOHAMAD RIFAI, S.H., CIL.
2. WINDA NOPRIANI TOBING, S.H.
3. DJOKO SUTRISNO, S.H.
4. ANDREAS HANS CHRISTIAN, S.H.

Keseluruhan warga negara Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Hukum " RIFAI & ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Syarifuddin Yoes RT. 11 No. 11 Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, domisili elektronik di rifai.associates@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juni 2020 dan tanggal 9 Februari 2021 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Halaman 1 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



**M E L A W A N :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan

Jalan Manuntung No. 03 RT. 27 Kota

Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur ;

Dengan ini memberikan kuasa kepada :

1. ADRIANUS LIUBANA, S.T., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
2. HIRWAN ARDIANSYAH, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;
3. ERAWATI, A.Md., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;
4. ADITYA SANJAYA, S.T., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;
5. DWI UTAMI, S.Tr, Jabatan Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Jalan Manuntung No. 03 RT. 27 Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, domisili elektronik di m.rizalfachlevi@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 76/Sku-64.71.MP.02.02/IX/2020 tanggal 14 September 2020 dan Surat Kuasa Khusus

*Halaman 2 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 118/Sku-64.71.MP.02.02/XI/2020

tanggal 18 November 2020;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT;**

## **D A N**

**PT. MANGGA TIGA PERMAI**, berkedudukan di Balikpapan, dalam hal ini diwakili oleh SUYATMONO, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Mangga Tiga Permai, alamat Jalan Rengganis Blok 9B No. 7 RT. 95 Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, telepon 082256500021, email : [suyatmonorengganis@gmail.com](mailto:suyatmonorengganis@gmail.com)., bertindak untuk dan atas nama PT. Mangga Tiga Permai, berdasarkan Akta PT. Mangga Tiga Permai Nomor 48 tanggal 09 Maret 2007 tentang pendirian PT. Mangga Tiga Permai, dibuat Yuni Astuti, S.H., Notaris di Balikpapan, yang telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-03226 HT.01.01-TH.2007 tanggal 14 November 2007 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Mangga Tiga Permai; Dalam hal ini memberikan Surat Kuasa Khusus kepada :

1. TOIB WALUYO, S.H., M.H.
2. UNUN IHDA SUSIYATI WAHAB, S.H.

Keduanya Advokat, kewarganegaraan Indonesia, berkantor di Jalan D.I. Panjaitan No.01 RT. 02 Desa Tapis, Kecamatan Tanah Grogot, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur, telepon : 085247109120, email :

Halaman 3 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waluyo.toib3112@gmail.com., berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 05 Oktober 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI ;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut ;

1. Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/PEN-DIS/2020/PTUN.SMD tanggal 8 September 2020 tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/PEN-MH/2020/PTUN.SMD tanggal 8 September 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD tanggal 8 September 2020 tentang Surat Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/PEN-PP/2020/PTUN.SMD tanggal 8 September 2020 tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/PEN-HS/2020/PTUN.SMD tanggal 13 Oktober 2020 tentang Hari dan Tanggal Sidang Pertama Terbuka Untuk Umum;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 35/PEN-MH/2020/PTUN.SMD tanggal 19 Oktober 2020 tentang Penunjukkan Pergantian Hakim sementara yang memeriksa dan memutus perkara ini;
- Putusan Sela Nomor: 35/G/2020/PTUN.SMD/INTV tanggal 20 Oktober 2020;

2. Telah membaca dan mempelajari Berkas-berkas yang berkaitan dengan perkara ini, mendengar keterangan saksi dari Penggugat, dan mendengar keterangan para Pihak di Persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Halaman 4 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 7 September 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 7 September 2020 dan telah diperbaiki pada tanggal 13 Oktober 2020 dengan Register Perkara Nomor: 35/G/2020/PTUN.SMD, adapun yang menjadi dasar gugatan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## OBJEK GUGATAN

Adapun yang menjadi Obyek dalam Gugatan ini adalah berupa :

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015;

Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu **penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasar kan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat at konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.**”*

Bahwa kemudian menurut Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, *Beschikking* yang telah diterbitkan atau dikeluarkan oleh TERGUGAT menjadi obyek sengketa, karena :

*“Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5*

*Halaman 5 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

## KEWENANGAN PENGADILAN

Berdasarkan Pasal 47 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha yang berbunyi :

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”*

Bahwa sesuai pasal tersebut, PENGGUGAT meyakini Pengadilan Tata Usaha a Negara Samarinda berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

## KEPENTINGAN PENGGUGAT

PENGGUGAT adalah pemilik dan pemegang sah atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh TERGUGAT selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar atas nama **H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS, MM, MBA (PENGGUGAT)** dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu dua ratus meter persegi) yang penerbitan Sertipikat tersebut pada tanggal 16 Juni 1990. Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas SHM tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli No. 03/2018 yang dibuat oleh ibu AL MAYA COURTESSA, S.H., MKn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kota Balikpapan.

Halaman 6 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sejak PENGGUGAT menjadi pemilik tanah tersebut, PENGGUGAT menguasai fisik/bidang tanah tersebut yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

Bahwa pada awal bulan Juni, PENGGUGAT berniat untuk menjual bidang tanah tersebut kepada pihak lain. Namun sebelum PENGGUGAT hendak melakukan proses jual beli tersebut, PENGGUGAT secara sendiri melakukan pengecekan terhadap SHM milik PENGGUGAT ke Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 8 Juni 2020. PENGGUGAT terkejut bahwa ada bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN yang tumpang tindih diatas bidang tanah milik PENGGUGAT yang jelas-jelas buktinya berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar atas nama **H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS, MM, MBA (PENGGUGAT)** dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu dua ratus meter persegi) yang penerbitan Sertipikat tersebut pada tanggal 16 Juni 1990. Atas kejadian tersebut PENGGUGAT merasa sangat dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Obyek Sengketa dalam gugatan ini berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, karena fisik/bidang tanah tersebut sejak beralih menjadi milik PENGGUGAT tidak pernah menemukan pihak lain yang merasa juga memiliki bidang tanah diatas bidang tanah PENGGUGAT.

Halaman 7 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/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

PENGGUGAT dalam hal ini adalah perorangan yang merasa sangat dirugikan atas tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan *beschikking* atau keputusan tata usaha negara sebagai kewenangan TERGUGAT sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang.

Menurut Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

***“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”***

Menurut Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

***“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :***

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

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka PENGGUGAT sangat yakin mempunyai *legal standing* dalam hal mengajukan gugatan ini. Bahwa sebagai pemegang atau pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar atas nama **H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS, MM, MBA** dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu dua ratus meter persegi) yang di keluarkan atau diterbitkan oleh TERGUGAT selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan adalah secara tertulis kepemilikan bidang tanah milik PENGGUGAT menjadi tidak sesuai dengan luas yang tercantum dalam SHM No. 644/Kelurahan Manggar atas nama **H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS, MM, MBA** dengan luas 19.2

Halaman 8 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu dua ratus meter persegi), namun faktanya sekarang secara fisik/bidang tanah yang dikuasai PENGGUGAT menjadi tidak sesuai dengan luasan yang tercantum didalam SHM tersebut.

## UPAYA ADMINISTRATIF

Berdasarkan Pasal 48 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*“Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan an sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.”*

Atas dasar tersebut diatas, PENGGUGAT telah melakukan upaya administratif sebagaimana yang dimaksud pasal tersebut diatas dengan mengajukan surat keberatan (*bezwaarschrift*) atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 kepada TERGUGAT selaku Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan dengan surat nomor : 0145/SPKT/RA-BPN/VI/2020 pada tanggal 12 Juni 2020.

Bahwa hingga Gugatan Tata Usaha Negara ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda belum ada tanggapan atau balasan dari TERGUGAT.

## TENGGANG WAKTU GUGATAN

Dalam Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 telah mengatur tenggang waktu dalam mengajukan gugatan terhadap sengketa tata usaha Negara, yang berbunyi :

Halaman 9 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa terkait tenggang waktu (sebagaimana dimaksud Pasal 55 tersebut diatas) dalam mengajukan gugatan terhadap sengketa tata usaha negara diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, huruf V mengenai tenggang waktu (Pasal 55), menjelaskan :

1. *Penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti/ ditunda (geschorst) pada waktu gugatan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang.*
2. *Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan Pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan dalam sisa tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada butir 1.*
3. ***Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.***

Bahwa berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 pada huruf V butir 3 tersebut diatas, PENGGUGAT bukanlah orang yang dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT, namun karena adanya keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN menyebabkan kerugian bagi

Halaman 10 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/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

PENGGUGAT, maka terkait tenggang waktu yang diatur dalam Pasal 55 dapat dihitung sejak PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan.

Bahwa berdasarkan Surat Nomor : 0145/SPKT/RA-BPN/2020 yang PENGGUGAT kirimkan Perihal : Keberatan atas Penerbitan SHGB No. 6704 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (TERGUGAT) pada tanggal 12 Juni 2020 hingga gugatan ini diajukan masih belum melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana tertuang pada Pasal 55 tersebut diatas.

## TENTANG DUDUK PERKARA

Adapun hal-hal yang menjadi dasar dalam Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah :

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/ Kelurahan Manggar sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Juni Tahun 1990 Nomor : 701/90 dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1990 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN;
2. Bahwa Kepemilikan PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No 644/ Kelurahan Manggar sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Juni Tahun 1990 Nomor : 701/90 dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1990 oleh TERGUGAT adalah didasarkan oleh Akta Jual Beli Nomor : 03/2018 yang dibuat dan ditanda tangani bersama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) AL MAYA COURTESS A, SH., MKn. pada tanggal 12 Februari 2018 di Kota Balikpapan antara PENGGUGAT dengan Ibu DARMAWATI (disebut juga NONA DARMAWATI) selaku pemilik awal;
3. Bahwa sebelum terjadi jual-beli antara PENGGUGAT dengan Ibu DARMAWATI (disebut juga NONA DARMAWATI) selaku pemilik awal hingga kepemilikan tersebut diatas beralih kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT

Halaman 11 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



GAT tidak mendapati persoalan maupun adanya tumpang tindih hak lain diatas tanah tersebut;

4. Bahwa setelah peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/ Kelurahan Manggar sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Juni Tahun 1990 Nomor : 701/90 dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1990 oleh TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT, PE NGGUGAT menguasai fisik/bidang tanah tersebut hingga sekarang;
5. Bahwa pada awal bulan Juni 2020, PENGGUGAT berniat untuk menjual bidang tanah tersebut kepada pihak lain. Namun sebelum PENGGUGAT hendak melakukan proses jual beli tersebut, PENGGUGAT secara sendiri melakukan pengecekan terhadap SHM milik PENGGUGAT ke Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 8 Juni 2020. PENGGUGAT terkejut bahwa ada terbitnya Serti pikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar ata s nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN yang tumpang tindih diatas bidang tanah milik PENGGUGAT yang jelas-jelas buktinya berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar, atas nama **H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS, MM, MBA (PENGGUGAT)** dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu dua ratus s meter persegi) yang penerbitan Sertipikat tersebut pada tanggal 16 Juni 1990;
6. Bahwa terhadap fisik/bidang tanah tersebut sebelum beralih kepemilikan menjadi atas nama PENGGUGAT masih dalam penguasaan Ibu DARMAWATI (disebut juga NONA DARMAWATI) sela ku pemilik awal dan kemudian menjadi penguasaan PENGGUGAT setelah ada peralihan hak kepada PENGGUGAT hingga saat ini;

Halaman 12 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



7. Bahwa fisik/bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada bangunan yang berdiri di atasnya sampai sekarang dan terhadap fisik/bidang tanah tersebut terdapat beberapa patok-patok batas tanah PENGUGAT;
8. Bahwa penerbitan *Beschikking* atau Obyek Gugatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN terdapat cacat hukum administrasi;
9. Bahwa menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan :

***“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”***

10. Bahwa menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satunya menegaskan :

***“Pendaftaran tanah bertujuan :***

- a. ***Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;”***
11. Bahwa atas terbitnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Obyek Sengketa oleh TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas, PENGUGAT sebelum mengajukan gugatan ini telah

Halaman 13 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



melakukan upaya administratif sebagaimana yang telah tertuang dalam bagian upaya administratif pada halaman 7 (tujuh) gugatan ini, yaitu PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 12 Juni 2020 PENGGUGAT mengirimkan surat perihal Keberatan atas Penerbitan SHGB No. 6704 kepada TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN dengan surat nomor : 0145/SPKT/RA-BPN/VI/2020 dan hingga Gugatan Tata Usaha Negara ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda belum ada tanggapan atau balasan dari TERGUGAT;

12. Bahwa sebagai pemegang atau pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar atas nama **DRS. H. ANDI SY ARIFUDDIN, MM, MBA** dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu dua ratus meter persegi) yang di keluarkan atau diterbitkan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT sangat dirugikan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama P T. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN yang merupakan obyek sengketa dalam gugatan ini;

13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- 2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;



- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

14. Bahwa menurut Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan :

*“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur setelah ditetapkan diletakan batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.”*

15. Bahwa sebagaimana ketentuan-ketentuan tersebut diatas, pada faktanya PENGGUGAT tidak pernah mengetahui adanya Pengukuran, Pemetaan, Penerbitan Obyek Gugatan bahkan adanya tanda-tanda batas tanah lain diatas bidang tanah milik PENGGUGAT;

16. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 644/Kelurahan Manggar atas nama PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Juni Tahun 1990 Nomor : 701/90 dengan luas 19.200 M<sup>2</sup> (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Meter Persegi) merupakan sertipikat yang terbitnya pada tahun 1990, sedangkan Obyek Sengketa merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN pada tahun 2015, sehingga jelas TERGUGAT melanggar Prinsip Kehati-hatian dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Obyek Sengketa *a quo*;



17. Bahwa beberapa poin dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, telah menegaskan :

(2) **Pejabat Pemerintah memiliki kewajiban :**

- a. **Membuat keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya;**
- b. **Mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;**
- c. **Mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;**

18. Bahwa atas tindakan TERGUGAT menerbitkan Obyek Sengketa a quo juga telah melanggar Asas Kepastian Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

19. Bahwa karena penerbitan Obyek Sengketa a quo terbukti melanggar Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) diantaranya Asas Kepastian Hukum dan Azas Kecermatan dalam mengeluarkan/menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari TERGUGAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menjelaskan :

(1) **AUPB yang dimaksud dalam undang-undang ini meliputi asas :**

- a. **Kepastian Hukum;**
- b. **Kemanfaatan;**
- c. **Ketidakterbukaan;**
- d. **Kecermatan;**
- e. **Tidak menyalahgunakan kewenangan;**
- f. **Keterbukaan;**
- g. **Kepentingan umum; dan**
- h. **Pelayanan yang baik.**



Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan 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;

Yang dimaksud dengan “asas pelayanan yang baik” adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas, TERGUGAT telah melanggar asas Kepastian Hukum, asas Kecermatan, asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan dan asas Pelayanan yang Baik dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MAN GGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015

Halaman 17 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



oleh TERGUGAT selaku KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN;

21. Bahwa sebagai Negara Hukum, Undang-Undang dan Ketentuan Hukum lainnya menjadi landasan dalam setiap kebijakan atau keputusan yang diambil oleh Badan Tata Usaha Negara sebagai penyelenggaraan negara, sehingga TERGUGAT sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah menerbitkan Sertipikat hak lain (Obyek Sengketa a quo) diatas bidang tanah milik PENGGUGAT, sehingga Obyek Sengketa a quo patut dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa dan mengadili Sengketa Tata Usaha Negara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHG B) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PER MAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara serta mencoret dalam Daftar Buku Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 06704/Kelurahan Manggar atas nama PT. MANGGA TIGA PERMAI dengan luas 15.068 M<sup>2</sup> (lima belas ribu enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai Surat Ukur Nomor : 02071/Manggar/2015 pada tanggal 25 Nopember 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015;

Halaman 18 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa Tata usaha negara ini.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 03 November 2020 yang diterima dipersidangan e-court tanggal 12 November 2020, yang mengemukakan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

#### 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. **Eksepsi Kompetensi Absolut**

Bahwa Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah bertentangan dengan kompetensi absolut dari suatu peradilan, berdasarkan Pasal 1335 Jo. 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR Jo. 285 Rbg mencermati Posita gugatan Penggugat secara yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, karena dalam dalil-dalil Penggugat pada dasarnya tentang masalah KEPEMILIKAN DAN KEPENGUASAAN TANAH, BUKAN PROSEDURAL ADMINISTRASI PENDAFTARAN TANAH sebagaimana dalil Penggugat :

- Pada halaman 10-11 mengenai Dasar Dan Alasan Gugatan Penggugat angka 5, "*Bahwa pada awal juni 2020, PENGGUGAT berniat untuk menjual bidang tanah tersebut kepada pihak lain. Namun sebelum Penggugat hendak melakukan proses jual beli tersebut, PENGGUGAT secara sendirimelakukan pengecekan terhadap SHM milik PENGGUGAT ke Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 08 juni 2020, PENGGUGAT terkejut bahwa ada terbit*

Halaman 19 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



*Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai dengan luas 15.068 M2 (Lima Belas Ribu Enam Puluh Delapan Meter Persegi yang terletak di kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai surat ukur : 02071/ Manggar/ 2015 pada tanggal 25 november 2015, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 2015 oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang Tumpang tindih diatas bidang tanah milik PENGGUGAT yang jelas-jelas bukinya berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 644 / Kelurahan Manggar atas nama H. ANDI SYARIFUDDIN, DRS,MM,MBA (PENGGUGAT) dengan luas 19.200 M2 (Sembilan Belas ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang penerbitan sertipikat tersebut pada tanggal 16 juni 1990.”*

Bahwa terlebih dahulu seharusnya Penggugat menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap *Beschiking* yang terbit diatas tanah objek sengketa.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengklaim bahwa tanah objek sengketa yang diatasnya terdapat *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai* adalah sah miliknya secara hukum. Oleh karena itu, Penggugat mempersoalkan keabsahan kepemilikan hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Tergugat. Apabila Penggugat mempersoalkan keabsahan dari kepemilikan hak atas tanah / alas hak kepemilikan sebagai dasar penertiban *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Bahwa apabila pokok sengketanya (*Geschilpunt, Fundamentum Petendi*) terletak dalam lapangan hukum privat, maka kompetensi peradilan umum untuk mengadilinya, dan juga Penggugat

Halaman 20 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang telah diterbitkan keputusan tata usaha negara, namun dalam dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut hanya merupakan klaim pribadi dari Penggugat, dimana untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri tempat objek sengketa berada terlebih dahulu, bukan kepada yang menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang berhak menentukan Penggugat merupakan pemilik sah tanah dari objek tanah yang telah dikeluarkan Sertipikat a quo adalah Pengadilan Negeri, sedangkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa TUN terhadap Keputusan TUN yang telah dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas yang dipersoalkan secara substansial bukanlah sertipikat hak atas tanah (sebagai KTUN), melainkan adalah keabsahan kepemilikan tanah dengan *Sertipikat Hak Guna Bangunan / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*. Maka, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak milik yang merupakan kewenangan absolute dari Pengadilan Negeri, sehingga mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa perkara ini.

### 3. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat

Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap Tenggang Waktu mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hal ini dikarenakan Penggugat menyatakan "*Bahwa Para Penggugat mengetahui OBJEK SENGKETA tersebut pada tanggal 08 Juni 2020 yaitu pada saat melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ...*". Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut: "*.... Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan*

Halaman 21 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan ....";*

Berdasarkan ketentuan di atas maka gugatan dimaksud adalah bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan tahun 2020, sehingga dapat dikatakan telah melewati tenggang waktu (kadaluarsa) 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Objek Sengketa, sehingga beralasan dan sepatutnya gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ini telah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa putusan MA RI yakni MA RI No. 210 K/Sip/ 1955 tanggal 10 Januari 1957, MA RI No. 329 K/ Sip/1957 tanggal 24 September 1958, MA RI No. 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan MA RI No. 70 K/Sip/1959 tanggal 7 Maret 1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan.

Bahwa telah menjadi fakta dan realita yang sepatutnya menurut hukum, terhadap gugatan a quo juga telah lewat waktu untuk menggugat, berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga dengan demikian dapat diketahui bahwa baik secara *de jure* dan *de facto* gugatan a quo telah melewati tenggang waktu menggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga patut dan beralasan gugatan a quo dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan dalam gugatan Penggugat terdapat kekaburan/ketidakjelasan (*Obscure Libel*)

Halaman 22 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## 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;
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat yang menjadi objek sengketa di pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berupa *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) dan melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria,
  - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
  - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
4. Bahwa kronologis penerbitan objek sengketa TUN sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, diterbitkan dan berlaku sejak tanggal 14 Desember 2015, sesuai Surat Ukur Nomor 02071/Manggar/2015 tanggal 25 November 2015 dengan luas 15.068 M<sup>2</sup>.

Halaman 23 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



- b. Bahwa terhadap *Sertipikat Hak Guna Bangunan / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai* diterbitkan melalui permohonan pendaftaran pertama kali yang diajukan oleh PT. MANGGA TIGA PERMAI dan diterbitkan Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor 1496/HGB/BPN.64.71/2015.
- c. Setelah seluruh persyaratan administrasi dan prosedur-prosedur penerbitan sertipkat sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku maka diterbitkanlah Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor 1496/HGB/BPN.64.71/2015. Atas Sebidang Tanah Yang Terletak di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.
- d. Bahwa hingga saat gugatan a quo diajukan oleh PENGGUGAT, terhadap Sertipikat yang menjadi objek sengketa belum pernah terdapat keberatan dari pihak manapun dan belum pernah dilakukan perbuatan hukum apapun.

Bahwa *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana dalam proses penerbitannya telah memeriksa seluruh kelengkapan syarat administrasi, dan telah melalui prosedur tahap demi tahap proses penerbitan sertipikat.

Berdasarkan kronologis tersebut diatas, apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penerbitan "*Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*", telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran **adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar.**

Halaman 24 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



5. 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.

6. Bahwa dasar hukum dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah antara lain adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa tidak ada satupun dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar baik seluruhnya maupun salah satu dari peraturan perundang-undangan tersebut diatas, hal ini secara nyata dan tidak terbantahkan lagi, bahwa penerbitan *Sertipikat*

Halaman 25 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai* telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Tergugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda sebagaimana diatur dalam **pasal 53 ayat (2) huruf a dan b** dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) **UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 71 ayat (1)**, Oleh karena itu gugatan Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
8. Bahwa Penerbitan *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum), serta Tergugat telah melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA 9 tahun 1999 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;
9. Bahwa Tergugat tidak melakukan pembatalan atau mencabut sertipikat secara serta merta karena tatacara pembatalan hak atas tanah sudah diatur dalam ketentuan **Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 125 s/d 128 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Pasal 124 s/d 133 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional**

Halaman 26 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/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)



**No. 9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016**, Yang mana pembatalan hak atas tanah dapat dilaksanakan apabila salah satunya terdapat putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan diajukan permohonan kepada kantor pertanahan setempat, sementara penerbitan Sertipikat a quo, telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku;

10. Bahwa Tergugat membantah Gugatan 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 setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);
2. *Menyatakan* secara hukum Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6704 / Kelurahan Manggar atas nama PT. Mangga Tiga Permai*, yang 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.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 27

Halaman 27 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2020 yang mengemukakan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI

### 1. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TIDAK BERWENANG MENGADILI.

Setelah Tergugat II Intervensi membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *aquo*, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa untuk menentukan apakah PTUN berwenang memeriksa dan mengadili sengketa TUN, maka harus berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (disingkat Undang-Undang Peratun) beserta perubahannya dan sumber hukum lainnya yang relevan.

Pasal 47 Undang-Undang Peratun, menyebutkan : "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara*". Yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yaitu : "*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*".

Bahwa batasan formal sengketa tata usaha negara menurut Tergugat II Intervensi, ada 3 (tiga) unsur didalamnya, yaitu :

- a. Objek sengketa harus selalu berbentuk keputusan tata usaha negara.

Halaman 28 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Subjek dari sengketanya harus selalu berhadapan antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- c. Sifat sengketanya harus selalu persoalan hukum dalam ranah tata usaha negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara) mengenai diterbitkannya keputusan tata usaha negara yang dijadikan objek sengketa.

Setelah Tergugat II Intervensi membaca dengan cermat gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi menemukan fakta hukum, yaitu :

- Objek sengketa *in litis* berwujud ketetapan tertulis berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704/Kel.Manggar, luas 15.068 m2, atas nama pemegang hak PT. Mangga Tiga Permai.
- Dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa penetapan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 15.068 m2 kepada PT. Mangga Tiga Permai.
- Bersifat konkret karena telah nyata hal yang diurnya mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, bersifat individual karena karena diterbitkan atas nama pemegang hak Tergugat II Intervensi dan bersifat final karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam menerbitkan objek sengketa tidak memerlukan persetujuan dari instansi manapun.
- Menimbulkan akibat hukum karena menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang haknya, yaitu PT. Mangga Tiga Permai atas tanah yang di atasnya telah diterbitkan sertifikat tersebut.

Halaman 29 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila fakta-fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka ditemukan abstraksi hukum bahwa objek sengketa *in casu* telah memenuhi secara kumulatif unsur pertama sebuah sengketa tata usaha negara yaitu objek sengketa berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara dan telah pula memenuhi unsur kedua yaitu subjek dari sengketanya adalah Drs. H. Andi Syarifuddin, MM., MBA., selaku orang pribadi (Penggugat) dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (Tergugat) selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.

Selanjutnya Tergugat II Intervensi akan mengkritisi unsur ketiga, yaitu : apakah gugatan Penggugat berisikan tentang sengketa tata usaha negara yang sifat sengketanya mengenai persoalan hukum dalam ranah tata usaha negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara) atas diterbitkannya objek sengketa ?

Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (disingkat SEMA Nomor 7 Tahun 2012), memberikan kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan apakah suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara apabila dikaitkan dengan sengketa perdata (kepemilikan), sebagai berikut :

- a. *Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara.*
- b. *Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan keabsahan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara.*
- c. *Apabila satu-satunya penentu apakah hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah*

Halaman 30 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*substansi hak, maka hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata.*

- d. *Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara.*

Setelah Tergugat II Intervensi membaca dengan seksama gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi menemukan fakta hukum, yaitu :

- Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704/Kel.Manggar, luas 15.068 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak PT. Mangga Tiga Permai, terbit tanggal 14 Desember 2015.
- Penggugat menyatakan memiliki tanah dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.644/Kel.Manggar, luas 19.200 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak H. Andi Syarifuddin, Drs, MM, MBA.
- Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Darmawati, sesuai Akta Jual Beli No.03/2018 tanggal 12 Februari 2018, dibuat Al Maya Courtessa, SH., MKn., PPAT Kota Balikpapan.
- Bahwa sebelum terjadi jual beli antara Darmawati dengan Penggugat, Penggugat tidak mendapati persoalan maupun adanya tumpang tindih hak lain diatas tanah tersebut.
- Bahwa pada awal bulan Juni 2020, Penggugat berniat untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain, namun sebelum dijual, Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik No.644 di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan pada tanggal 8 Juni 2020. Saat pengecekan Penggugat mengetahui bahwa objek sengketa *in litis* Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 ternyata tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.644.

Bahwa mencermati fakta hukum tersebut diatas maka ditemukan adanya perbedaan fakta hukum yang menyebutkan asal-usul kepemilikan bidang

Halaman 31 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang di atasnya terbit objek sengketa, yakni fakta yang menunjukkan bahwa tanah *aquo* adalah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik No.644, sedangkan fakta hukum lainnya menunjukkan bahwa bidang tanah yang di atasnya terbit objek sengketa *aquo* adalah milik Tergugat II Intervensi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704.

Disini Tergugat II Intervensi menemukan kaidah hukum, jika didalam surat keputusan tata usaha negara terdapat sengketa perdata pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka sengketa tersebut harus diselesaikan lebih dahulu dalam peradilan umum. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"*.
- Putusan Mahkamah Agung RI No.88 K/TUN/1999 tanggal 7 September 1999, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata"*.

Bahwa atas dasar gugatan Penggugat serta adanya fakta hukum mengenai asal-usul serta tumpang tindih kepemilikan terhadap bidang tanah yang di atasnya terbit objek sengketa, dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa sifat sengketa *aquo* antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah terkait dengan **sengketa kepemilikan yang tidak berada dalam ranah hukum tata usaha negara**, dengan demikian maka unsur ketiga dari suatu sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tidak terpenuhi. Oleh karena

Halaman 32 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



secara hukum sengketa *aquo* tidak memenuhi syarat formil suatu sengketa tata usaha negara, maka mengacu pada ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peratun, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*).

## 2. GUGATAN PENGGUGAT LAMPAU WAKTU (KADALUARSA).

Setelah Tergugat II Intervensi membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah kadaluarsa, dengan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa pada tahun 2014 telah diundangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (disingkat UUAP). Didalamnya UUAP memuat pengaturan secara umum mengenai upaya administratif, sedangkan secara khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi (disingkat Perma Nomor 6 Tahun 2018). Pasal 2 Perma Nomor 6 Tahun 2018, menyebutkan : "*bahwa pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*". Dengan demikian menurut Tergugat II Intervensi, bahwa untuk menentukan suatu kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dengan mengacu kepada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Pasal 2 Perma Nomor 6 Tahun 2018 haruslah memenuhi unsur :

- merupakan sengketa tata usaha negara, dan
- telah menempuh upaya administratif.

Dengan menelaah Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Pasal 87 UUAP, dihubungkan dengan objek sengketa *in litis*

Halaman 33 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704, maka Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan juga Keputusan Tata Usaha Negara yang dibatasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2 Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena itu apabila dihubungkan dengan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, maka Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa sengketa *in litis* merupakan sengketa tata usaha negara.

Selanjutnya terkait dengan upaya administratif, berdasarkan ketentuan Pasal 75 UUAP terdapat 2 (dua) jenis upaya administratif, yaitu Keberatan dan Banding Administratif. Pasal 77 ayat (2) UUAP, Keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan, sedangkan Pasal 78 ayat (2) UUAP, Banding Administratif diajukan secara tertulis kepada atasan pejabat yang menetapkan keputusan.

Pasal 3 Perma Nomor 6 Tahun 2018, menyebutkan : *“bahwa untuk menentukan jenis upaya administratif yang dapat dilakukan adalah mengacu kepada peraturan dasar yang mengaturnya akan tetapi apabila didalam peraturan dasarnya tidak mengatur upaya administratif, maka mengacu pada ketentuan Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014”*.

Terkait dengan tenggang waktu mengajukan gugatan, ada 2 (dua) kriteria yang diatur dalam Perma Nomor 6 Tahun 2018, yaitu :

- a. Kriteria kesatu, diatur dalam Pasal 5 ayat (1), menyebutkan : *“tenggang waktu mengajukan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkannya oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”*.
- b. Kriteria kedua, diatur dalam Pasal 5 ayat (2), menyebutkan : *“pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya*

Halaman 34 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya".*

Jika kriteria kesatu dihubungkan dengan pengakuan Penggugat dalam gugatannya bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menempuh upaya administratif kepada Tergugat *in litis* Surat Keberatan No.0145/SPKT/RA-BPN/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020, namun Tergugat tidak memberikan tanggapan, maka sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (4) dan ayat (7) UUAP, Tergugat dianggap telah menetapkan keputusannya pada 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal 12 Juni 2020, yaitu tanggal 3 Juli 2020. Dengan demikian apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018, maka tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 hari kerja sejak tanggal 3 Juli 2020, sehingga batas awal pengajuan gugatan jatuh pada tanggal 3 Juli 2020 dan batas akhirnya jatuh pada tanggal 12 November 2020.

Namun jika kriteria kedua tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan : "*objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14 Desember 2015, namun objek sengketa diketahui Penggugat pada tanggal 8 Juni 2020 pada saat melakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik No.644 di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Saat pengecekan Penggugat mengetahui bahwa objek sengketa in litis Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 ternyata tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.644*", maka didapatkan fakta hukum bahwa objek sengketa tidak ditujukan kepada Penggugat (pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan), melainkan ditujukan kepada Tergugat II Intervensi. Artinya ditemukan fakta hukum bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang telah lampau waktu atau kadaluarsa. Karena sejak Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 8 Juni 2020, kemudian gugatan didaftarkan ke PTUN Samarinda pada tanggal 7 September 2020, maka gugatan Penggugat tersebut sudah jatuh pada hari ke- 97 (sembilan puluh tujuh), sudah melampaui tenggang waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 55

Halaman 35 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Peratun, yaitu 90 (sembilan puluh) hari kalender. Oleh karena secara hukum sengketa *aquo* telah lampau waktu, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 7, Tergugat II Intervensi mengapresiasi atau menghargai kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 19.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Manggar (dahulu milik Zakaria sebelum dialihkan kepada Darmawati) sesuai Sertifikat Hak Milik No.644/Kel.Manggar.
2. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 8, Penggugat mendalikan bahwa objek sengketa *in litis* Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 terdapat cacat hukum administrasi namun Penggugat tidak mampu merumuskan cacat hukum dengan jelas dan tegas. Cacat hukum yang seperti apa dan bagaimana yang dimaksud. Apakah cacat hukum dari aspek kewenangan, prosedur atau substansi dari penerbitan objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat. Menurut Tergugat II Intervensi, Penggugat belum sepenuhnya memahami Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa alasan-alasan yang digunakan sebagai dasar mengajukan gugatan dibatasi oleh 2 (dua) aspek secara kumulatif, yaitu : Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan KTUN yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Petitum gugatan menyebutkan : "*Menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704/Kel.Manggar, luas 15.068 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak PT. Mangga Tiga Permai*". Menurut Tergugat II Intervensi, petitum gugatan Penggugat tidak didukung dengan dalil atau posita yang kuat dan benar. Penggugat semanya sendiri menyatakan bahwa objek sengketa batal atau tidak sah, tetapi Penggugat tidak mampu menyuguhkan alasan yang baik dan

Halaman 36 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



benar sebagaimana yang harus dipenuhi dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Jika objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah apakah disebabkan ada cacat kewenangan. Jika objek sengketa dinyatakan batal apakah ada cacat prosedur didalam proses penerbitannya. Dan jika objek sengketa dinyatakan batal apakah ada cacat substansi dalam objek sengketa yang dimaksud. Ketiga parameter cacat hukum tersebut berikut dengan ketentuan hukum apa dan pasal berapa yang dilanggar oleh Tergugat tidak dijelaskan dengan baik dan benar didalam gugatan Penggugat. Tentang AUPB juga demikian, Penggugat hanya mengutip definisi-definisi AUPB dari ketentuan peraturan perundangan tanpa mampu merumuskan AUPB apa yang dilanggar Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa.

3. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 9 dan angka 10, Penggugat mengutip Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun apabila dihubungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tak nampak apa yang sebenarnya yang menjadi dasar gugatan.
4. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 11, Tergugat II Intervensi mengapresiasi atau menghargai tindakan Penggugat mengajukan upaya administratif, yaitu keberatan melalui surat No.0145/SPKT/RA-BPN/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 yang disampaikan kepada Tergugat.
5. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 12, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa Penggugat sangat terburu-buru menjustifikasi bahwa terbitnya objek sengketa telah merugikan Penggugat. Menurut Tergugat II Intervensi, Penggugat hendaknya berkoordinasi terlebih dahulu dengan Darmawati atau Zakaria selaku pemilik asal atau pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No.644, mengingat Penggugat baru memperoleh tanah tersebut dari Darmawati melalui jual beli pada tahun 2018 sedangkan objek sengketa *in litis* Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 sudah ada diterbitkan Tergugat

Halaman 37 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 25 November 2015. Setelah Tergugat II Intervensi melakukan peninjauan pada tanggal 24 Oktober 2020 ke lokasi tanah Sertifikat Hak Milik No.644 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704, menurut Tergugat II Intervensi bahwa Penggugat salah menguasai tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.644. Penggugat telah salah memasang patok-patok diluar dari tanah yang semestinya. Pemasangan patok-patok diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.644 yang dilakukan Penggugat adalah tindakan sepihak. Tergugat II Intervensi seharusnya juga dilibatkan bersama-sama dengan Tergugat, mengingat bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.644 dengan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 adalah bidang tanah yang saling berbatasan. Penggugat memasang patok kesatu yang seharusnya diletakkan dikanan jalan namun Penggugat memasang patok dikiri jalan, akibat pemasangan patok-patok yang salah tersebut menyebabkan penguasaan tanah oleh Penggugat atas Sertifikat Hak Milik No.644 menjadi salah. Penggugat pun sudah mengukur bahwa panjang tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik No.644 sebelah barat adalah 221 meter, letaknya tepat dengan titik batas tanah milik Tergugat II Intervensi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 yang panjang sebelah barat 96 meter, jadi antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi adalah dua bidang tanah yang tidak tumpang tindih. Setelah Tergugat II Intervensi melakukan peninjauan ke lokasi objek sengketa, Tergugat II Intervensi sangat yakin bahwa tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi tidak tumpang tindih. Namun jika Penggugat berkeyakinan sebaliknya, menurut Tergugat II Intervensi bahwa keyakinan Penggugat itu tidak didukung oleh data yang akurat dan benar. Menurut Tergugat II Intervensi bahwa sampai saat ini tidak ada pengembalian batas tanah yang dilakukan Tergugat atas Sertifikat Hak Milik No.644 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704. Tergugat II Intervensi menduga bahwa keyakinan Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.644 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 tumpang tindih hanya berdasarkan asumsi akibat diterbitkannya Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan

Halaman 38 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan Tergugat tertanggal 29 Agustus 2019. Dalam keterangan Peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah yang dimaksud disebutkan bahwa tanah milik Penggugat terindikasi *overlap* dengan bidang tanah lain. Yang dimaksud dengan “terindikasi *overlap*” menurut Tergugat II Intervensi adalah belum final, belum dapat dipastikan dengan sungguh-sungguh bahwa Sertifikat Hak Milik No.644 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 benar-benar tumpang tindih. Sedangkan yang dimaksud dengan “*overlap* dengan bidang tanah lain”, juga masih kabur, tidak spesifik, *overlap* antara bidang tanah milik siapa dengan bidang tanah milik siapa. Oleh karena sifat dari Peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah yang dikeluarkan Tergugat yang dimaksud masih belum final, kabur dan tidak spesifik, maka Peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah tidak dapat dipedomani sebagai data yang valid, sehingga justifikasi Penggugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 milik Tergugat II Intervensi berada didalam Sertifikat Hak Milik No.644 milik Penggugat adalah justifikasi yang salah dan keliru.

6. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 13 dan angka 14, Penggugat mengutip Pasal 14 dan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun apabila dihubungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tak nampak juga apa yang sebenarnya yang menjadi dasar gugatan.
7. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 15, menjadi hal yang sangat *absurd* (konyol) apabila Penggugat mengetahui adanya Pengukuran, Pemetaan dan Tanda Batas Tanah objek sengketa *in litis* Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704, karena Penggugat baru membeli tanah Sertifikat Hak Milik No.644 pada tanggal 12 Februari 2018 sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 terbit tanggal 25 November 2015.
8. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 16, Tergugat II Intervensi membantah sebagai berikut : Tidak selamanya sertifikat tanah

Halaman 39 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



yang terbit kemudian adalah cacat hukum karena adanya sertifikat tanah yang terbit lebih dahulu. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyebutkan : *"Bahwa sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan"*. Frase "sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan", (digarisbawahi oleh Tergugat II Intervensi). Data fisik dan data yuridis adalah 2 (dua) data penting yang secara komprehensif harus ada dan harus benar sesuai dengan kewenangan, prosedur dan substansi yang melekat dalam sertifikat tanah. Seperti yang sudah diulas Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi diatas, sebetulnya sengketa ini adalah sengketa kepemilikan karena yang harus dibuktikan dalam perkara perdata, diuji mengenai data fisik dan data yuridis dari kedua sertifikat tersebut di peradilan umum.

9. Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 17 sampai dengan angka 21, Penggugat mengutip Pasal 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, namun apabila dihubungkan antara dalil gugatan Penggugat dengan pasal-pasal tersebut diatas, menurut Tergugat II Intervensi bahwa Penggugat tidak mapu membuat konstruksi gugatan yang tepat, Penggugat tidak mampu mengkonstatir/menjabarkan definisi asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), Penggugat tidak mampu mendiskripsikan perbuatan cacat

Halaman 40 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum apa yang dilanggar Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, oleh karena Penggugat tidak mampu mengkontrakditoir permasalahan hukum dalam perkara *aquo*, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa dan mengadili sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat tidak mengajukan Replik terhadap Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi dan Penggugat menegaskan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil dalam eksepsi dan Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi serta Penggugat menegaskan tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti - bukti tertulis berupa foto kopi surat - surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya di persidangan, bukti - bukti surat tersebut diberi tanda P.1 sampai dengan P.4 sebagai berikut :

Halaman 41 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P.1 : Buku Tanah Hak Milik No. 644/Kelurahan Manggar atas nama H. ANDI SYARIFUDDIN, MM, MBA. (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P.2 : Akta Jual Beli Nomor : 03/2018 tanggal 12 Februari 2018, dibuat dihadapan AL MAYA COURTESSA, SH, MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Balikpapan (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P.3 : KTP atas nama H. ANDI SYARIFUDDIN, NIK : 6471040105500001 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P.4 : Surat Keberatan Atas penerbitan SHGB No.6704 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti - bukti tertulis berupa foto kopi surat - surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya di persidangan, selanjutnya diberi tanda T.1 sampai dengan T.38, sebagai berikut :

- Bukti T.1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6704/ Manggar An. PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.2 : Surat Ukur Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6704/ Manggar Nomor : 2017/Manggar/2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.3 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1598/2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.4 : Gambar Ukur Nomor : 7246/2015 An. PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.5 : Tanda Terima Hak Guna Bangunan Nomor : 6704/ Manggar An. PT. Mangga Tiga Permai tanggal 14 Desember 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 42 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 1496/HGB/BPN.64.71/2015 tanggal 08 Desember 2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Mangga Tiga Permai Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Balikpapan, Atas Tanah Terletak Di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.7 : Izin Membuka Tanah Negara Nomor : 591/200/KDAWP-Ptnh/2015 Tanggal 11 Mei 2015 Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 01 September 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.9 : Risalah Pengolahan Data Nomor : 1813 / RPD/2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.10 : Risalah Pemeriksaan Tanah "A" Nomor : 2359/PAN.A/HGB/XII/PHT/2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.11 : Panitia Pemeriksaan Tana Tanggal 01-12-2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.12 : Tanda Bukti Pembayaran Permohonan SK Pemberian Hak Tanggal 1 Desember 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.13 : Surat Permohonan Hak Atas Tanah Tanggal 20-06-2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.14 : Kartu Penduduk An. SUYATMONO (Foto kopi dari Foto kopi);
- Bukti T.15 : Peta Bidang Tanah tanggal 25-11-2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 43 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.16 : Peta Kawasan PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.17 : Akta Pendirian PT. Mangga Tiga Permai Nomor : 48 Tanggal 09 Maret 2007 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.18 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indoneisa Nomor : C-03226 HT.01.01-TH.2007 Tentang Pengesahan Badan Hukum (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.19 : Surat Izin Usaha Perdagangan Menengah Nomor : 0052-002/17-15/BPMP2T/SIUP/PM/2014 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.20 : Izin Gangguan Nomor : 2838/BPMPP2T/IG/2013 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.21 : Tanda Daftar Perusahaan Tanggal 3 Januari 2014 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.22 : NPWP PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.23 : Surat Keputusan Kota Balikpapan Nomor : 188.45.20/BPMP2T/IV/2013 Tentang Pemberian Izin Lokasi/Prinsip (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.24 : Surat keputusan Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan Nomor : 503.06/09/BPMP2T tentang Izin Lokasi Kepada PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.25 : Surat Nomor : 505.2 /26/APM/BPMP2T Tanggal 26 Mei 2015 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.26 : Surat Nomor : 650/079/DTKP-TRTB/II/2013 Tanggal 28 Januari 2013 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.27 : Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 (Foto kopi dari foto kopi);

Halaman 44 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.28 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas Bidang Tanah (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.29 : Kartu Tanda Penduduk Indra Gunawan (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.30 : Kartu Tanda Penduduk Rita Hartati (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.31 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.32 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi PT. MANGGA TIGA PERMAI Nomor : 90/64.71-400/PTIL/V/2015 (Foto kopi dari foto kopi);
- Bukti T.33 : Surat Pernyataan Tanggal 20-06-2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.34 : Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas tanggal 20 Juni 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.35 : Surat Tugas Nomor 1418/ST/BPN-64.71/XII-2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.36 : Undangan Panitia A Tanggal 01 Desember 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.37 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 644/Kelurahan Manggar Atas Nama H. Andi Syarifuddin, DRS, MM, MBA (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.38 : Ploting Peta HGB 6704 dan HGB 644 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti - bukti tertulis berupa foto kopi surat - surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya di persidangan, selanjutnya diberi tanda TII.Intv-1 sampai dengan TII.Intv- 9 , sebagai berikut :

Halaman 45 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TII.Intv-1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 06704/Kelurahan Manggar, Pemegang Hak PT. Mangga Tiga Permai, Luas 15.068 m2, Tanggal berakhirnya Hak 7 Desember 2035, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.02071/Manggar/2015 (Foto kopi sesuai dengan Foto kopi) ;
- Bukti TII.Intv-2 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 1496/HGB/BPN.64.71/2015 tanggal 08 Desember 2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Mangga Tiga Permai Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Balikpapan, Atas Tanah Terletak Di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-3 : Izin membuka Tanah Negara (IMTN) No.591/200/KDAWP-Ptnh/2015 tanggal 11 Mei 2015 atas nama PT. Mangga Tiga Permai, atas tanah yang terletak di Kelurahan Manggar Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, luas 15.068 m2. IMTN ini dijadikan alas hak PT. Mangga Tiga Permai memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06704 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-4 : Akta Nomor 48 tanggal 09 Maret 2007 tentang Pendirian PT. Mangga Tiga Permai, dibuat dihadapan Yuni Astuti, SH., Notaris di Balikpapan (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-5 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03226 HT.01.01-TH.2007 tanggal 14 November 2007 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseorangan PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 46 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TII.Intv-6 : Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) PT. Mangga Tiga Permai, Nomor : 0052-002/17-05/BPMP2T/SIUP/PM/2014, diterbitkan Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan tanggal 04 Februari 2014 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-7 : Tanda Daftar Perusahaan PT. Mangga Tiga Permai Nomor : 170514603920, diterbitkan Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan tanggal 3 Januari 2014 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-8 : Izin Gangguan (HO) PT. Mangga Tiga Permai Nomor : 002939/BPMP2T/IG/2013, diterbitkan Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan tanggal 27 Desember 2013 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti TII.Intv-9 : Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) No. Reg. 25594/IV-2/2007, Nomor NPWP : 2-0025594-01-05, atas nama wajib pajak PT. Mangga Tiga Permai (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa selain menyerahkan bukti-bukti tertulis, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama **ALFIANSYAH**, yang telah diminta keterangannya di bawah sumpah, dengan keterangan selengkapnyanya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Penetapan ini.

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* telah dilakukan Pemeriksaan setempat pada hari senin, tanggal 25 Januari 2021.

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Penggugat menyampaikan Surat permohonan Pencabutan Gugatan kepada Majelis Hakim melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tanggal 9 Februari 2021;

Halaman 47 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah ada permohonan pencabutan gugatan dari kuasa hukum Penggugat, maka Majelis Hakim terhadap permohonan pencabutan gugatan tersebut mengambil sikap dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima Surat Permohonan Penggugat tanggal 9 Februari 2021 perihal Permohonan Pencabutan Gugatan Perkara No.35/G/2020/PTUN.SMD, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan Pencabutan Gugatan *a quo*, dengan melampirkan fotokopi Akta Perjanjian Perdamaian Nomor : 03, tanggal 3 Februari 2021 dan surat kuasa khusus tanggal 9 Februari 2021.

Menimbang, bahwa Pasal 76 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

- (1) Penggugat dapat sewaktu-waktu mencabut gugatannya sebelum Tergugat memberikan jawaban.
- (2) Apabila Tergugat sudah memberikan jawaban atas gugatan itu, pencabutan gugatan oleh Penggugat akan dikabulkan oleh Pengadilan hanya apabila disetujui oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa pemeriksaan sengketa dalam perkara ini masih dalam tahap pembuktian yaitu dengan agenda Tambahan Bukti Surat Para Pihak dan Saksi dari Penggugat dan Tergugat II Intervensi.;

Menimbang, dalam Persidangan pada tanggal 16 Februari 2021 Pihak Tergugat II Intervensi atas surat Permohonan Pencabutan Gugatan Perkara No.35/G/2020/PTUN.SMD secara lisan menyatakan menyetujui dan tidak keberatan atas pencabutan gugatan Penggugat tersebut dan Pihak Tergugat melalui Kuasa hukumnya menyampaikan surat melalui pesan Gmail tanggal 16 Februari 2021 yang diterima Pengadilan Tanggal 16 Februari 2021 yang

Halaman 48 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokok suratnya menyampaikan bahwa sehubungan dengan surat yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya tanggal 9 Februari 2021 perihal Permohonan Pencabutan Perkara Nomor 35/G/2020/PTUN.SMD Pihak Tergugat menyampaikan Tidak keberatan terhadap permohonan pencabutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan mohon kepada Majelis Hakim agar terkait permohonan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan persetujuan dari pihak-pihak tersebut diatas maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan permohonan pencabutan gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa karena pencabutan gugatan telah dikabulkan Majelis Hakim, maka kepada Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda diperintahkan untuk mencoret perkara Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD dari Register Perkara yang sedang berjalan dan membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang besarnya akan termuat dalam amar penetapan;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan Permohonan Pencabutan Gugatan dari Penggugat ;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda untuk mencoret perkara Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD tersebut dari register perkara yang sedang berjalan ;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 3.864.000,- (*Tiga juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah*);

Demikian ditetapkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari Selasa, tanggal 16

Halaman 49 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 oleh kami: **DARMA SETIA B. PURBA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARIFUDDIN, S.H., M.H.** dan **DYAH AYU RACHMA P., S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Penetapan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 16 Februari 2021 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **DIDI SUNARDI, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat.

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

TTD

TTD

1. **ARIFUDDIN, S.H., M.H.**

**DARMA SETIA B. PURBA, S.H., M.H.**

TTD

2. **DYAH AYU RACHMA P., S.H.**

**PANITERA,**

**DIDI SUNARDI, S.H., M.H.**

**Rincian biaya perkara :**

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Pendaftaran         | Rp. 30.000,-  |
| 2. A T K               | Rp 100.000,-  |
| 3. Biaya cetak gugatan | Rp. 100.000,- |
| 4. Panggilan-panggilan | Rp. 118.000,- |

Halaman 50 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. PNBP Panggilan	Rp. 20.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.3.470.000,-
7. Materai Putusan	Rp. 16.000,-
8. Redaksi Putusan	<u>Rp. 10.000,-</u>
	<b>Rp.3.864.000,-</b>

**(Tiga juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah).**

Halaman 51 dari 51 Halaman  
Penetapan Nomor : 35/G/2020/PTUN.SMD