



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR : 24/G/2022/PTUN.SMD

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang pemeriksaannya dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*), telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara :

1. **MASNIAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Perumahan Balikpapan Baru Blok T3 No. 023, RT.23, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, Sebagai Penggugat I;
2. **IRWAN FADLIANSYAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Perumahan Balikpapan Baru Blok T3 No. 023, RT.23, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, Sebagai Penggugat II;
3. **IRFAN FIRMANSYAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Perumahan Balikpapan Baru Blok T3 No. 023, RT.23, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, Sebagai Penggugat III;

Kesemuanya adalah Para Ahliwaris dari Almarhum HALIMANSYAH, Pekerjaan terakhir Pensiunan, Alamat Perumahan Balikpapan Baru Blok T3 No. 15, RT.23, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur yang telah meninggal

halaman 1 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pemeriksaan perkara pada tanggal 29 September 2022 berdasarkan kutipan akta kematian nomor: 6471-KM-05102022-0005;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 8 Oktober 2022, telah memberikan kuasa kepada:

**FAJRIANNUR, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor PT.LAW FIRM FAJRIANUR AND PARTNERS", beralamat di jalan Pangeran Suryanata, Gang Tinggiran 2 No. 36, RT. 38, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

## M E L A W A N :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jalan Manuntung Nomor 03 RT 27 Kota Balikpapan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 82/Sku-64.71.MP.02.02/VIII/2022, tertanggal 11 Agustus 2022, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ANNISA TURI HARDIANINGSIH, S.H.,M.P.A. Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
2. PANDU WIDYAS PRADANA, S.H. Jabatan Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
3. ERAWATI, A. Md.; Jabatan Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
4. MARJUKI, S.H. Jabatan Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

halaman 2 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SUGIANNOR, S.H.; Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Perkara Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur;

6. KADEK ASTENTYA DHYANI, S.H.; Jabatan Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil (ASN) dan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, di Jalan Manuntung No. 03, RT.27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, Domisili Elektronik [ppskantahbpp@gmail.com](mailto:ppskantahbpp@gmail.com), Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/PEN-DIS/2022/PTUN.SMD, tanggal 15 Juli 2022, tentang Penetapan Lolos Dismissal Proses ;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/PEN-MH/2022/PTUN.SMD, tanggal 15 Juli 2022, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD, tanggal 15 Juli 2022, tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
4. Telah membaca Penunjukan Penggantian Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD, tanggal 19 Juli 2022, tentang Penunjukan Penggantian Panitera Pengganti ;
5. Telah membaca Penunjukan Penggantian Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD, tanggal 27 Oktober 2022, tentang Penunjukan Penggantian Panitera Pengganti ;
6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata

halaman 3 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/PEN-PP/2022/PTUN.SMD,  
tanggal 15 Juli 2022, tentang Penetapan Hari dan Tanggal  
Pemeriksaan Persiapan ;

7. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata  
Usaha Negara Samarinda Nomor : 24/PEN-HS/2022/PTUN.SMD,  
tanggal 15 Agustus 2022, tentang Penetapan Hari Sidang Terbuka  
untuk Umum ;
8. Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan ;
9. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat bukti  
yang diajukan para pihak dipersidangan ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Juli 2022,  
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Samarinda dengan Register Perkara Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD,  
tanggal 14 Juli 2022, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### **I. OBJEK SENGKETA**

Adapun Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah  
peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :1756 yang diterbitkan  
tanggal 18 Desember 1993 Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18  
Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*)  
terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi  
Kalimantan Timur atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari  
HALIMANSYAH ;

### **II. OBJEK SENGKETA MERUPAKAN KTUN**

Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan  
suatu keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat  
sebagaimana ditetapkan pada 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, yaitu :

Konkret : Karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat  
adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak  
tapi berwujud, tertulis, tertentu dan dapat dikatakan  
mengenai apa yang akan di lakukan ;-

halaman 4 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya : Beralihnya hak Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1756 yang diterbitkan tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor : 3038/1993 tanggal 18-12-1993 dengan luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH dengan alamat: Kel. Damai, Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

Individual : Karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum ;-

Faktanya : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1756 yang diterbitkan tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 tanggal 18-12-1993 dengan luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) tersebut sudah berubah nama tanpa hak menjadi pribadi / perorangan menjadi atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH ;-

Final : Karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah defentif dan menimbulkan sebab akibat hukum ;-

Faktanya : Adanya kerugian yang dialami Penggugat baik Materiil maupun Inmateriil dimana Penggugat tidak dapat menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 yang diterbitkan tanggal 18-12-1993 dengan Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*) terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH;-

## KEPENTINGAN PENGGUGAT.

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

halaman 5 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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)



- (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi ;-
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada 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 ;-
2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor : 3038/1993 tanggal 18-12-1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) berdasarkan Putusan Peralihan Hak no.99/Pdt/G/2002/PN.Bpp tanggal 18-12-2002 yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Balikpapan ;-
3. Bahwa dengan terbitnya sertipikat hak milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 tanggal 18-12-1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) beralamat di Kel, Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA penggugat merasa sangat dirugikan, adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik sah diantaranya adalah :
  - a. Penggugat tidak bisa memegang asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 tanggal 18-12-1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) beralamat di Kel, Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

halaman 6 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat tidak bisa menguasai fisik dari objek sengketa tersebut diatas ;
- c. Penggugat tidak bisa menyewakan atau menjual objek sengketa tersebut diatas;
- d. Penggugat mengalami kerugian baik Materiil maupun Inmateriil dari kejadian ini sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*) ;-

### III. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa Penggugat menerima tagihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 tanggal 18-12-1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) beralamat di Kel, Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;-
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 (7) Peraturan Daerah Kota Balikpapan No.13 tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menyatakan :  
  
***“ Pajak Daerah adalah wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan secara langsung dan digunakan untuk kepentingan daerah bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat “ ;-***
3. Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Juni 2022 baru mengetahui adanya syarat yang tidak terpenuhi dalam proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1756 tanggal 18-12-1993 atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA tersebut yaitu **“ LUNASNYA PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) TAHUN BERJALAN “** pada saat proses balik nama ;-
4. Bahwa dengan hal tersebut diatas, maka Penggugat telah mengajukan Keberatan tertanggal 16 Juni 2022 pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan ;-
5. Bahwa setelah 10 (Sepuluh) hari tidak ada jawaban dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan akhirnya Penggugat

halaman 7 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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 teruat 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

melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Samarinda ;-

6. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (*Sembilan Puluh Hari*) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara maka GUGATAN PENGGUGAT INI MASIH DALAM TENGGANG WAKTU YANG TELAH DITETAPKAN ;-

## IV. ALASAN MENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 dengan luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) dengan alamat Kel. Damai , Kec. Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli terhadap pemegang pertama Bernama Suwandi dimana saat akan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18 Desember 1993 Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*) terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur bapak Suwandi tidak diketahui keberadaanya sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 15 Oktober 2002 dengan register perkara nomor : 99/Pdt.G/2002/PN.Bpp;-
3. Bahwa adapun putusan pengadilan dengan register perkara nomor : 99/Pdt.G/2002/PN.Bpp tersebut diantaranya adalah :
  - a. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;-
  - b. Menyatakan bahwa penguasaan atas bidang tanah yang terletak di jalan Jend.Sudirman RT.5 RW.02 No.6 sesuai dengan SHM No.1756 Kel.Damai oleh Penggugat yang berasal dari Kesepakatan Jual Beli yang dituangkan dalam Perjanjian tanggal 13 Mei 1996 adalah syah menurut hukum yang harus ditindak lanjuti dengan proses balik nama atas

halaman 8 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

Sertifikat Hak Milik 1756 Kel.Damai atas nama : Tergugat (Ir.Suwandi) menjadi atas nama Penggugat (Ir.Halimansyah) ;-

- c. Memerintahkan kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Balikpapan untuk melakukan proses balik nama atas SHM 1756 Kel.Damai dari atas nama ir.Suwandi (Tergugat) menjadi atas nama Ir.H.Halimansyah (Penggugat) segera setelah diperlihatkan / dikirimkan Salinan putusan ini yang telah berkekuatan Hukum tetap ;-
4. Bahwa dengan dasar tersebut diatas sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) no.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kantor Pertanahan Balikpapan sebagai Instansi terkait berkewajiban untuk mencatat atas perubahan status hak atau Peralihan hak atas tanah obyek sengketa ini dari semula atas nama Ir.Suwandi (Tergugat) menjadi atas nama Ir.H.Halimansyah (Penggugat) ;-
5. Bahwa atas objek tanah tersebut diatas telah terjadi pemekaran wilayah sehingga alamat atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 dengan Surat Ukur nomor 3038/1993 dengan luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) tersebut berganti alamat yaitu :  
Dahulu : Kel.Damai Kec, Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-  
Sekarang : Jl. Jendral Sudirman RT.11 No.05 Kel.Damai Kec.Balikpapan Kota Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;
6. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menjual Objek Sengketa ini kepada pihak manapun ;-
7. Bahwa pada bulan Agustus 2018 Mendapatkan somasi dari LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA yang beralamat di Jl. Sutorejo Prima Selatan 1/63 RT.01 RW.05 Kel.Kalisari Kec.Mulyorejo Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur yang menyebutkan objek sengketa tersebut adalah miliknya yang telah dibeli dari seseorang Bernama IRFAN FIRMANSYAH yang merupakan anak kandung PENGGUGAT;-

halaman 9 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan adanya hal tersebut maka Penggugat membuat laporan pidana pada Kepolisian Daerah (POLDA) Kalimantan Timur dengan No Laporan Polisi : LP/1050/XI/2019 /P.Kaltim/Res.Bpp tertanggal 03 September 2018 ;-
9. Bahwa dari hasil penyidikan maka IRFAN FIRMANSYAH BIN HALIMANSYAH telah terbukti melakukan pemalsuan Akta Otentik seolah asli yang penggunaannya menimbulkan kerugian ;-
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Pengadilan Negeri Balikpapan melalui majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara telah memberikan putusan dengan atas registers perkara No.116/Pid.B/2019/PN.BPP tertanggal 25 Maret 2019 yaitu :
  - a. Menyatakan terdakwa Irfan Firmansyah Bin Halimansyah telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ *Menggunakan Akta Otentik palsu seolah olah asli yang penggunaannya menimbulkan kerugian*” ;-
  - b. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa Irfan Firmansyah Bin Halimansyah dengan pidana penjara selama 2 (Dua) Tahun;-
11. Bahwa terhadap putusan tersebut diatas sudah mempunyai Kekuatan hukum tetap dengan ditahannya Irfan firmansyah Bin Halimansyah pada Lapas Balikpapan ;-
12. Bahwa sekitar Desember 2021 Penggugat mendapatkan tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sengketa tersebut selama 3 (*Tiga*) tahun berturut – turut dari Tahun 2018 ;-
13. Bahwa dengan itu maka Penggugat telah membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sengketa tersebut pada tanggal 22 Desember 2021;
14. Bahwa dengan hal tersebut diatas, maka Penggugat merasa terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA tersebut tidak sah dikarenakan salah satu syarat proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) itu adalah telah dilunasi nya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;

halaman 10 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

15. Bahwa Penggugat pada Juni 2022 mendapatkan informasi terkait pembyaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu syarat sah Permohonan Balik Nama (JUAL BELI/HIBAH/APHB) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
16. Bahwa berdasarkan laman Kementerian ATR/BPN adapun syarat balik nama pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah :
  - a. Formulir Permohonan ;
  - b. Fotokopi Identitas Pembeli ;
  - c. Surat Kuasa dan fotokopi KTP Penerima Kuasa (Bila Dikuasakan) ;
  - d. Sertipikat Asli ;
  - e. BPHTB asli lembar ke 3 (Validasi) ;
  - f. Akta Jual Beli dari PPAT ;
  - g. Fotokopi Identitas Penjual ;
  - h. **Fotokopi SPPT dan PPB tahun terakhir ;-**
17. Bahwa adanya salah satu syarat yang tidak terpenuhi tersebut diatas maka Tergugat seharusnya melakukan Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak tersebut sesuai Paragraf 6 Penolakan Pendaftaran Hak yaitu Pasal 45 Ayat (1) c Undang-Undang No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*Ayat (1) : Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi ;*

*Butir c : Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;-*
18. Bahwa dengan hal tersebut diatas, maka kami selaku kuasa hukum merasa penerbitan peralihan nama pemegang hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :1756 yang diterbitkan tanggal 18 Desember 1993 Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*) terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur atas nama LAUW

halaman 11 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH tersebut tidak sah dikarenakan salah satu syarat proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) itu adalah telah dilunasi nya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;

19. Bahwa dengan informasi tersebut maka pada tanggal 16 Juni 2022 Penggugat mengajukan Keberatan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan ;
20. Bahwa setelah 10 (*Sepuluh*) hari kerja Penggugat tidak juga mendapatkan jawaban atas Keberatan yang diajukan tersebut diatas ;
21. Bahwa dengan tidak dijawabnya keberatan tersebut maka Penggugat mempunyai hak untuk menggugat dan melalui kami selaku Kuasa Hukumnya maka Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Samarinda ;
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka perbuatan IRFAN FIRMANSYAH BIN HALIMANSYAH yang telah membalik nama atas Sertipiikat Hak Milik (SHM) no 1756 yang terbit tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor:3038/1993 tanggal 18-12-1993 dengan luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) yang terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur tersebut adalah jelas merupakan bentuk kelalaian dan kecerobohan dalam menyelenggarakan Administrasi Negara dengan baik, kredibilitas dan akuntabilitas ;
23. Bahwa oleh karena itu sangatlah adil dan berdasar bila Tergugat membatalkan dan mencabut Peralihan Nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 tertanggal 18-12-1993 dengan surat ukur no 3038/1993 tanggal 18-12-1993 dengan alamat :

Dahulu : Kel. Damai , Kec. Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;

Sekarang : Jl. Jend.Sudirman RT.11 No.05 Kel.Damai  
Kec.Balikpapan Kota,Kota Balikpapan Provinsi  
Kalimantan Timur ;

halaman 12 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

24. Bahwa atas kejadian ini, Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil dan immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*);
25. Bahwa dengan dasar-dasar diatas apa yang dilakukan oleh LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA sehingga tanah tersebut dapat diterbitkan peralihan nama pemegang hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 yang diterbitkan tanggal 18 Desember 1993 Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*) terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH adalah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena Penggugat yakin bahwa data atau alat bukti yang diajukan oleh LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA tidak ada satupun yang benar dengan kata lain semuanya adalah rekayasa belaka ;
26. Bahwa oleh karena itu, TERGUGAT terbukti telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku diantaranya:
  - a. Hukum Agraria Peraturan Dasar Pokok Agraria; Undang-Undang No.5 Tahun 1960;
  - b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pernberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Bab VI; Tata Cara Pembatalan hak atas tanah karena cacat Hukum Administratif;
27. Bahwa selain itu TERGUGAT juga telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 (PERMEN Agraria 9/1999) yaitu :
  - a. Pasal 106 Ayat (I) : Keputusan Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative dalam penerbitnya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan ;
  - b. Pasal 107 : Cacat Administratif sebagaimana disebut dalam Pasal 106 Ayat (1) adalah :

halaman 13 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

1. Kesalahan Prosedur ;
  2. Kesalahan penerapan peraturan Perundang – undangan ;-
  3. Kesalahan subjek hak ;
  4. Kesalahan objek hak ;
  5. Kesalahan jenis hak ;
  6. Kesalahan perhitungan luas ;
  7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  8. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
  9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative ;
- c. Pasal 119 : Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau Sertifikatnya tanpa adanya permohonan;
28. Bahwa Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan alasan-alasan sebagai berikut :
- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik ;
29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka tergugat telah melanggar pasal 5 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu: Asas Umum Pemerintahan Baik (AUPB), Dimana Tergugat telah melanggar beberapa asas diantaranya :
- Asas kepastian Hukum :
- Mengandung arti asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara ;

halaman 14 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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)



Dimana jelas Tergugat sangat jelas tidak mengutamakan peraturan perundang-undangan dalam melakukan Peralihan Nama Pemegang Ha katas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1756 tanggal 18-12-1993 surat ukur nomor 3038/1993 tertanggal 18-12-1993 atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH sebagai pemegang sah ; -

- Asas kecermatan :

Mengandung arti bahwa keputusan dan atau tindakan Pejabat TUN harus didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan / dan atau tindakan dan atau pelaksanaan suatu Keputusan ;

Dimana Tergugat sudah sangat tidak cermat dalam Peralihan Nama Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomo 1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur 3038/1993 tanggal 18-12-1993 atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH yaitu Lunasnya Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan ;

Dengan hal tersebut diatas maka sangat jelas dan meyakinkan Tergugat telah melanggar Asas Kecermatan sehingga tidak memenuhi AUPB ;

V. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami selaku Kuasa Hukum Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ; -
2. Menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa yaitu peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1756 tanggal 18-12-1993 dengan surat ukur 3038/1993 luas 262 m2 (**Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi**) atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH (PENGGUGAT) ;



3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) 1756 tertanggal 18-12-1993 dengan surat ukur nomor 3038/1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dan mengembalikannya ke atas nama HALIMANSYAH sebagai pemegang sah ;
4. Memerintahkan Tergugat untuk mencoret sertipikat atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dan mengembalikan ke atas nama HALIMANSYAH (PENGUGAT) seperti sedia kala pada Sertipikat Hak Milik 1756 tanggal 18-12-1993 surat ukur nomor 3038/1993 luas 262 m2 (*Dua Ratus Enam Puluh Dua Meter Persegi*) tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini ;

Subsida :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara gugatan ini mempunyai pendapat lain, kami harapkan putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya yang disampaikan melalui persidangan secara elektronik dilaksanakan pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 29 Agustus 2022, dengan mengemukakan hal-hal 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 Penggugat dalam Posita romawi III angka 2 menyatakan sebagai pemilik sah dari sebidang tanah yang telah beralih haknya melalui Peralihan Jual Beli yang sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 1756 / Kelurahan Damai yang semula atas nama Penggugat kemudian telah terjadi Peralihan Hak Jual Beli

halaman 16 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 043/2018 yang dibuat oleh Dian Febriana Sari selaku PPAT tanggal 8 Maret 2018;

Bahwa untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat membuktikan dahulu hak Keperdataannya dengan 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. sehingga mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang memeriksa perkara ini.

### 3. Diskualifikasi in person

Bahwa Tergugat menyatakan Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara a quo, karena Peralihan Hak Jual Beli tersebut telah sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Sertipikat Hak Milik nomor 1756 / Kelurahan Damai yang semula atas nama Penggugat kemudian telah terjadi Peralihan Hak Jual Beli kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 043/2018 yang dibuat oleh Dian Febriana Sari selaku PPAT tanggal 8 Maret 2018.

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

halaman 17 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan Romawi III, angka 3 menyatakan:

“... Penggugat tidak bisa menguasai fisik dari obyek sengketa tersebut diatas”;

Berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat tidak menguasai fisik obyek perkara dan tidak memiliki hak lagi terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 1756 / Kelurahan Damai karena telah beralih hak nya melalui Akta Jual Beli yang sah, dan sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 4. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat

Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap Tenggang Waktu mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hal ini dikarenakan Penggugat dalam Posita Romawi V, angka 5 menyatakan:

*“Bahwa pada bulan Agustus 2018 mendapatkan somasi dari Lauw Sundoro Cakrawijaya yang beralamat di Jl. Sutorejo Prima Selatan 1/63 RT.01 RW.05 Kel.Kalisari Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya...”*

Bahwa setelah mengetahui Peralihan Hak tersebut, Penggugat mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan nomor 118/Pdt.G/2018/PN.Bpp pada bulan Sptember 2018;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha :

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

secara kasuistis Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari, karena penggugat telah menyatakan mengetahui adanya peralihan hak Sertipikat Hak Milik nomor 1756 / Kelurahan Damai pada Agustus 2018 dan mendaftarkan Gugatan Tata Usaha Negara di kepaniteraan pada tanggal 14 Juli 2022, dengan demikian gugatan penggugat yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah

halaman 18 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari. Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan pencatatan Peralihan Hak Jual Beli sertifikat yang menjadi objek perkara di pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berupa :

“Sertifikat Hak Milik 1756/ Kel. Damai tanggal 18 Desember 1993, Surat Ukur Nomor 3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 dengan luas 262 m<sup>2</sup> atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya”

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

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

4. Bahwa dalam Posita Gugatan Romawi V, angka 10, 14 dan 15 yang pada intinya menyatakan bahwa salah satu syarat Peralihan Hak adalah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018 adalah salah dan keliru karena Akta Jual Beli Nomor 043/2018 yang dibuat oleh Dian Febriana Sari selaku PPAT dibuat tanggal 8 Maret 2018, sehingga tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018 belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;

halaman 19 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertifikat 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 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 peralihan hak Sertipikat Hak Milik 1756/ Kel. Damai tanggal 18 Desember 1993, Surat Ukur Nomor 3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 dengan luas 262 m<sup>2</sup> dari Halimansyah ke atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya

halaman 20 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan 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 atas jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan **Replik** pada tanggal 12 September 2022, yang isi selengkapannya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat, Tergugat telah menyampaikan **Duplik** pada tanggal 26 September 2022, yang isi selengkapannya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup sehingga secara formal dapat digunakan sebagai alat bukti dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 yang rinciannya sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat dari Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor : 970/483/BPPDRD., tanggal 4 April 2022, Perihal Pajak PBB P2, yang ditujukan kepada Saudara Halimansyah, ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);
2. Bukti P-2 : Surat Setoran Pajak Daerah, Pajak Bumi & Bangunan, tahun 2018, atas nama Wajib Pajak Halimansyah,Ir. ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);
3. Bukti P-3 : Surat Setoran Pajak Daerah, Pajak Bumi & Bangunan, tahun 2019, atas nama Wajib Pajak Halimansyah,Ir. ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);
4. Bukti P-4 : Surat Setoran Pajak Daerah , Pajak Bumi & Bangunan, tahun 2020, atas nama Wajib Pajak Halimansyah,Ir. ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);

halaman 21 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-5 : Surat Setoran Pajak Daerah , Pajak Bumi & Bangunan, tahun 2021, atas nama Wajib Pajak Halimansyah,Ir. ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);
6. Bukti P-6 : Surat Halimansyah, tanggal 16 Juni 2022, Perihal Keberatan Proses Balik Nama SHM, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Negara di Balikpapan, ( Foto kopi sesuai dengan Foto kopi);
7. Bukti P-7 : Putusan Resmi Pengadilan Negeri Balikpapan No. 116/Pid.B/2019/PN.Bpp, tanggal 25 Maret 2019, atas nama Irfan Firmansyah Bin Halimansyah, ( Foto kopi sesuai dengan Asli);
8. Bukti P-8 : Putusan Resmi Pengadilan Negeri Balikpapan No. 301/Pid.B/2021/PN.Bpp, tanggal 19 Oktober 2021, atas nama Irfan Firmansyah Bin Halimansyah, (Foto kopi sesuai dengan Asli);
9. Bukti P-9 : Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Halimansyah, atas nama : Masniah, Irwan Fadliansyah, Irfan Firmansyah, tanggal 7 Oktober 2022, ( Foto kopi sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah bermaterai cukup sehingga secara formal dapat digunakan sebagai alat bukti dan diberi tanda.T.1 sampai dengan T.3, yang perinciannya sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik, Nomor : 1756/Kel. Damai, tanggal 18 Desember 1993, atas nama Law Sundoro Cakrawijaya, ( Foto kopi sesuai dengan Asli);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur Nomor 3038/1993, tanggal 18 Desember 1993, ( Foto kopi sesuai dengan Asli);
3. Bukti T-3 : Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Damai, ( Foto kopi sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dan dalil sanggahannya, baik Para Penggugat maupun Pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi;

halaman 22 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya pada persidangan secara elektronik yang dilaksanakan di sistem Informasi Pengadilan (e-court) pada hari Kamis, tanggal 17 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah memanggil Pihak ke – 3, atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya, masing-masing :

1. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-559-HK.06/VIII/2022, tanggal 1 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya, dengan alamat Jalan Sutorejo Prima Selatan I/63, Desa Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk sidang tanggal 8 Agustus 2022;
2. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-573-HK.06/VIII/2022, tanggal 8 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya, dengan alamat Jalan Sutorejo Prima Selatan I/63, Desa Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk sidang tanggal 15 Agustus 2022;
3. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-589-HK.06/VIII/2022, tanggal 18 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya, dengan alamat Jalan Sutorejo Prima Selatan I/63, Desa Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk sidang tanggal 22 Agustus 2022;
4. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-609-HK.06/VIII/2022, tanggal 29 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya, dengan alamat Jalan Sutorejo Prima Selatan I/63, Desa Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk sidang tanggal 5 September 2022;

Menimbang bahwa terhadap Surat tersebut diatas, kembali ke Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 11 Oktober 2022, dengan alasan Pindah Tanpa Kabar;

Menimbang, oleh karena Surat Panggilan dari Pengadilan tersebut diatas dikembalikan, maka Pengadilan melakukan Pemanggilan kembali atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya, masing-masing :

1. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-697-HK.06/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya Jalan

halaman 23 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jend. Sudirman No. 06 RT.16, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Untuk sidang tanggal 27 Oktober 2022;

2. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-695-HK.06/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya melalui Ketua RT.06, Jend. Sudirman, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Untuk sidang tanggal 27 Oktober 2022;
3. Surat Pengantar Nomor : W2.TUN.5-696-HK.06/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya melalui Kantor Lurah, jalan Jend. Sudirman No. 06 RT.16, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Untuk sidang tanggal 27 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa pada Persidangan tanggal 27 Oktober 2022, ternyata Pihak ke – 3 atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya tidak hadir;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam berita acara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat Eksepsi, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini ialah: “Peralihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :1756 yang diterbitkan tanggal 18 Desember 1993 Surat Ukur No.3038/1993 tanggal 18 Desember 1993 Luas 262 m2 (*dua ratus enam puluh dua meter persegi*) terletak di Kel.Damai Kec.Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur atas nama LAUW SUNDORO CAKRAWIJAYA dari HALIMANSYAH” (Bukti Surat T-1);

halaman 24 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

Menimbang, bahwa pihak terkait telah dipanggil oleh Pengadilan baik dengan alamat tempat tinggal maupun melalui sebanyak 7 (tujuh) kali namun surat kembali, namun hingga akhir pemeriksaan perkara ini pihak ketiga tidak memenuhi panggilan Pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat asal atas nama Halimansyah telah meninggal dunia pada tanggal 29 September 2022 berdasarkan akta kematian dari Pencatatan Sipil dan pemeriksaan a quo masih dalam tahap pembuktian, maka proses pemeriksaan dilanjutkan oleh ahli waris terdiri dari seorang istri dan dua orang anak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang diregister Ketua RT 23, Lurah Gunung Samarinda Baru dan Camat Balikpapan Utara;

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Mei 1974 Reg.No 431K/SIP/1973, oleh karena gugatan dilanjutkan oleh Ahli Waris maka pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dilanjutkan oleh Ahli Waris maka penyebutan semula Penggugat menjadi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi terlebih dahulu, sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun uraian materi eksepsi yang disampaikan Tergugat selengkapny telah diuraikan pada bagian tentang duduk sengketa di atas, sehingga Majelis Hakim tidak akan mengulangi uraian materi eksepsi tersebut seluruhnya, Majelis Hakim akan menguraikan pokok-pokoknya saja sebagai berikut ;

Adapun eksepsi dari Tergugat adalah sebagai berikut ;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. *Diskualifikasi In Person*;
3. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan **Pasal 77** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan sebagai berikut :

## **Pasal 77**

halaman 25 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada angka 1 berkaitan dengan kewenangan absolut Pengadilan, sedangkan eksepsi Tergugat angka 2 dan angka 3 termasuk dalam kategori eksepsi lain-lain ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat mengenai kewenangan absolut Pengadilan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kewenangan absolut Pengadilan diatur di dalam ketentuan **Pasal 47 juncto Pasal 50** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. Selanjutnya di dalam **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur ruang lingkup *Sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2)** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat ditafsirkan secara sistemik bahwa pokok persengketaan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah penilaian perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum tata usaha negara, khususnya dalam pengujian keabsahan keputusan tata usaha negara dengan dasar pengujian berupa peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan

halaman 26 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan pokok agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi tergugat mengenai kompetensi absolut yakni bahwa Penggugat dalam Posita romawi III angka 2 menyatakan sebagai pemilik sah dari sebidang tanah yang telah beralih haknya melalui Peralihan Jual Beli yang sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 1756 / Kelurahan Damai yang semula atas nama Penggugat kemudian telah terjadi **Peralihan Hak Jual Beli** kepada Lauw Sundoro Cakrawijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 043/2018 yang dibuat oleh Dian Febriana Sari selaku PPAT tanggal 8 Maret 2018. eksepsi tergugat atas dalil tersebut yakni untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat membuktikan dahulu hak Keperdataannya dengan 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;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam repiliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, kami berpendapat bahwa suatu sengketa termasuk dalam ruang lingkup sengketa tata usaha Negara apabila memenuhi 3 (tiga) kriteria sebagai berikut:

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Sifat sengketanya adalah menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa dalam bidang tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa tentang diajukan nya Gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara khususnya di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda untuk Pembatalan Peralihan Hak tersebut, disebabkan Penerbitan Peralihan Hak atas Sertipikat tersebut secara substansinya telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, yaitu Menggunakan Akta Otentik Palsu Seolah-olah Asli Oleh karena untuk penerbitan Peralihan Hak tersebut menggunakan Akta Otentik Palsu, maka sudah barang tentu hasil prodak

halaman 27 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Penerbitan Peralihan Hak atas Sertipkat Hak Milik (SHM) Nomor :1756, Objek Sengketa a quo atas nama Lauw Sundoro Cakrawijaya dari Halimansyah (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut yang dipertentangkan para pihak adalah apakah pokok sengketa termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau kewenangan Pengadilan Negeri ? untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, 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 (Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Candra, A. Masalah Teknis Nomor 1) memberikan kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan apakah suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara apabila dikaitkan dengan sengketa Perdata (kepemilikan), sebagai berikut :

1. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara; atau
2. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara; atau
3. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak, maka hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau
4. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berikut uraian fakta hukum berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti para pihak ;

1. Bahwa Penggugat asal atas nama Halimansyah telah melunasi Pajak Bumi dan Bangunan 2018 sampai dengan 2021 pada tanggal 22 Desember 2021 ( Bukti surat P-2, P-3,P-4 dan P-5);
2. Bahwa Penggugat asal telah mengajukan keberatan kepada Tergugat tertanggal 16 Juni 2022 dan diterima Tergugat tanggal 16 Juni 2022 (Bukti Surat P-6);
3. Bahwa benar Penggugat asal Halimansyah adalah pemilik atas objek sengketa sebelum Lauw Sundoro Cakrawijaya (Bukti surat T-1);

halaman 28 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa penggugat asal atas nama Halimansyah telah meninggal dunia dan ahli waris melanjutkan pemeriksaan perkara (Bukti Surat P-9);
5. Bahwa Penggugat asal Halimansyah telah melaporkan anaknya Irfan Firmansyah melakukan tindak pidana pemalsuan “akta kuasa menjual” dan telah di pidana penjara selama 2 (dua) tahun (Bukti Surat P-7);
6. Bahwa Lauw Sundoro Cakrawijaya juga telah melaporkan Irfan Firmansyah bin Halimansyah melakukan tindak pidana penipuan dan telah di pidana penjara selama 1 (satu) tahun (Bukti Surat P-8);

Menimbang, **Pasal 100 ayat 1** Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara alat bukti ialah: a. Surat atau tulisan, b. Keterangan ahli, c.keterangan saksi, d. pengakuan para pihak, **e. pengetahuan hakim;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang sangat luas kepada para pihak untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 Buku tanah Hak Milik No 1756 dapat dilihat bahwa atas objek sengketa tersebut sedang berperkara perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan No perkara 108/Pdt.G/2021/PN.Bpp dan berdasarkan penelusuran Sistem informasi Pelaporan Pengadilan (SIPP) Pengadilan Negeri Balikpapan oleh Majelis Hakim perkara tersebut masih dalam upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil penggugat dalam gugatannya menyatakan adalah pemilik sah Penggugat memperoleh tanah tersebut dari jual beli dengan Suwandi dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No 99/Pdt.G/2002/PN.Bpp Penggugat asal tidak menjual kepada orang lain maupun Lauw Sundoro Cakrawijaya;

Menimbang, bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik No 1756 sebagaimana bukti T-1 saat ini atas nama Lauw Sundoro Cakrawija berdasarkan akta jual beli No 043/2018;

Menimbang, bahwa atas objek sengketa masih dalam upaya hukum kasasi untuk menentukan siapa yang lebih berhak atas tanah yang terbit diatasnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum memeriksa atau mempertimbangkan mengenai keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo*,

halaman 29 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

perlu dipastikan terlebih dahulu mengenai substansi haknya atau siapa yang lebih berhak atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa doktrin tersebut telah dikembangkan dalam praktik Peradilan TUN dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 93 K/TUN/1996, Nomor : 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001, Nomor : 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 terdapat kaidah hukum yang menyatakan: *"Bahwa gugatan mengenai phisik bidang tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya."*

Menimbang, bahwa meskipun yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sertifikat hak milik, namun untuk mempertimbangkan mengenai keabsahan penerbitannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa harus dilakukan pengujian terlebih dahulu mengenai substansi kepemilikan hak, siapa yang lebih berhak atas suatu bidang tanah antara Penggugat, ataupun pihak ketiga, harus terlebih dahulu dilakukan untuk mendapatkan keabsahan alas hak bidang tanahnya ;

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok sengketa yang dipersoalkan oleh para pihak dalam perkara *a quo* bukanlah hanya mengenai perbedaan penerapan hukum tata usaha negara atau hukum administrasi negara, melainkan juga mempersoalkan mengenai legalitas alas hak suatu bidang tanah atau mengenai kepemilikan atas bidang tanah, dimana hal ini merupakan sengketa dalam bidang hukum perdata yang menjadi kewenangan dari peradilan umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara karena pokok sengketanya merupakan sengketa dalam bidang hukum perdata, yang merupakan kewenangan dari Peradilan Umum untuk memeriksanya, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagaimana ketentuan **Pasal 47 juncto Pasal 50** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa *a quo* merupakan kewenangan dari Peradilan Umum untuk memeriksa dan menyelesaikannya terlebih dahulu dan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak

halaman 30 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/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

berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap eksepsi dari Tergugat pada angka 1 mengenai kewenangan absolut Pengadilan **haruslah diterima** ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat mengenai kewenangan absolut Pengadilan **diterima**, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan **diterima**, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat **Tidak Diterima** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat **tidak diterima**, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 110 dan Pasal 112** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan **Pasal 100 juncto Pasal 107 dan Pasal 107 A** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, sehingga dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum yang dijadikan dasar putusan, sedangkan terhadap bukti-bukti selebihnya tetap dimasukkan dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

**Mengingat**, ketentuan dalam **Pasal 77 ayat (1)** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan **Pasal 26** Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik menentukan pada

halaman 31 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya Penetapan yang diucapkan Hakim/Hakim Ketua secara elektronik, secara hukum telah dilaksanakan dengan menyampaikan salinan penetapan elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan juga secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak serta dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum;

## MENGADILI,

### DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan ;

### DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya Perkara sejumlah Rp. 836.000,- (Delapan Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari Kamis, tanggal 24 Nopember 2022 oleh kami **ARIFUDDIN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DYAH AYU RACHMA PERMATASARI, S.H** dan. **NIDAU KHAIKAT, S.HI., S.H., M.Kn** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 30 Nopember 2022, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **JIHIM, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat;

### HAKIM-HAKIM ANGGOTA

### KETUA MAJELIS

ttd

ttd

**DYAH AYU R. PERMATASARI, S.H.**

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

ttd

**NIDAU KHAIKAT, S.HI., S.H., M.Kn**

halaman 32 dari 33 Halaman, Putusan Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD



**PANITERA PENGANTI**

ttd

**JIHIM.,S.H.**

**Rincian Biaya Perkara Nomor : 24/G/2022/PTUN.SMD:**

1.	Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000;
2.	A T K	:	Rp.	350.000;
3.	Panggilan	:	Rp.	386.000;
4.	PNBP Surat Kuasa	:	Rp.	10.000;
5.	PNPB Panggilan	:	Rp.	30.000 ;
6.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	0;
7.	Meterai	:	Rp.	10.000;
8.	Redaksi	:	Rp.	10.000;
9.	Leges	:	Rp.	10.000;
Jumlah			Rp.	836.000;

( Delapan Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah)