



**PUTUSAN**  
**Nomor 8/G/2023/PTUN. BJM**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANJARMASIN**

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

**PT. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PT PELNI)**

**(Persero)**, badan hukum perdata berkedudukan di Jalan Gajah Mada No.14 RT.6 RW.2, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 11 angka 1 dan 2 Penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT. Pelayaran Nasional Indonesia disingkat PT. PELNI Nomor Akta: 10, Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-23622.AH.01.02. Tahun 2009, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 28 Mei 2009, Salinan Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor 12, tanggal 29 November 2022 dibuat dihadapan Notaris Ida Adiningsih, S.H, Surat dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-AH.01.09-0081079, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA, Tanggal 29 November 2022, yang ditujukan kepada Notaris Ida Adiningsih, SH, Jakarta Pusat diwakili oleh RAINOC, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur SDM & UMUM PT. PELNI (Persero), tempat tinggal di Komp. PELNI Blok G-II No.17 RT/RW. 002/017, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: TH.03.15/01/SK/2023, tanggal 15 Maret 2023 memberikan kuasa kepada DENI SYAHRIAL SIMORANGKIR, S.H., M.H.

Halaman 1 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, pada Kantor NAMORA SABUNGAN LAW FIRM yang beralamat kantor di Cassia A32, Jakarta Garden City RT. 001 RW. 014, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik: [denisimoxvi@gmail.com](mailto:denisimoxvi@gmail.com);

**Penggugat;**

Lawan

**Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin**, tempat kedudukan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Jalan A. Yani KM. 6 (Tembus Pramuka) Komplek Tirta Dharma (PDAM), Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili kuasa Masrofah, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 7/SKK.63.71/III/2023, tanggal 27 Maret 2023;

**Tergugat;**

dan

**Prajogo Pangestu**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Widya Chandra V/32 B, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa Harjon Sinaga, S.H. dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Firm Lubis Ganie Surowidjojo, beralamat di Menara Imperium Lantai 30, Jalan H. Rangkayo Rasuna Said Kav. 1, Jakarta 12980, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2023;

**Tergugat II Intervensi;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 8/PEN-DIS/2023/PTUN.BJM tanggal 20 Maret 2023 tentang lolos dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor

Halaman 2 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8/PEN-MH/2023/PTUN.BJM tanggal 20 Maret 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;

3. Surat PIh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 8/PEN-PPJS/2023/PTUN.Bjm tanggal 20 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 8/PEN-PP/2023/PTUN-BJM tanggal 20 Maret 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 8/PEN-HS/2023/PTUN.BJM tanggal 6 April 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 8/G/2023/PTUN.Bjm, tanggal 13 April 2023 tentang masuknya pihak intervensi;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 20 Maret 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 20 Maret 2023, dengan Register Perkara Nomor 8/G/2023/PTUN.Bjm, dan telah diperbaiki tanggal 6 April 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### A. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No: 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan. (selanjutnya disebut "Objek Sengketa 1");

Halaman 3 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



2. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No: 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan. (selanjutnya disebut "Objek Sengketa 2");
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. (selanjutnya disebut "Objek Sengketa 3");
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. (selanjutnya disebut "Objek Sengketa 4");

## B. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tertulis "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

Bahwa Tergugat adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

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

Maksud dari surat yang bersifat:

- Kongkret: Berupa surat yang berbentuk tertulis yaitu Berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
- Individual: Surat keputusan tersebut ditujukan kepada perorangan yaitu pemilik surat Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
- Final: Bahwa surat keputusan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut final dan tidak ada upaya hukum selain dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin;
- Menimbulkan akibat hukum: Dengan dikeluarkannya objek sengketa berakibat Penggugat dirugikan karena keberadaan objek sengketa menyebabkan kerugian baik secara formil maupun materiel yaitu adanya Sertipikat objek sengketa berakibat terganggunya bukti-bukti surat Penggugat dan akan berakibat hilangnya hak guna bangunan milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan tertulis *“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”*;

Halaman 5 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Lebih lanjut dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan termaktub “*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai: a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya; c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB; d. bersifat final dalam arti lebih luas; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*”;

Berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa objek sengketa *aquo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat sebagai pejabat tata usaha negara, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum / kerugian bagi Penggugat sebagai badan hukum perdata;

3. Bahwa berdasarkan 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, tertulis “*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 terbukti secara sah dan meyakinkan perkara *aquo* adalah Sengketa Tata Usaha Negara, karena perkara *aquo* adalah sengketa



antara Penggugat sebagai badan hukum perdata dengan Tergugat sebagai pejabat tata usaha negara di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tergugat berupa objek sengketa *aquo*;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana di ubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009 tertulis "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" dan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana di ubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009 tertulis "*Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.*";

Bahwa sudah benar dan berdasarkan hukum Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, karena daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat di Jl. Pramuka, Pemurus Luar, Kec. Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;

Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo*;

## C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009 tertulis "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*" dihubungkan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 19 Januari 1993 yang menyebutkan "*Penggugat yang tidak*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menerima atau tidak mengetahui adanya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingan (Pasal 53 Undang-Undang 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dan baru mengetahuinya kemudian setelah jangka waktu tersebut dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah dilampaui, masih dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak Penggugat mengetahui adanya putusan yang merugikan kepentingannya tersebut.”;*

2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif tertulis “(1) *Tenggang waktu pengajuan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif. (2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.”;*
3. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya keempat objek sengketa *quo* yang merugikan kepentingan Penggugat pada tanggal 27 Januari 2023;
  - 3.1. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2023, melalui surat Nomor : 72169.1801/TH.R/I/2023 Penggugat bersurat kepada Tergugat yang pada pokoknya meminta informasi terkait hak atas tanah lainnya yang berada di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405 tanggal 20 Maret 2019 a.n. PT. PELNI (Persero);
  - 3.2. Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan tanggapannya melalui surat Nomor :

Halaman 8 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



MP.01.02/106-63.71/II/2023 tanggal 27 Januari 2023 yang pada pokoknya menyatakan pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin diketahui di atas bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405/Kertak Baru Ulu tanggal 20 Maret 2019 atas nama PT. PELNI (Persero) terindikasi telah terbit terlebih dahulu alas hak keempat objek sengketa *aquo*;

3.3. Bahwa berdasarkan surat tanggapan Tergugat tersebut, terbukti secara sah dan meyakinkan telah terjadi "tumpang tindih" hak atas tanah di atas SHGB milik Penggugat dengan keempat objek sengketa *aquo*. Dan pastinya hal tersebut sangat merugikan Penggugat;

4. Bahwa upaya administratif telah diatur dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan "*upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan / atau tindakan yang merugikan.*" Berdasarkan Pasal tersebut diatas, Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa:

4.1. Menyampaikan surat permohonan pembatalan objek sengketa *aquo* kepada pihak Tergugat pada tanggal 10 Februari 2023. Dan atas surat permohonan Penggugat itu, Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 20 Februari 2023 dengan Surat Nomor: MP.01.02/189-63.71/II/2023 yang diterima Penggugat tanggal 20 Februari 2023;

4.2. Menyampaikan surat keberatan kepada pihak atasan Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 01 Maret 2023, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan menyampaikannya melalui surat Nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023 yang Penggugat terima pada tanggal 15 Maret 2023, dan lagi-lagi jawabanya tidak memuaskan Penggugat;



Maka berdasarkan hal tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 77 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan:

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja, sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan/atau pejabat pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan/atau pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindak lanjuti dengan penetapan keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan;
- (7) Badan dan / atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Cukup beralasan hukum Penggugat mengajukan Gugatan aquo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin.

Bahwa berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu dan upaya administrasi yang diamanatkan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 dan UU Nomor 51 Tahun 2009, yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 19 Januari 1993, Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

## D. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 20 Maret 2019, Surat Ukur tanggal 28 Januari 2019, No. 00097/Kertak Baru Ulu/2019, Luas : 3613 M2, atas nama PERSEROAN TERBATAS PELAYARAN NASIONAL INDONESIA, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan.; dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jalan Simpang Lambung Mangkurat;

Sebelah Timur : Berbatas Dengan Jalan Lambung Mangkurat Sebelah

Selatan : Berbatas Dengan PT. PELNI

Sebelah Barat : Berbatas Dengan Sungai Belasung

2. Bahwa tanah hak guna bangunan Penggugat itu sejak diperoleh haknya hingga sekarang selalu dijaga dan dirawat dengan cara membuat pagar beton pembatas di sekeliling tanah tersebut, memasang patok-patok tanah, memasang plang nama, dan Penggugat rutin melakukan Setoran Pajak Daerah PBB atas tanah tersebut sejak Penggugat memperoleh haknya hingga sekarang (PBB tahun 2020, 2021 & 2022) dengan nilai total sebesar Rp 183.802.344,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus dua ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah);

Halaman 11 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)



3. Bahwa tanah objek sengketa adalah Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij (NV KPM) dan Sewa Menyewa antara Komandan Militer Kota Banjarmasin dengan NV KPM tanggal 24 Mei 1952 sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Kakantah Kota Banjarmasin (Tergugat) Nomor : 25/HGB/BPN-17.01/2019 tanggal 06 Maret 2019;

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : Sp/002/I/1979 tanggal 4 Januari 1979 antara Kepala Staf Daerah Militer X/LAM dengan Penggugat, Angkatan Darat/Kodam X/Lam menyerahkan kembali tanah *aquo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong. Dan ditegaskan lagi berdasarkan Surat Keterangan Nomor: SKET/01/III/2019 tanggal 6 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Komandan Detasemen Zeni Bangunan 2/VI Banjarmasin yang pada pokoknya menyatakan bahwa Kodam VI/Mulawarwan tidak menggunakan lagi sebidang tanah asset PT. PELNI (Persero) yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat No 25 Desa Kertak Baru Ulu Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan, Luas 3.613 M2;

Bahwa dalam proses memperoleh hak guna bangunan *aquo*, Penggugat membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) pada tanggal 03 Januari 2019, yang ditandatangani/diketahui oleh Ketua RT setempat dan Lurah Kertak Baru Ulu;

4. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2023, berdasarkan surat Tergugat Nomor : MP.01.02/106-63.71/I/2023, baru diketahui oleh Penggugat ternyata tanah hak guna bangunan Penggugat itu sekarang menjadi tumpang tindih dengan tanah objek sengketa *aquo*, padahal satu-satunya pihak yang seharusnya berhak atas tanah yang terletak di objek sengketa adalah Penggugat. Jika memang *quod non* di atas tanah HGB Penggugat tersebut tercatat atas nama Prajogo Prangestu / Prajogo Pangestu sebagai pemilik objek sengketa *aquo*, tidak



mungkin tidak diketahui oleh RT setempat dan Lurah Kertak Baru Ulu. Dan mereka pasti menolak untuk menandatangani Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 03 Januari 2019 yang dibuat oleh Penggugat;

5. Bahwa menurut Tergugat, batas-batas tanah objek sengketa *aquo* secara keseluruhan telah tumpang tindih dengan tanah hak guna bangunan Penggugat;
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa yang menyebabkan tanah hak guna bangunan Penggugat menjadi tumpang tindih dengan keempat objek sengketa *aquo* sangat merugikan Penggugat karena tanah itu tidak dapat dipergunakan dan dioptimalisasikan oleh Penggugat untuk menambah pendapatan Negara. Dan berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.*", terbukti secara dan meyakinkan bahwa Penggugat adalah badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa *aquo*, dan karenanya Penggugat beralasan hukum mengajukan Gugatan *aquo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dengan tuntutan agar objek sengketa *aquo* dinyatakan batal atau tidak sah;

#### E. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berdasarkan hukum berhak memiliki hak guna bangunan atas tanah seluas 3.613 M2 yang terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jalan Simpang Lambung

Halaman 13 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Mangkurat

Sebelah Timur : Berbatas Dengan Jalan Lambung Mangkurat  
Sebelah Selatan : Berbatas Dengan PT. PELNI  
Sebelah Barat : Berbatas Dengan Sungai Belasung

1.1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan perseroan milik negara yang didirikan pada tanggal 28 April 1952 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Nomor M.2/1/2 tanggal 28 Februari 1952 dan No. A.2/1/2 tanggal 19 April 1952, serta Berita Negara Republik Indonesia No. 50 tanggal 20 Juni 1952, yang menjalankan usaha dalam bidang pelayaran yang meliputi:

- a. Usaha dalam bidang Jasa Transportasi Laut untuk trayek Dalam Negeri dan Luar Negeri untuk angkutan penumpang, hewan dan barang dengan jaringan pelayaran berjadual dan pelayaran yang melayani potensi pasar;
- b. Pengadaan armada dan kelengkapannya untuk menyelenggarakan pengangkutan penumpang dan barang;
- c. Usaha keagenan umum Dalam dan Luar Negeri, usaha terminal, canvassing cargo, crewing, freight, forwarder, pergudangan, rede, bongkar muat, charter dan broker kapal;
- d. Melakukan kegiatan pemeliharaan kapal dan usaha dok/reparasi kapal;
- e. Kegiatan jasa konsultasi, pendidikan dan latihan yang berkaitan dengan kegiatan usaha pelayaran;
- f. Kegiatan optimalisasi pemanfaatan sumber daya : usaha penyewaan ruangan dan kantor, hotel, wisma/penginapan dan penunjang pariwisata;

Saham perusahaan Penggugat adalah 100% milik Negara Republik Indonesia yang diwakili oleh Menteri Badan Usaha Milik Negara, dan dengan demikian seluruh aset milik Penggugat adalah Aset Negara Republik Indonesia;

Halaman 14 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdirinya PT. PELNI (Persero)/Penggugat bermula dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama (SKB) antara Menteri Perhubungan dan Menteri Pekerjaan Umum tanggal 5 September 1950 yang isinya mendirikan Yayasan Penguasaan Pusat Kapal-kapal (PEPUSKA). Latar belakang pendirian Yayasan PEPUSKA diawali dari penolakan pemerintah Belanda atas permintaan Indonesia untuk mengubah status maskapai pelayaran Belanda yang beroperasi di Indonesia, N.V. K.P.M (*Koninklijke Paketvaart Matschappij*) menjadi Perseroan Terbatas (PT). Pemerintah Indonesia juga menginginkan agar kapal-kapal KPM dalam menjalankan operasi pelayarannya di perairan Indonesia menggunakan bendera Merah Putih. Pemerintah Belanda dengan tegas menolak semua permintaan yang diajukan oleh pemerintah Indonesia. Dengan modal awal 8 (delapan) unit kapal dengan total tonage 4.800 DWT (*death weight ton*), PEPUSKA berlayar berdampingan dengan armada KPM yang telah berpengalaman lebih dari setengah abad. Persaingan benar-benar tidak seimbang ketika itu, karena armada KPM selain telah berpengalaman, jumlah armadanya juga lebih banyak serta memiliki kontrak-kontrak monopoli;

Akhirnya pada 28 April 1952 Yayasan PEPUSKA resmi dibubarkan. Pada saat yang sama didirikanlah PT PELNI dengan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Nomor M.2/1/2 tanggal 28 Februari 1952 dan No. A.2/1/2 tanggal 19 April 1952, serta Berita Negara Republik Indonesia No. 50 tanggal 20 Juni 1952;

Pada tanggal 20 Maret 1958, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1958 Tentang Penempatan Semua Perusahaan Belanda Dibawah Penguasaan Pemerintah RI, KPM ditempatkan dibawah pengawasan Pemerintah Republik Indonesia. Berselang 2 (dua) tahun

Halaman 15 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



kemudian, terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 Tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia (disingkat "PP 34/1960"), yang pada Pasal 1 PP 34/1960 secara tegas dinyatakan "*Milik perusahaan N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij) yang berada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi.*" Dan lebih lanjut dalam Penjelasan PP 34/1960 tersebut dinyatakan "*Sesuai dengan politik Pemerintah, buruh dan material N.V. K.P.M diserahkan kepada P.T. Pelni untuk dipergunakan. Mengenai buruhnya ternyata hanya kurang-lebih 5.000 orang saja yang dapat dipekerjakan pada P.T. Pelni, sedangkan sisanya sebanyak kurang lebih 3.000 orang harus dicarikan lapangan pekerjaan di lain-lain perusahaan.*";

Pada tahun 1961 pemerintah menetapkan perubahan status dari PT PELNI menjadi PN PELNI berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 19 Tahun 1960 yang ditetapkan menjadi Undang-undang berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 1961;

Lalu pada tanggal 20 April 1962 terbitlah Keputusan Menteri Perhubungan Laut No.: Th. 8/ 1 / 9.- yang isinya pada pokoknya menyatakan "*seluruh harta kekayaan ex K.P.M. melebur kedalam P.N. Pelni sebagai harta kekayaan Negara yang dipisahkan untuk dijadikan modal perusahaan.*";

Kemudian pada tahun 1973, PN PELNI berubah menjadi PT. PELNI (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara "Pelayaran Nasional Indonesia" Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), sampai dengan sekarang ini;

- 1.2. Bahwa dalam menjalankan usahanya, Penggugat memiliki kantor-kantor cabang dan terminal point di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan salah satunya adalah Terminal Point Banjarmasin. Dan di wilayah Kota Banjarmasin, Penggugat



memiliki beberapa aset berupa tanah hak guna bangunan, yang salah satunya adalah hak guna bangunan atas tanah seluas 3.613 M2 yang terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jalan Simpang  
Lambung Mangkurat

Sebelah Timur : Berbatas Dengan Jalan Lambung  
Mangkurat

Sebelah Selatan : Berbatas Dengan PT. PELNI

Sebelah Barat : Berbatas Dengan Sungai Belasung

Adapun dasar hukum kepemilikan Penggugat atas tanah hak guna bangunan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 20 Maret 2019, Surat Ukur tanggal 28 Januari 2019, No. 00097/Kertak Baru Ulu/2019, Luas : 3613 M2, atas nama PERSEROAN TERBATAS PELAYARAN NASIONAL INDONESIA, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
- b. Tanah Hak Guna Bangunan tersebut semula adalah tanah Milik Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatsehappij (NV KPM) berdasarkan Surat persetujuan sewa-menjewa antara Komandan Militer Kota Banjarmasin dengan NV KPM tanggal 24 Mei 1952;
- c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 Tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia jo. Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut No.: Th. 8/ 1 / 9.- tanggal 20 April 1962, secara tegas dinyatakan bahwa seluruh harta kekayaan ex K.P.M. melebur kedalam P.N. Pelni (Penggugat) sebagai harta kekayaan Negara yang dipisahkan untuk dijadikan modal



perusahaan;

- d. Berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : Sp/002/I/1979 tanggal 4 Januari 1979 antara Kepala Staf Daerah Militer X/LAM dengan Penggugat, Angkatan Darat/Kodam X/Lam menyerahkan kembali tanah *aquo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
  - e. Berdasarkan Surat Keterangan Nomor : SKET/01/III/2019 tanggal 6 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Komandan Detasemen Zeni Bangunan 2/VI Banjarmasin pada pokoknya dinyatakan bahwa Kodam VI/Mulawarwan tidak menggunakan lagi sebidang tanah asset PT. PELNI (Persero) yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat No 25 Desa Kertak Baru Ulu Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan, Luas 3.613 M2;
  - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 03 Januari 2019 atas tanah *aquo* pada ditandatangani/diketahui oleh Ketua RT setempat dan Lurah Kertak Baru Ulu;
  - g. Berdasarkan Surat Keputusan Kakantah Kota Banjarmasin (Tergugat) Nomor : 25/HGB/BPN-17.01/2019 tanggal 06 Maret 2019, jelas dinyatakan bahwa tanah *aquo* adalah tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatsehappij (NV KPM) dan Sewa Menyewa antara Komandan Militer Kota Banjarmasin pada tahun 1952;
- 1.3. Bahwa selain tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405/Kelurahan Kertak Baru Ulu tersebut, Penggugat juga memiliki beberapa tanah hak guna bangunan lain di wilayah Kota Banjarmasin, diantaranya:
1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1495/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 10 April 2000, Surat Ukur tanggal 19 Januari 2000, No. 6/KBU/2000, Luas : 744 M2,

Halaman 18 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



atas nama Perseroan Terbatas PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PERSERO), terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 195/Kelurahan Telawang, terbit tanggal 18 Oktober 2012, Surat Ukur tanggal 10 September 2012, No. 00261/Telawang/2012, Luas : 1.367 M2, atas nama PERSEROAN TERBATAS PELAYARAN NASIONAL INDONESIA BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, terletak di Kelurahan Telawang, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1528/Kelurahan Kertak Baru Ilir, terbit tanggal 11 Februari 2013, Surat Ukur tanggal 08 Nopember 2012, No. 00121/Kertak Baru Ilir/2012, Luas : 1.981 M2, atas nama PERSEROAN TERBATAS PELAYARAN NASIONAL INDONESIA BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1536/Kelurahan Kertak Baru Ilir, terbit tanggal 12 Februari 2013 (Sertipikat Kedua karena blanko lama), Surat Ukur tanggal 22 Juli 2013, No. 00005/Kertak Baru Ilir/2013, Luas : 336 M2, atas nama PERUSAHAAN NEGARA PELAYARAN NASIONAL INDONESIA TJABANG BANDJARMASIN, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02403/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 16 Januari 2019, Surat Ukur tanggal 04 Desember 2018, No. 00095/Kertak Baru Ulu/2018, Luas : 1.463 M2, atas nama PERSEROAN

Halaman 19 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



TERBATAS PELAYARAN NASIONAL INDONESIA, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

- 1.4. Bahwa nama Prajogo Prangestu/Prajogo Pangestu tidak pernah terdengar/dikenal sebagai pemilik maupun yang menguasai tanah seluas 3.613 M2 yang terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jalan Simpang Lambung Mangkurat

Sebelah Timur : Berbatas Dengan Jalan Lambung Mangkurat

Sebelah Selatan : Berbatas Dengan PT. PELNI

Sebelah Barat : Berbatas Dengan Sungai Belasung

Berdasarkan informasi lisan yang Penggugat peroleh dari warga sekitar tanah *aquo*, selama ini tanah tersebut dipakai sebagai markas kodim;

2. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa obyek sengketa *aquo* bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- 2.1. Dengan adanya Sertipikat hak atas tanah pada keempat objek sengketa *aquo* yang menurut Tergugat berdiri di atas bidang SHGB milik Penggugat, membuktikan Tergugat "gagal" memberikan jaminan kepastian hukum baik kepada Penggugat maupun kepada pemegang hak atas keempat objek sengketa *aquo*, dan karenanya terbukti secara sah meyakinkan Tergugat melanggar Pasal 19 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut



“UUPA”);

Pasal 19 UUPA “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

- 2.2. Penerbitan Sertipikat objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bertentangan dengan Pasal I ayat (3) Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi. Tergugat keliru menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, karena walaupun *quod non* pemegang hak atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 memenuhi syarat diberikan hak atas tanah tersebut, maka seharusnya hak yang diberikan kepadanya adalah Hak Guna Bangunan, bukan Hak Milik;

Pasal I Bagian Kedua UUPA

“Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.”;

- 2.3. Penerbitan Sertipikat keempat objek sengketa *aquo* di atas Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan Belanda NV KPM bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 Tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia, karena satu-satunya Sertipikat hak atas tanah yang boleh terbit di atas tanah *aquo* hanyalah atas nama Penggugat;
- 2.4. Dengan adanya Sertipikat hak atas tanah pada keempat objek sengketa *aquo* yang menurut Tergugat berdiri di atas bidang SHGB milik Penggugat, membuktikan Tergugat tidak



melaksanakan tugasnya dengan baik dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah *aquo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, ketika dahulu memproses permohonan Sertipikat keempat objek sengketa *aquo*;

Pasal 3 ayat (2) huruf a PP Nomor 10 Tahun 1961 "*Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ...*";

2.5. Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 di atas Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan Belanda NV KPM melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Karena atas tanah hak eigendom kepunyaan NV KPM tidak termasuk golongan yang dapat dikonversi menjadi hak milik; Pasal 6 ayat (2) PM Agraria Nomor 2 Tahun 1960 "*Atas dasar ketentuan dalam peraturan dasar atau peraturan pembentukannya maka hak-hak eigendom kepunyaan badan-badan hukum yang tersebut di bawah ini termasuk golongan yang dikonversi menjadi hak milik:*

- a. *Indonesische Maatschappij op Aandelen (S. 1939 – 569);*
- b. *Indonesische Vereniging (S. 1939 – 570);*
- c. *Bank Industri Negara (Undang-Undang Darurat No. 5 tahun 1952; L.N. 1952 – 21);*
- d. *Bank Negara Indonesia (Undang-Undang Darurat No. 2 tahun 1955; L.N. 1955 – 5);*
- e. *Bank Tani dan Nelayan (Undang-Undang No. 7 tahun 1958; L.N. 1958 – 137);*
- f. *Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pemukaan Tanah (Undang-Undang No. 16 tahun 1959; L.N.*



1959 – 60);

- g. *Bank Umum Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 tahun 1959; L.N. 1959 – 85);*
- h. *Bank Dagang Negara (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 13 tahun 1960; L.N. 1960 – 39);*
- i. *Bank Rakyat Indonesia (Undang-Undang No. 14 tahun 1960; L.N. 1951 – 80 jo 1960 – 41);*
- j. *Bank Pembangunan Indonesia (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 21 tahun 1960; L.N. 1960 – 65);*
- k. *(Tambahan Peraturan Menteri Agraria No. 5 tahun 1960): Bank Indonesia (Undang-Undang No. 11 tahun 1953) (L.N. 1953 No. 40)."*

2.6. Penerbitan Sertipikat keempat objek sengketa *aquo* di atas Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan Belanda NV KPM membuktikan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 Tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah. Seharusnya dan sepatutnya Tergugat menolak permohonan izin pemindahan hak atas objek sengketa *aquo* kepada pemegang hak Prajogo Prangestu/Prajogo Pangestu karena hal itu melanggar UUPA; Pasal 7 PM Agraria Nomor 14 Tahun 1961

*"Permohonan izin pemindahan hak ditolak jaika pemindahan hak itu akan melanggar ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 tahun 1960; Lembaran-Negara tahun 1960 No. 104), Undang-Undang No. 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran-Negara tahun 1960 No. 14), Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian gantikerugian (Lembaran-Negara tahun 1960 No. 280) dan lain-lain ketentuan yang diadakan oleh instansi yang*



*berwenang.”;*

- 2.7. Penerbitan Sertipikat keempat objek sengketa *aquo* di atas Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan Belanda NV KPM membuktikan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom Dan Lain-Lainnya, Yang Aktanya Belum Diganti. Seharusnya dan sepatutnya Tergugat tidak menyerahkan Sertipikat atas objek sengketa *aquo* kepada Prajogo Prangestu/Prajogo Pangestu, karena yang bersangkutan tidak berhak;

Pasal 2 PM Agraria Nomor 13 Tahun 1961

*(1) Jika menurut pendapat KKPT, mengenai hak eigendom yang dimohonkan konversi itu terdapat cukup keterangan otentik, yang membuktikan keadaan hak tersebut, demikian pula tanahnya dan yang empunya, maka pembuatan buku-tanah yang dimaksudkan dalam pasal 1, dapat segera dilakukan oleh KKPT.*

*(2) Kepada yang berhak diberikan sertipikat.*

- 2.8. Penerbitan Sertipikat objek sengketa 2, objek sengketa 3 dan objek sengketa 4 di atas Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan Belanda NV KPM membuktikan bahwa proses pemberian hak atas objek sengketa 2, 3 dan 4 tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan mengenai Pemberian Hak Baru (Hak Milik dan Hak Guna Bangunan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 s.d Pasal 11, Pasal 22 s.d Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;

- 2.9. Dengan tumpang tindihnya hak atas tanah pada objek sengketa 3 dan objek sengketa 4 dengan SHGB milik Penggugat, membuktikan Tergugat tidak menjalankan/melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik sebagaimana dimaksud dalam



Pasal 2 dan Pasal 3 Keputusan Presiden RI Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

Pasal 2 Keppres 26 Tahun 1988

*“Badan Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.”;*

Pasal 3 Keppres 26 Tahun 1988

*“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi: a. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah; b. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan kepemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria; c. melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan; d. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan; e. melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan; f. lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.”;*

- 2.10. Penyebutan “Gambar Situasi” pada Sertipikat objek sengketa 3 dan objek sengketa 4 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1989 Tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur Diluar Desa Lengkap, karena penyebutannya seharusnya “Surat Ukur”;



Pasal 5 Perkap BPN Nomor 3 Tahun 1989

*“Gambar Situasi yang telah dibuat berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 dan Peraturan-Peraturan lainnya, dapat diganti menjadi Surat Ukur apabila masih menjadi Surat Ukur apabila masih memenuhi persyaratan-persyaratan tehnik, administratif dan yuridis yang ditentukan.”*

3. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa obyek sengketa *aquo* bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini;

- Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Asas ini yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Tindakan Tergugat yang menerbitkan obyek sengketa *aquo* menjadi tumpang tindih dengan tanah hak guna bangunan Penggugat, jelas mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat akan keadaan tanah hak guna bangunan Penggugat dengan pemilik tanah obyek sengketa. Bahwa Tergugat sebagai satu-satunya penerbit Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sudah seharusnya mengetahui diatas tanah obyek sengketa ada Undang-undang yang memberikan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat. Dan tidak mungkin lagi diterbitkan SHM dan SHGB dan diatas obyek bidang tanah yang sama. Sehingga, Tergugat sebagai Penyelenggara Negara dengan sengaja telah melanggar Asas

Halaman 26 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Kepastian Hukum;

- Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keselarasan, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara. Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, dimana seharusnya Tergugat melakukan pemeriksaan terhadap asal usul tanah dan peraturan perundang-undangan terkait di kawasan/daerah yang akan diterbitkan sertifikat-sertipikat, sehingga tidak akan terjadinya tumpang tindih *aquo* sebagaimana perkara yang sekarang diajukan Penggugat. Artinya Tergugat tidak melaksanakan tertib administrasi dalam penyelenggaraan aparatur negara. Maka tentu saja perbuatan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 17 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan: *"asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan"*;
- Asas Kecermatan merupakan 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 Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat, sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Tergugat sebagai satu-satunya pihak yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan SHM dan SHGB, seharusnya cermat dan teliti memeriksa status tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, sehingga tidak "sembarangan" memberikan hak atas tanah kepada pihak yang tidak berhak. Dengan diterbitkannya Sertipikat objek sengketa oleh Tergugat, membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat tidak cermat dan teliti menjalankan

Halaman 27 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



kewenangannya;

4. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan tindakan/perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan keempat objek sengketa *aquo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu cukup beralasan hukum surat keputusan atas terbitnya keempat sertifikat objek sengketa *aquo* yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut haruslah dinyatakan batal dan atau tidak sah serta dicabut;

**F. PETITUM**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon pertimbangan dan kebijakan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah:
  - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertifikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Kecamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
  - 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertifikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
  - 2.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama

Halaman 28 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:

3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

3.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan.

3.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu,

Halaman 29 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 27 April 2023, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat;

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural penerbitan sertifikat melainkan gugatan Penggugat lebih menitik-beratkan pada kepemilikan hak atas tanah, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvantkelijke Verklaard***), sesuai dengan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebutkan sebagai berikut:

*“Meskipun sengketa dalam suatu perkara terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut kepemilikan atau hak maka gugatan atas sengketa tersebut harus terlebih dahulu diajukan ke Pengadilan Umum.” (Putusan MA No.88/K/1993 tanggal 7 September 1994);*

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



*“Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikan adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya.” (Putusan Mano.93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998);*

B. DALUARSA

1. Bahwa gugatan *a quo* telah bertentangan dengan 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 hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan”;*

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

2. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dan kaidah-kaidah Yurisprudensi di Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dipahami sebagai aturan yang bersifat memaksa (*dwingenrecht*) bukan aturan yang mengatur (*unvullenrecht*). Pandangan umum yang tidak terbantahkan (*notoir feiten*) banyak suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Yurisprudensi) menerapkan aturan dasar ini untuk memutus suatu perkara sengketa *a quo* di atas sehingga telah patut secara hukum bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMAL (PREMATUR)



1. Bahwa dalam gugatan *a quo* angka 4 sub 4.2. halaman 7 Penggugat mendalilkan telah menyampaikan surat keberatan kepada pihak atasan Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 01 Maret 2023, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan menyampaikan tanggapannya melalui surat nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023 yang Penggugat terima pada tanggal 15 Maret 2023;
2. Bahwa diketahui Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023 yang ditujukan kepada kuasa hukum Penggugat pada pokoknya mengundang Penggugat untuk memberikan klarifikasi atas surat "Banding/Keberatan atas Jawaban Kakantah Kota Banjarmasin Terkait Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah" pada tanggal 28 Maret 2023 bertempat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Bahwa terhadap surat yang disampaikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 (dua) di atas sebagai bagian dari proses upaya administratif yang sedang dilaksanakan oleh Atasan Tergugat dan masih dalam tenggang waktu penyelesaian upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:  
*"Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja."*
4. Bahwa adanya proses upaya administratif yang masih belum selesai tersebut justru Penggugat sudah mengajukan gugatan *a quo* tanggal 20 Maret 2023, maka berdasarkan ketentuan pada Pasal 75 dan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pertanahan, sudah sepatutnya konsekuensi hukum bagi

Halaman 32 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah gugatan dinyatakan prematur sehubungan dengan upaya administratif yang berjalan belum sepenuhnya selesai;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif, dapat dilihat bunyi normanya yaitu sebagai berikut:

Ayat (1)

*"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."*

Ayat (2)

*"Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

6. Bahwa bilamana ketentuan norma yang berlaku seperti tersebut diatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif, yang bersifat wajib (*mandatory*) dan berlaku terhadap semua sengketa Tata Usaha Negara, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan yang diajukan Penggugat sehubungan dengan masih adanya upaya administratif yang dilaksanakan belum selesai, maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap dalil-dalil Tergugat yang termuat dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

Halaman 33 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap objek sengketa 1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah Nomor: 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M<sup>2</sup>, pemegang hak pertama kali atas nama Hadji Patimah binti Hadji Muhammad Taher, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
4. Bahwa terhadap Buku Tanah objek sengketa 1 terdapat riwayat catatan peralihan hak sebagai berikut:
  - a. Waris berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tgl. 3 Desember 1985 No: 47/SKK.KBB/1985 Jo. Penetapan Ahli Waris dan Pembagian Tarikah dari Pengadilan Agama Banjarmasin tgl. 28 Des 1976 no: C/I/164/1976; Surat Kewarisan Camat B. Barat tgl. 14 Mei 1981 no: 55/SKK-KBB/1981 jo. Ket. Waris Peng. Agama tgl. 24 Des. 1980 no: C/I/139/1980 dan Surat Kewarisan Camat B. Barat tgl: 26 Mei 1986 no: 11/I-8/SKK.KBB/1986 jo. Ket. Waris Pengadilan Agama Bjm tgl: 19 Mei 1986 no: 369/1986, kepada Hajjah Rochbiah, dkk (15 ahli waris), yang dicatatkan pada tanggal 14 November 1987, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Agraria pada tanggal 16 November 1987;
  - b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris tgl 18 April 1989 No. 160/PH/1989, kepada Widjaja Widjojo alias Widjojo, yang dicatatkan dan ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 6 Juni 1989;
  - c. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris, tgl. 31 Agustus 1989 Nomor: 253/PH/1989, Surat dari Komandan Korem 101/Antasari tgl. 5 Oktober 1989 No. B/835/X/1989 dan Surat dari Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Prop. Kal-Sel tgl. 16 Oktober 1989 Nomor: 1383.1/A/BNP-431, Surat dari Pengadilan Negeri Bmasin tgl. 25 September 1989 Nomor: W12.DB-HT-3666, kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 10 Oktober 1989, ditandatangani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 17 Oktober 1989;

- d. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris tgl. 21 Februari 1990 No. 58/BB/PH/1990, kepada Prajogo Prangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin.
5. Bahwa terbitnya objek sengketa 1 berdasarkan Surat Pernyataan dari Mochtar bin Hadji Hasan tanggal 1 Agustus 1934;
6. Bahwa terhadap objek sengketa 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah Nomor: 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M<sup>2</sup>, pemegang hak pertama kali atas nama Haji Utuh Darham bin Haji Muhamad Noor, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
7. Bahwa terhadap Buku Tanah objek sengketa 2 terdapat riwayat catatan peralihan hak sebagai berikut:
  - a. Waris berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tgl. 22 Mei 1984 No. 33/SKK-BB/1984 jo. Vonnis Putusan/Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin tgl. 14 Oktober 1982 No. E/I/132/1982, kepada Haji Hatoer binti Haji Achmad, dkk (24 Ahli Waris), yang dicatatkan pada tanggal 24 Mei 1984, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 25 Mei 1984;
  - b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Drs. Abdul Madjid-Camat Banjar Barat tgl. 25 Mei 1984 No. 323-PH/KBB/1984, kepada Satrya Gunawan, yang dicatatkan pada tanggal 28 Mei 1984, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 30 Mei 1984;
  - c. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma Notaris tanggal 22 Oktober 1987 No. ..../PH/1987, kepada Wijoyo dahulu bernama Oey Eng Teng, yang dicatatkan pada tanggal 27 Oktober 1987,

Halaman 35 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria, pada tanggal 12 Desember 1987;

- d. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma Notaris tgl 31 Agustus 1989 Nomor: 254/PH/1989. Surat dari Komandan Korem 101/Antasari tgl. 5 Oktober 1989 No. B/835/X/1989 dan Surat dari Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Prop. Kal-Sel tgl. 16 Oktober 1989 Nomor: 1383.1/A/BNP-431, Surat dari Pengadilan Negeri Bmasin tgl. 25 September 1989 Nomor: W12.DB-HT-3666, kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 10 Oktober 1989, yang ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, pada tanggal 17 Oktober 1989;
  - e. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma SH Notaris tgl. 21 Februari 1990 No. 59/BB/PH/1990, kepada Prajogo Prangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 22 Maret 1990.
8. Bahwa terbitnya objek sengketa 2 berdasarkan:
- a. Surat Pernyaksian Hak Milik oleh S.N. Alkaff selaku Kepala Kampung Kertak Batu tanggal 11 Juli 1973;
  - b. Surat Tanda Setoran kepada Kepala Urusan Kas Negara pada KBN/KPBN di Banjarmasin sebesar Rp.1.500,- (seribu lima ratus rupiah) tanggal 18 Februari 1974;
  - c. Tanda Penyetoran berdasarkan kutipan srt Gubernur ... Kalsel No.: SK.313/HM/PHT/73 sebesar Rp.850,- (delapan ratus rupiah) tanggal 18 Februari 1974;
  - d. Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin Nomor: SK.313/HM/PHT/1973 tanggal 15 Nopember 1973;
  - e. Kwitansi Nomor: 342 dari Ambo Alang sejumlah Rp.1.050,- (seribu lima puluh rupiah) tanggal 10 Februari 1974;
  - f. Kwitansi Nomor: 341 dari H. Utuh Darham bin Haji Muhamad Noor sejumlah Rp.787,50,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh 50/100 rupiah).

Halaman 36 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



9. Bahwa terhadap objek sengketa 3 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 08 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor: 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M<sup>2</sup>, pemegang hak pertama kali atas nama Widjaya Widjojo, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
10. Bahwa terhadap Buku Tanah objek sengketa 3 terdapat riwayat catatan peralihan hak sebagai berikut:
- a. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Drs. Sofyan Arpan Camat Banjar Barat tgl. 9 Pebruari 1990 No. 015/VII/KBB/1990, kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 9 Pebruari 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 09 Februari 1990;
  - b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, S.H. Notaris tgl. 27 Februari 1990 No. 60/BB/PH/1990, kepada Prajogo Pangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 22 Maret 1990.
11. Bahwa asal-usul penerbitan objek sengketa 3 berasal dari ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288/Desa Kertak Baru, terbit tanggal 3 November 1970, Gambar Tanah Nomor: 502/1970, tanggal 17 September 1970, luas 1.214 M<sup>2</sup>;
12. Bahwa terhadap objek sengketa 4 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor: 163/17-1/1990, tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M<sup>2</sup>, pemegang hak pertama kali atas nama Mochtar Ramlie, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
11. Bahwa terhadap Buku Tanah objek sengketa 4 terdapat riwayat catatan peralihan hak akibat Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, S.H. Notaris tgl. 29 April 1991 No. 56/BB/PH/1991, kepada Prajogo Pangestu, yang dicatatkan pada tanggal 2 May 1991,



ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 3 Juni 1991;

12. Bahwa prosedur penerbitan objek sengketa 1, objek sengketa 2, objek sengketa 3, dan objek sengketa 4 tersebut di atas telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

12.1. Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

1. *Di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap, maka hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut "Overschrijvings-Ordonnantie" (s. 1834 No. 27), Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 dan peraturan-peraturan pendaftaran yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta, Keresidenan Surakarta dan Sumatra Timur dan telah pula diuraikan dalam surat ukur (lama) yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat tehnik, dibukukan dalam daftar buku-tanah.*
2. *Kepada yang berhak diberikan sertifikat.*
3. *Penyelenggaraan ketentuan-ketentuan dalam ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.*

12.2. Pasal 4, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah

- Pasal 4

1. *Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan secara tertulis yang disusun menurut contoh I dalam rangkap 6.*



2. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:

a. Pemohon:

1. Jika pemohon itu perorangan: Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud di atas.
2. Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik.

b. Tanahnya:

1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya).
2. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.
3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan.
4. Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

c. Lain-lain:



1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya: status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya.
2. Keterangan lain yang dianggap perlu.
3. Permohonan tersebut di atas harus dilampiri dengan:
  - a. Mengenai diri pemohon:
    - a.1. Perorangan: (surat keterangan Kewarganegaraan Indonesia);
    - a.2. Badan Hukum: (akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik).
  - b. Mengenai tanahnya:

Jika telah ada, dibuatkan turunan sertifikat/akta pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petuk pajak bumi/verponding Indonesia atau surat Keterangan pendaftaran tanah. Jika belum ada surat ukur/gambar situasinya, maka dilampirkan gambar situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri.
  - c. Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun yang dimaksudkan dalam pasal ini ayat 2 huruf b 4 di atas.

- Pasal 5

Setelah menerima permohonan yang dimaksud, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya:

- a. memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak yang bersangkutan, agar:
  1. mencatatnya di dalam daftar Permohonan Hak Milik menurut Contoh II yang disediakan untuk itu.
  2. memeriksa apakah keterangan-keterangan yang dimaksudkan dalam pasal 4 sudah lengkap dan jika

Halaman 40 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



*belum lengkap mempersilahkan pemohon untuk melengkapinya.*

*b. memanggil pemohon untuk:*

- 1. melengkapi keterangan yang belum lengkap.*
- 2. membayar kepada Kepala Sub Bagian Administrasi Sub Direktorat Agraria persekot biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut, dengan menyebutkan perinciannya menurut Contoh III.*

*Lembaran asli contoh III yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Administrasi tersebut diberikan kepada pemohon.*

*c. memerintahkan kepada Seksi-seksi Pendaftaran Tanah, tata Guna Tanah dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, yaitu antara lain:*

- 1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (kalau belum ada).*
- 2. Gambar situasi/surat ukur (kalau ada).*
- 3. Pertimbangan apakah pemberian tanah untuk peruntukan yang dimohon itu memenuhi persyaratan tata guna tanah Daerah yang bersangkutan, dengan catatan bahwa kalau pemberian hak atas tanah itu tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohon, pertimbangan itu tidak diperlukan.*
- 4. Sekiranya diperlukan juga pertimbangan dari instansi-instansi lainnya yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.*

*d. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya bersama-sama dengan*



*Camat, Kepala Desa dan Wakil-wakil dari instansi lainnya yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 142/DJA/1973, untuk mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu Risalah Pemeriksaan Tanah menurut Contoh IV yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia.*

- e. Mengirimkan berkas permohonan itu kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi (kalau ada dilengkapi dengan Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut di atas) disertai pertimbangannya yang disusun menurut Contoh V. Pengiriman ini juga dilakukan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya walaupun permohonan-permohonan yang bersangkutan karena sesuatu alasan dipertimbangkan untuk ditolak oleh Pejabat yang berwenang.*
- f. Menyampaikan selemba tembusan dari pertimbangan tersebut (dan jika ada disertai Risalah Pemeriksaan Tanahnya) kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria dan kepada pemohon, baik jika wewenang untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri ataupun ada pada Gubernur Kepala Daerah.*
- g. Memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah untuk mencatat pengiriman berkas tersebut huruf e di atas di dalam daftar yang dimaksudkan dalam huruf a.*
- h. Mengadakan perhitungan dengan pemohon mengenai persekot biaya yang dimaksudkan dalam huruf b menurut Contoh III A, dan tanda penerimaan uang menurut Contoh III B.*

**- Pasal 6**

*Setelah menerima permohonan hak milik dari Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya seperti dimaksud*



*dalam pasal 5, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi memerintahkan kepada Kepala Sub Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah untuk mengadakan:*

- a. pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.*
- b. penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan untuk melengkapinya.*

- **Pasal 7**

- 1. Apabila semua keterangan yang diperlukan telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, sedang wewenang untuk memutus ada pada Gubernur Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria Propinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan segera mengeluarkan surat keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon itu, yang disusun menurut Contoh VI.*
- 2. Surat Keputusan tersebut di atas dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.*
- 3. Selain syarat-syarat khusus yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukkan tanahnya, maka di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut dalam ayat 1 pasal 1 ini harus dimuat pula syarat-syarat umum antara lain:*
  - a. bahwa harus dibayar uang pemasukan kepada Negara dan uang sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform yang jumlah dan jangka waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut.*
  - b. Bahwa Hak Milik yang diberikan itu harus didaftarkan pada Kantor c.q. Seksi Pendaftaran Tanah, dengan membayar biaya pendaftaran yang jumlah dan jangka*



waktu pembayarannya dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat bagi lahirnya hak yang bersangkutan dan baru boleh dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi.

- c. Negara membebaskan diri dari pertanggungjawaban mengenai hal-hal yang terjadi sebagai akibat pemberian hak milik itu.
  - d. Kelalaian terhadap syarat-syarat tersebut pada huruf a dan b di atas yang dinyatakan secara khusus dalam surat keputusan pemberian hak tersebut, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan pemberian hak tersebut.
  - e. Penerima hak milik memilih domisili pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.
4. Turunan surat keputusan yang mengabulkan permohonan itu di dalam waktu 14 hari setelah ditetapkannya disampaikan kepada:
- a. Menteri Dalam Negeri c.q. Sekretaris Jenderal (1 exemplar).
  - b. Menteri Dalam Negeri c.q. Inspektur Jenderal (1 exemplar).
  - c. Menteri Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria (3 exemplar).
  - d. Gubernur Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar).
  - e. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten yang bersangkutan (2 exemplar).
  - f. Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Sekretaris Daerah yang bersangkutan (1 exemplar).



- Halaman 45 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



*Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.*

- 3. Jika terjadi hal yang dimaksudkan dalam ayat 2 pasal ini maka Gubernur Kepala Daerah/Kepala Direktorat Agraria Propinsi bertindak seperti yang diatur dalam ayat 1 pasal 9.*
- 4. Surat Keputusan penolakan tersebut di atas dicatat dalam daftar khusus yang disediakan untuk itu dan diberi nomor urut.*

**- Pasal 9**

- 1. Mengenai permohonan yang wewenanganya untuk memutuskan ada pada Menteri Dalam Negeri maka Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi segera menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria, disertai dengan pertimbangannya disusun menurut contoh VIII, dengan tembusan pada Bupati/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan.*
- 2. Setelah menerima berkas permohonan hak milik dari Gubernur Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan dimaksud dalam ayat 1 pasal ini maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria memerintahkan kepada Kepala Direktorat Pengurusan Hak-hak Tanah untuk mengadakan:*
  - a. pencatatan dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.*
  - b. Penelitian apakah keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap dan jika belum supaya segera meminta kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan untuk melengkapinya.*



3. Apabila semua keterangan-keterangan yang diperlukan telah lengkap, maka Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria mengeluarkan Surat Keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau menolak permohonan yang bersangkutan, yang disusun menurut Contoh VI dan VII.
  4. Ketentuan-ketentuan dalam pasal 7 ayat 2 s/d 5 dan pasal 8 ayat 1 dan 3 berlaku mutatis mutandis terhadap surat keputusan yang dikeluarkan tersebut pada ayat 3 pasal ini.
- Pasal 10
1. Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut pada pasal 7 dan 9, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberi tahukan hal itu kepada pemohon, agar segera memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut.
  2. Setelah semua syarat dipenuhi maka atas permintaan penerima hak oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera dilakukan pendaftarannya dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat haknya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.
  3. Penanda tanganan buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani serta oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Bupati/Walikota Kepala Daerah.
  4. Salinan buku tanah dan surat ukur (sertifikat) diterbitkan sdtelah ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.
  5. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya c.q. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan:

Halaman 47 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



- a. *menerima sertifikat haknya kepada penerima hak.*
- b. *Memberitahukan tanggal dan nomor buku tanah/sertifikat yang bersangkutan kepada:*
  1. *Kepala Seksi Pengurusan Hak pada Sub Direktorat Agraria.*
  2. *Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Propinsi.*
  3. *Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Agraria.*

- Pasal 24

1. *Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.*
  2. *Penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan tersebut pada ayat 1 di atas, tidak berlaku terhadap Hak Guna Bangunan yang timbul karena Undang-Undang No. 3 Prp.1960 dan Peraturan Presidium Kabinet Republik Indonesia No. 5/Prk/1965.*
13. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* bagian E angka 2 sub 2.2. halaman 15 yang menyatakan “objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 seharusnya diberikan Hak Guna Bangunan, bukan Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal I Bagian Kedua UUPA”. Perlu Tergugat jelaskan, sebelum diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal sebutan UUPA, di Indonesia terdapat dua jenis hak atas tanah sebagaimana disampaikan dalam “Jurnal Analogi Hukum (2021)” halaman 285, yaitu:
- a. *Hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat. Macam hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat adalah hak Eigendom, hak Opstal, hak Erfpacht, dan hak Vruchtgebruk, yang diatur atau dimuat dalam Buku II*



*Burgelijk Wetboek (BW). Hak atas tanah ini diberlakukan bagi orang-orang yang tunduk pada hukum barat;*

*b. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat. Macam hak atas tanah tunduk pada hukum adat adalah hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grantdultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha bekas tanah partikelir yang sederajat dengan hak milik, hak gogolan, pukelan, sanggan, dan hak atas tanah yang sederajat dengan hak pakai, yaitu ganggan bantuik, anggadah, bengkok, lungguh, dan pituwas. Hak atas tanah ini diberlakukan bagi orang-orang yang tunduk pada hukum adat, yaitu orang-orang dari golongan bumi putra.*

14. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan Tergugat dalam angka 13 (tiga belas) di atas, Konversi hak-hak lama menjadi suatu hak yang baru itu pada dasarnya terjadi karena hukum (*van rechtswege*). Ada yang terjadi dengan sendirinya, artinya tanpa diperlukan sesuatu tindakan dari sesuatu instansi, baik yang bersifat konstitutif ataupun deklaratoir. Selain itu, adanya konversi yang terjadi karena hukum, tetapi karena disertai syarat-syarat tertentu maka diperlukan suatu tindakan penegasan yang bersifat deklaratoir. Sebagai misal dapat disebut konversi Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik, yang disertai syarat bahwa yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 harus memenuhi syarat sebagai pemilik. Dengan demikian maka untuk konversi Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik diperlukan suatu penegasan deklaratoir bahwa syarat itu dipenuhi;
15. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* bagian E angka 2 sub 2.10. halaman 19 yang menyatakan “penyebutan gambar situasi pada sertifikat objek sengketa 3 dan objek sengketa 4 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1989 Tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur Diluar Desa Lengkap, karena penyebutannya seharusnya Surat Ukur”. Perlu Tergugat luruskan terhadap produk sertipikat yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, penyebutan “surat ukur” pada sertipikat hak atas tanah diberikan pada



wilayah yang pemetaan bidang tanahnya telah dinyatakan lengkap, apabila pada suatu wilayah atau desa yang pemetaan bidang tanahnya belum lengkap, maka penyebutan dalam sertifikat hak atas tanah adalah “Gambar Situasi”;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada bagian E angka 3 (tiga) halaman 19 dalam gugatan *a quo*, objek gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

- Asas Kepastian Hukum

Bahwa penerbitan objek sengketa 1, objek sengketa 2, objek sengketa 3, dan objek sengketa 4 oleh Tergugat telah mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam penyelenggaraan pemerintah yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

- Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Bahwa penerbitan objek sengketa 1, objek sengketa 2, objek sengketa 3, dan objek sengketa 4 oleh Tergugat telah dilakukan pemeriksaan terhadap asal usul kepemilikan hak atas tanah yang merupakan salah satu persyaratan terbitnya sertifikat dan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar terbitnya sertifikat tersebut.

- Asas Kecermatan

Bahwa Tergugat telah cermat dalam menerbitkan objek sengketa 1, objek sengketa 2, objek sengketa 3, dan objek sengketa 4 akibat penerbitan sertifikat tersebut berdasarkan persyaratan sebagaimana yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## DALAM EKSEPSI:

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

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 27 April 2023, pada pokoknya:

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. PENGAJUAN GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG

1. Pasal 55 Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang diubah berdasarkan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir berdasarkan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") telah menentukan jangka waktu secara limitatif untuk mengajukan gugatan tata usaha negara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan tujuan adanya kepastian hukum kepada semua pihak, yang dikutip sebagai berikut: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan*

Halaman 51 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



atau Pejabat Tata Usaha Negara.”;

2. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 3 Tahun 2015 menyatakan bahwa: *“Tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut”* diubah menjadi dihitung *“sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.”*;
3. Bahwa ketentuan jangka waktu pengajuan gugatan tata usaha negara tersebut telah dipraktekkan dan telah menjadi yurisprudensi tetap sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 5K/TUN/1992 jo. Yurisprudensi MARI Nomor 41K/TUN/1994, yang mempertimbangkan sebagai berikut: *“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari surat keputusan tata usaha negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha Negara tersebut.”*
4. Penggugat pada halaman 5 butir 1 (satu) Gugatannya mendalilkan bahwa **baru pada tanggal 27 Januari 2023**, Penggugat mengetahui obyek sengketa berupa sertifikat hak milik dan hak guna bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, yaitu:
  - 4.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 466, Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

Halaman 52 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



- 4.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 304, Desa Kertak Baru, Kecamatan Bandjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
- 4.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1340, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
- 4.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1345, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
5. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil tersebut di atas. Pada akhir tahun 2018, atau sebelum sertipikat cacat hukum Penggugat terbit pada tahun 2019, Penggugat telah mengetahui adanya pembayaran pajak bumi dan bangunan pada tanah obyek sengketa dengan nama Prayogo Pangestu (Tergugat II Intervensi). Penggugat kemudian berusaha mengajukan permohonan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang untuk Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas seluruh tanah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan SHM 304, SHM 466, SHGB 1340, dan SHGB 1345 kepada Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin. Hal ini terbukti berdasarkan Surat Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin perihal histori mutasi PBB, yang dikutip sebagai berikut:

“ ...

- 1) Adanya permohonan dari PT. Pelni (Persero) pada akhir tahun 2018 untuk Penerbitan SPPT PBB dilokasi yang dimaksud dengan melampirkan data dukung dan SPPT dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0 dengan nama wajib pajak PRAYOGO PANGESTU. Dari hasil penelitian dan survey dilapangan didampingi pihak dari PT. Pelni (Persero) menunjukkan lokasi yang dimaksud kemudian dibuatkan berita acara untuk diproses mutasi PBB dan

Halaman 53 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



terbitlah perubahan NOP 63.71.030.005.0093.0 dengan nama wajib pajak PT.PELNI (Persero);

2) Pada awal bulan Juli 2019, PRAYOGO PANGESTU mau melakukan pembayaran tapi data wajib pajak sudah berubah sehingga menanyakan perubahan tersebut. Setelah menunjukkan bukti-bukti tanah yakni HGB. 1345, 1340, HM.304, dan 466 dilaksanakan penelitian ulang terhadap permohonan tersebut, dan berdasarkan klarifikasi dan survey kelapangan didapatkan data peta bahwa PT. Pelni (Persero) lokasinya bersebelahan dengan Prayogo Pangestu sehingga data PRAYOGO PANGESTU dikembalikan ke semula.”;

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti pada akhir tahun 2018, Penggugat telah mengetahui bahwa adanya obyek perkara berupa sertifikat hak milik dan hak guna bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU PTUN, maka Gugatan Penggugat sudah lewat waktu/daluwarsa, dan oleh karenanya Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

**B. TUNTUTAN TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA YANG TELAH BERSERTIPIKAT TELAH DALUWARSA SETELAH LEWAT WAKTU 5 (LIMA) TAHUN SETELAH SERTIPIKATNYA DITERBITKAN**

1. Berkaitan dengan tuntutan kepemilikan terhadap tanah yang telah bersertipikat, Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dicabut sebagian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (dimana Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak



dicabut) telah menentukan sebagai berikut:

- (1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;*
  - (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”;*
2. Bahwa atas tanah obyek sengketa telah diterbitkan sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi, dimana sertipikat tersebut telah diterbitkan puluhan tahun yang lalu, dengan rincian sebagai berikut:
- 2.1. Tanah Tergugat II Intervensi dengan SHM No. 304, sertipikatnya telah diterbitkan pada tanggal 2 Desember 1971;
  - 2.2. Tanah Tergugat II Intervensi dengan SHM No. 466, sertipikatnya telah diterbitkan pada tanggal 21 Februari 1974;
  - 2.3. Tanah Tergugat II Intervensi dengan SHGB No. 1340, sertipikatnya telah diterbitkan pada tanggal 8 Februari 1990; dan
  - 2.4. Tanah Tergugat II Intervensi dengan SHGB No. 1345,

Halaman 55 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



sertifikatnya telah diterbitkan pada tanggal 21 Juni 1990;  
Penerbitan sertifikat tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UU Agraria”) dan peraturan pelaksanaannya;

3. Bahwa setelah lewat masa 5 (lima) tahun penerbitan sertifikat-sertifikat di atas, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan ataupun mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penerbitan atas sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi tersebut, karena pada kenyataannya, gugatan Penggugat baru diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2023. Artinya, gugatan Penggugat terhadap tanah bersertifikat yang dipersoalkan dalam perkara *aquo* telah melewati 5 (lima) tahun, bahkan sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun;
4. Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikaitkan dengan penerbitan sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi dan fakta tidak ada sama sekali keberatan secara tertulis oleh Penggugat mempunyai akibat hukum dan telah membuktikan sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa demi hukum, penerbitan sertifikat-sertifikat di atas tidak dapat diganggu gugat keabsahannya. Dengan kata lain, kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah tersebut adalah sah menurut hukum, dan tidak dapat diganggu gugat lagi setelah 5 (lima) tahun sertifikat tersebut diterbitkan;
  - 4.2. Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tanah-tanah Tergugat II Intervensi, yaitu SHM No. 304, SHM No. 466, SHGB No. 1340 dan SHGB No. 1345 yang telah diterbitkan



sertifikatnya, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya bahwa sertifikatnya diterbitkan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik yang sah atas tanah-tanah tersebut; dan

- 4.3. Penerbitan sertifikat baru secara tumpang tindih (*overlapping*) di antara sertifikat-sertifikat yang sudah ada atas nama Tergugat II Intervensi haruslah dibatalkan;
5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, secara hukum sangat beralasan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas setiap dan semua dalil-dalil Penggugat kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi mohon bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini;

### A. TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH PEMILIK SATU-SATUNYA YANG SAH ATAS TANAH AQUO

1. Bahwa Tergugat II Intervensi, sejak tahun 1990 telah memiliki tanah seluas 3.608 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdiri atas 4 (empat) bidang tanah yang telah terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi, dimana tanah milik Tergugat II Intervensi sertifikatnya telah diterbitkan Tergugat sejak tahun 1971, 1974, dan 1990 sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak



Guna Bangunan, dengan uraian masing-masing sebagai berikut:

Sertipikat Pertama, Yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 304, Desa Kertak Baru, Kecamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan

1.1. Pertama, Sertipikat Hak Milik Nomor 304, Desa Kertak Baru, Kecamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Bandjarmasin pada tanggal 2 Desember 1971 atas nama Hadji Patimah binti Hadji Muhammad Taher, Gambar Situasi tanggal 17 Oktober 1989, dengan luas 1.885 m<sup>2</sup> ("SHM No. 304");

1.2. Bahwa setelah SHM No. 304 diterbitkan secara sah, telah dilakukan beberapa kali perbuatan/tindakan hukum di atasnya, dimana perbuatan/tindakan tersebut telah didaftarkan/dicatatkan di Kantor Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandjarmasin) yang diuraikan di bawah ini:

1.2.1 Bahwa tanah SHM No. 304 ini beralih dari Hadji Patimah binti Hadji Muhammad Taher kepada Haji Rochbiah binti Haji Edris, Miskiah binti Haji Adani Edris, Haji Jiranah binti Haji Edris, Muhammad Mekkawi bin Haji, Siti Hamsyah binti Haji Achmad Ridwan, Muhammad Mahyuni bin Haji Madani Edris, Muhammad Iqbal bin Haji Madani Edris, Muhammad Sabri bin Haji Madeni, Salmah binti Haji Madani Edris, Marlian binti Haji Madani Edris, Mariah binti Haji Madani Edris, Mardiana binti Haji Madani Edris, Abdul Kadir bin Haji



Saleh berdasarkan Waris, Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tanggal 3 Desember 1985 No. 47/SKK-KBB/1985 Jo. Penetapan ahli waris dan Pembagian Tarikah dari Pengadilan Agama Banjarmasin tanggal 28 Desember 1976 No. C/I/164/1976; Surat Kewarisan Camat Banjar Barat Tanggal 14 Mei 1981 No: 55/SKK-KBB/1981 Jo. Keterangan Waris Pengadilan Agama Tanggal 24 Desember 1980 No: C/I/139/1980; dan Surat Kewarisan Camat Banjar Barat Tanggal 26 Mei 1986 No: 11/I-8/SKK-KBB/1986 Jo Keterangan Waris Pengadilan Agama Banjarmasin Tanggal 19 Mei 1986, Surat dari Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 September 1989 No.: W12.DB-HZT-36666) yang telah tercatat tanggal 14 November 1987 dan telah ditandatangani Atas Nama Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Banjarmasin Kepala Kantor Agraria u.b Seksi Pendaftaran Tanah (Tergugat) pada 16 November 1987;

- 1.2.2 Bahwa tanah SHM No. 304 tersebut kemudian beralih dari para ahli waris Hadji Patimah binti Hadji Muhammad Taher yaitu Haji Rochbiah binti Haji Edris, Miskiah binti Haji Adani Edris, Haji Jiranah binti Haji Edris, Muhammad Mekkawi bin Haji, Siti Hamsyah binti Haji Achmad Ridwan, Muhammad Mahyuni bin Haji Madani Edris, Muhammad Iqbal bin Haji Madani Edris, Muhammad Sabri bin Haji Madeni, Salmah binti Haji Madani Edris, Marlian binti Haji Madani Edris, Mariah binti

Halaman 59 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Haji Madani Edris, Mardiana binti Haji Madani Edris, Abdul Kadir bin Haji Saleh kepada Widjaja alias Widjojo berdasarkan Akta Jual Beli No. 160/PH/1989, tanggal 18 April 1989, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin; yang telah tercatat tanggal 6 Juni 1989 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 6 Juni 1989;

1.2.3 Bahwa tanah SHM No. 304 tersebut kemudian beralih lagi dari Widjaja alias Widjojo kepada Mochtar Ramlie berdasarkan Akta Jual Beli No. 253 /PH/1989, tanggal 31 Agustus 1989, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin; Surat dari Komandan Korem 101/Antasari tanggal 5 Oktober 1989 Nomor: B/835/X/1989; dan Surat dari Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Prop.Kal-Sel tanggal 16 Oktober 1989 Nomor: 1383.1/A/ BPN-43; Surat dari Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 September 1989 Nomor: W12.DB-HT-3666 yang telah tercatat tanggal 10 Oktober 1989 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 17 Oktober 1989;

1.2.4 Dan terakhir tanah SHM No 304 tersebut, diperoleh oleh Tergugat II Intervensi dari Mochtar Ramlie, berdasarkan Akta Jual Beli No.58/-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari

Halaman 60 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin, yang telah tercatat tanggal 13 Maret 1990 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) dan telah di balik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi pada tanggal 21 Maret 1990;

Sertipikat Kedua, Yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 466, Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

1.3. Kedua, Sertipikat Hak Milik Nomor 466, Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 21 Februari 1974 atas nama Haji Utuh Darham bin Haji Muhammad Noor, dengan luas 526 m<sup>2</sup> ("SHM No. 466");

1.4. Bahwa setelah SHM No. 466 diterbitkan secara sah, telah dilakukan beberapa kali perbuatan/tindakan hukum di atasnya, dimana perbuatan/tindakan tersebut telah didaftarkan/dicatatkan di Kantor Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin) yang diuraikan di bawah ini:

1.4.1 Bahwa SHM No. 466 ini telah dibebankan berdasarkan Akte tanggal 11 September 1978 No. 345/220/1978 pada tanggal 6 April 1978 tanah ini dibebani dengan Crediet verband No. 1365 sebesar Rp5.000.000,- oleh Bank Rakyat Indonesia berkedudukan di Jakarta cabang Banjarmasin. Kemudian telah di royakan berdasarkan surat dari Bank Rakyat Indonesia



cabang Banjarmasin berkedudukan di Jakarta tanggal 7 Maret 1982 No. B.762.KUM/1982, dan telah ditandatangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 18 Oktober 1979;

1.4.2 Bahwa tanah SHM No. 466 tersebut kemudian beralih dari Haji Utuh Darham bin Haji Muhammad Noor kepada Haji Hatoet Binti Haji Achmad, Aisyah Binti Haji Mahrus, Haji Ainun Binti Haji Terang, Muhammad Suberi Darham, Haji Syamsuri Darham, Hasyim Darham, Haji Dahlian, Rusminah, Haji Indra Mahyudin Darham, Fachrudin Darham, Herlinawati Burhanuddin Darham, Muhammad Siti Maryam, Muhammad Ilham Darham, Norhayati Usran Iman Darham, Tarmizi Sofyan Darham, Zulfikar Darham, Barlian, Norsehan Norlian, Sulaiman, Ernawati berdasarkan Waris, Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tanggal 22 Mei 1984 No. 33/SKK-BB/1984 Yo. Vonis putusan/penetapan pengadilan Agama Banjarmasin tanggal 14 Oktober 1982 No. E/I/1/132/1982, yang telah tercatat tanggal 24 Mei 1984 dan telah ditandatangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 25 Mei 1984;

1.4.3 Bahwa tanah SHM No. 466 tersebut kemudian beralih dari para ahli waris Haji Utuh Darham bin Haji Muhammad Noor yaitu Haji Hatoet Binti Haji Achmad, Aisyah Binti Haji Mahrus, Haji Ainun Binti Haji Terang, Muhammad Suberi Darham, Haji Syamsuri Darham, Hasyim Darham, Haji

Halaman 62 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dahlian, Rusminah, Haji Indra Mahyudin Darham, Fachrudin Darham, Herlinawati Burhanuddin Darham, Muhammad Siti Maryam, Muhammad Ilham Darham, Norhayati Usran Iman Darham, Tarmizi Sofyan Darham, Zulfikar Darham, Barlian, Norsehan Norlian, Sulaiman, Ernawati kepada Satrya Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 324-VII/KBB/1984 tanggal 25 Mei 1984, yang dibuat di hadapan Drs. Abdul Madjid PPAT/Camat Banjar Barat, yang telah tercatat tanggal 28 Mei 1984 dan telah ditandatangani Atas Nama Walikotamadya Kepala Daerah Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin u.b Seksi Pendaftaran Tanah (Tergugat) pada 30 Mei 1984;

1.4.4 Bahwa tanah SHM No. 466 tersebut kemudian beralih lagi dari Satrya Gunawan kepada Wijoyo dahulu Oey Eng Teng berdasarkan Akta Jual Beli No. 258 /PH/1987, tanggal 22 Oktober 1987, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H. Notaris/PPAT di Banjarmasin, yang telah tercatat tanggal 27 Oktober 1987 dan telah ditandatangani Atas Nama Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Banjarmasin Kepala Kantor Agraria u.b Seksi Pendaftaran Tanah (Tergugat) pada 12 Desember 1987;

1.4.5 Bahwa tanah SHM No. 466 tersebut **kemudian beralih lagi** dari Wijoyo dahulu Oey Eng Teng kepada Mochtar Ramlie berdasarkan Akta Jual Beli No. 254 /PH/1989, tanggal 31 Agustus 1989, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin;

Halaman 63 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



Surat dari Komandan Korem 101/Antasari tanggal 5 Oktober 1989 Nomor: B/835/X/1989; dan Surat dari Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Prop.Kal-Sel tanggal 16 Oktober 1989 Nomor: 1383.1/A/ BPN-43; Surat dari Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 September 1989 Nomor: W12.DB-HT-3666 yang telah tercatat tanggal 10 Oktober 1989 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 17 Oktober 1989;

- 1.4.6 Terakhir tanah SHM No. 466 tersebut **diperoleh** oleh Tergugat II Intervensi dari Mochtar Ramlie, berdasarkan Akta Jual Beli No. 59-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin, yang telah tercatat tanggal 13 Maret 1990 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) dan telah di balik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi pada 21 Maret 1990;

Sertipikat Ketiga, Yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1340, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

- 1.5. Ketiga, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1340, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 8 Februari 1990 atas nama Widjaya Widjojo, Gambar Situasi No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51/1990 tanggal 19 Januari 1990, dengan luas 1.126 m<sup>2</sup>, ("SHGB No. 1340");

1.6. Bahwa setelah SHGB No. 1340 diterbitkan secara sah, telah dilakukan beberapa kali perbuatan/tindakan hukum di atasnya, dimana perbuatan/tindakan tersebut telah didaftarkan/dicatatkan di Kantor Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin) yang diuraikan di bawah ini:

1.6.1. Bahwa tanah SHGB No. 1340 tersebut kemudian beralih dari Widjaja Widjoyo kepada Mochtar Ramlie berdasarkan Akta Jual Beli No.015 /VII/KBB/1990, tanggal 9 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Drs. Sofyan Arpan Camat/PPAT Banjar Barat, yang telah tercatat tanggal 9 Februari 1990 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) pada 9 Februari 1990

1.6.2. Terakhir tanah SHGB No. 1340 tersebut, diperoleh Tergugat II Intervensi dari Mochtar Ramlie, berdasarkan Akta Jual Beli No.60/-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin, yang telah tercatat tanggal 13 Maret 1990 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin (Tergugat) dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi pada tanggal 21 Maret 1990;

1.6.3. Bahwa tanah SHGB No. 1340 tersebut juga telah diperpanjang jangka waktunya dengan 20

Halaman 65 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

tahun sehingga berakhir pada tanggal 5 Februari 2030, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Banjarmasin Nomor: 91/HGB/BPN.6371/2009 tanggal 30 September 2009, yang mana telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat) pada 29 Oktober 2009;

Sertipikat Keempat, Yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1345, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

1.7. Keempat, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1345, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 21 Juni 1990 atas nama Mochtar Ramlie, Gambar Situasi No. 163/17-1/1990, tanggal 16 Mei 1990, dengan luas 71 m<sup>2</sup> ("SHGB No. 1345")

1.8. Bahwa setelah SHGB No. 1345 diterbitkan secara sah, telah dilakukan beberapa kali perbuatan/tindakan hukum di atasnya, dimana perbuatan/tindakan tersebut telah didaftarkan/dicatatkan di Kantor Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin) yang diuraikan di bawah ini:

1.8.1 Bahwa tanah SHGB 1345 tersebut, diperoleh Tergugat II Intervensi dari Mochtar Ramlie, berdasarkan Akta Jual Beli No. 56/-BB-/PH/1991, tanggal 24 April 1991, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin, yang telah tercatat tanggal 2 May 1991 dan telah ditandatangani Pejabat Kepala Kantor

Halaman 66 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Pertanahan Kotamadya Banjarmasin dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat pada tanggal 3 Juni 1991;

- 1.8.2 Bahwa tanah SHGB No. 1345 tersebut juga telah diperpanjang jangka waktunya dengan 20 tahun sehingga berakhir pada tanggal 8 Juni 2030, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Banjarmasin Nomor: 92/HGB/BPN.6371/2009 tanggal 30 September 2009, yang mana telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat) pada 29 Oktober 2009;

untuk selanjutnya seluruh sertipikat diatas disebut sebagai **"SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi"**;

2. Bahwa diketahui keberadaan tanah-tanah milik Tergugat II Intervensi sebagaimana dalam SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi tersebut telah dimiliki secara sah oleh Tergugat II Intervensi, yang mana masing-masing dari SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi tersebut secara sah dan sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat);
3. Bahwa diketahui pula bahwa batas-batas maupun patok-patok tanah atas SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi telah ada/diterbitkan sejak dahulu, atau setidaknya-tidaknya sekitar tahun 1970-an sampai dengan tahun 1990-an, dimana Tergugat II Intervensi dalam memperoleh tanah-tanahnya tersebut adalah sesuai dengan kondisi dan fakta yang telah ada sejak dahulu dan bahkan diketahui serta disaksikan dan dicatatkan sendiri oleh Kantor Pertanahan



Kota Banjarmasin (Tergugat) maupun pihak yang terkait pada saat itu;

4. Bahwa selain keberadaan tanah-tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi tersebut sejak dahulu tidak pernah bermasalah atau terjadi sengketa apapun dengan pihak manapun, bahkan sejak dahulu tidak pernah memiliki sengketa ataupun permasalahan dengan keberadaan tanah-tanah lainnya yang berada di sekitar tanah-tanah SHM dan SHGB milik Tergugat II Intervensi tersebut;

5. Uraian-uraian tersebut di atas membuktikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- 5.1. Fakta Hukum Pertama; Tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat kepemilikannya terlebih dahulu, yaitu tanggal 2 Desember 1971, tanggal 21 Februari 1974, tanggal 8 Februari 1990 dan tanggal 21 Juni 1990, jauh sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat pada tanggal 20 Maret 2019;

- 5.2. Fakta Hukum Kedua; Terhadap tanah-tanah milik Tergugat II Intervensi telah terjadi/dilakukan perbuatan-perbuatan hukum di atasnya, berupa pembebanan jaminan, peralihan-peralihan, dan tanah SHGB 1340 dan SHGB 1345 juga telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun sehingga berakhir pada tahun 2030, dimana perbuatan-perbuatan hukum tersebut telah dicatatkan pada sertifikat masing-masing oleh Tergugat. Pencatatan oleh Tergugat tersebut hanya mungkin terjadi apabila tanah-tanah tersebut telah ada/terbit sertifikatnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan sertifikat yang sah;



5.3. Fakta Hukum Ketiga; Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat di atas tanah milik Tergugat II Intervensi melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan cacat hukum;

6. Bahwa selanjutnya, sebagai pemilik tanah, Tergugat II Intervensi telah membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah-tanah SHM dan SHGB milik Tergugat II Intervensi selama puluhan tahun, jauh sebelum terbitnya sertipikat cacat hukum milik Penggugat yaitu tahun 2019. Pemenuhan kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut memperkuat dan menegaskan posisi Tergugat II Intervensi sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah obyek sengketa. Pembayaran pajak bumi dan bangunan oleh Tergugat II Intervensi telah dilakukan sejak tahun 1994 sampai tahun 2022;

**B. OBJEK GUGATAN SERTIPIKAT TANAH ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH SERTIPIKAT HAK YANG TERBIT LEBIH DAHULU DARI SERTIPIKAT TANAH ATAS NAMA PENGGUGAT, SEHINGGA SERTIPIKAT TANAH ATAS NAMA TERGUGAT II INTERVENSI MERUPAKAN SERTIPIKAT YANG SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM SERTA BUKTI HAK PALING KUAT**

1. Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa sertipikat tanah atas nama Tergugat II Intervensi telah diterbitkan secara sah, dan di atas tanah-tanah tersebut telah dilakukan perbuatan-perbuatan hukum, dimana perbuatan-perbuatan hukum tersebut telah didaftarkan atau dicatat oleh Tergugat I. Permasalahan atas tanah-tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi tersebut secara tiba-tiba timbul pada saat di atasnya tiba-tiba terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat yaitu Sertipikat HGB Nomor 02405 tanggal 20 Maret 2019. Penerbitan sertipikat yang tiba-tiba membuktikan



penerbitan sertifikat tersebut tidak sah dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang disebabkan karena tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat kepemilikannya terlebih dahulu, jauh sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat pada **tanggal 20 Maret 2019**, yaitu:

- 1.1. SHM No. 304 telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Desember 1971;
  - 1.2. SHM No. 466 telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Februari 1974;
  - 1.3. SHGB No. 1340 telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 8 Februari 1990; dan
  - 1.4. SHGB No. 1345 telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 21 Juni 1990;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, Sertipikat Hak Guna Bangunan Penggugat diterbitkan oleh pada tanggal 20 Maret 2019, sedangkan tanah-tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi diterbitkan oleh Tergugat jauh sebelumnya, yaitu 48 tahun, 45 tahun dan 29 tahun sebelumnya, yaitu tanggal 2 Desember 1971, tanggal 21 Februari 1974, tanggal 8 Februari 1990 dan tanggal 21 Juni 1990, sehingga SHM dan SHGB Milik Penggugat adalah sertifikat alas hak yang terbit lebih dahulu dan merupakan bukti hak yang paling kuat, dan oleh karenanya, sertifikat Objek Gugatan yang diterbitkan setelahnya, haruslah dibatalkan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015, dimana Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “ ... bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak

Halaman 70 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.”;

3. Pertimbangan hukum tersebut ditegaskan lagi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016, tanggal 17 Mei 2016, dan Putusan Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016, dimana Mahkamah Agung pada intinya memberikan pertimbangan hukum bahwa jika timbul sertipikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu;

Mahkamah Agung tetap konsisten dengan pendapat tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 170 K/Pdt/2017, tanggal 10 April 2017; Putusan Mahkamah Agung No. 1318 K/Pdt/2017, tanggal 26 September 2017 dan Putusan Mahkamah Agung No. 734 PK/Pdt/2017, tanggal 19 Desember 2017, yang pada intinya menyatakan bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik, maka berlaku kaedah sertipikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Berdasarkan uraian-uraian di atas, mengingat tanah-tanah SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi merupakan sertipikat hak yang terbit lebih awal sehingga merupakan sertipikat yang sah dan berkekuatan hukum serta paling kuat, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**C. TIDAK TERBUKTI DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA BAHWA TANAH OBYEK SENGKETA MERUPAKAN TANAH NEGARA YANG SEMULA BERASAL DARI NASIONALISASI MILIK PERUSAHAAN N.V. KONINKLIJKE PAKETVAART MAATSEHAPPIJ (NV KPM)**

1. Bahwa dalam halaman 7 dan 8 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik

Halaman 71 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij (NV KPM) dan Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak memiliki dan/atau menguasai tanah objek sengketa *aquo* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 Tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia Jo Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut No.: Th.8/1/9-. Tanggal 20 April 1962;

2. Bahwa dalil-dalil ini tidak berdasar sama sekali karena alasan berikut:

2.1. Pertama, bahwa ternyata kutipan Penggugat dari Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 Tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia dan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut No.:Th.8/1/9-. Tanggal 20 April 1962 tidak ada satupun yang menyebutkan atau menjelaskan bahwa tanah *aquo* merupakan milik perusahaan N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij) ataupun masuk dalam proses nasionalisasi dari perusahaan tersebut. Dokumen-dokumen tersebut hanya membuktikan adanya nasionalisasi perusahaan N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij), tetapi tidak membuktikan tanah obyek sengketa merupakan aset yang dinasionalisasi tersebut. Berdasarkan dalilnya diatas seharusnya Penggugat menjelaskan dan menyebutkan:

- Dokumen yang menjelaskan bahwa tanah obyek sengketa dengan batas-batasnya dan titik koordinatnya merupakan tanah bekas Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij (NV KPM)

Halaman 72 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dokumen yang menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa termasuk dalam aset yang dinasionalisasi berdasarkan peraturan atau keputusan di atas;
- Dokumen yang menunjukkan pencatatan proses nasionalisasi atas aset dan lain-lain (secara akutansi, laporan keuangan dan lainnya);

Ketiadaan dokumen-dokumen tersebut menunjukkan bahwa dalil-dalil tersebut hanya merupakan karangan dan rekaan Penggugat semata;

2.2. Kedua, dalam Sertipikat HGB Nomor 02405/Kertak Baru Ulu milik Penggugat, tidak ada satupun keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut berasal dari konversi tanah milik N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij) ataupun "tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama" berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Meskipun Sertipikat HGB Nomor 02405/Kertak Baru Ulu milik Penggugat tercantum bahwa "asal hak berasal dari pemberian hak atas tanah negara", namun tanah negara yang mana tidak dijelaskan, karena pada tanah obyek sengketa telah terdapat SHM dan SHGB Milik Tergugat II Intervensi sejak 48 tahun, 45 tahun dan 29 tahun sebelumnya, yaitu tanggal 2 Desember 1971, tanggal 21 Februari 1974, tanggal 8 Februari 1990 dan tanggal 21 Juni 1990, sehingga secara hukum, pemberian tanah negara yang di atasnya telah diberikan hak dan sertipikatnya telah diterbitkan merupakan pemberian hak dan penerbitan sertipikat yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan cacat hukum serta harus dibatalkan.

Halaman 73 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Fakta bahwa dalam sertifikat milik Penggugat sendiri tidak ada catatan atau keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut berasal dari konversi tanah milik N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij) ataupun "tanah yang berasal dari konversi hak hak lama" ini membantah dengan sendirinya dalil Penggugat mengenai asal usul dan dasar penerbitan sertifikat milik Penggugat;

- 2.3. Ketiga, pada faktanya adalah bahwa SHM No. 304 dan SHM No. 466 berasal dari konversi hak adat, sehingga secara hukum tidak mungkin dan merupakan aset yang dinasionalisasi. Dalam SHM No. 304 terdapat catatan bahwa hak tersebut adalah "konversi hak adat", sehingga jelas hak tanah tersebut bukan berasal dari tanah negara sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat. Di bagian "Penunjukan" tertulis segel tanah tg. 1 Agust 1934 dan Surat Ket, Kepala Desa tg. 11 Sept 1971 No.78/U/KB/1971. Demikian pula dalam SHM No. 466 juga terdapat catatan bahwa hak tersebut adalah "konversi hak adat", dimana catatan: Di bagian "Penunjukan" tertulis Surat Ket, Kepala Desa tg. 11 Juli 1973 No.29/U/KB/1973;
- 2.4. Menurut hukum, tanah dengan hak adat tidak dapat dinasionalisasi. Aset/tanah yang dapat dinasionalisasi adalah hak tanah barat. Fakta ini membantah secara sempurna dalil bahwa obyek sengketa merupakan Tanah Negara yang semula berasal dari nasionalisasi milik perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij (NV KPM). Fakta tanah-tanah yang berasal dari hak adat tersebut tidak dapat dipelintir oleh Penggugat untuk mendukung perolehan haknya yang tidak sah;

Halaman 74 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



3. Berdasarkan uraian di atas, tidak terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah Tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij (NV KPM), sehingga tidak jelas dasar dari Sertipikat HGB Nomor 02405/Kertak Baru Ulu milik Penggugat, dan oleh karenanya Majelis Hakim yang terhormat sangat beralasan hukum untuk menolak gugatan dari Penggugat;

D. PERJANJIAN NO. 24 TANGGAL 17 FEBRUARI 1988 ANTARA BAPAK LETNAN KOLONEL CORP ZENI DAWUD KARMONO KEPALA ZENI DAERAH MILITER-VI/TANJUNG PURA DENGAN TUAN WIDJOJO MEMBUKTIKAN BAHWA DI ATAS TANAH OBYEK SENGKETA TELAH ADA SERTIPIKAT HAK YANG SEKARANG MENJADI MILIK TERGUGAT II INTERVENSI

1. Penggugat dalam halaman 8 Gugatan menyatakan bahwa ketika Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah objek sengketa, tanah tersebut tidak disewa atau dipakai oleh Komandan Militer Kota Banjarmasin lagi dan tanah menjadi lahan kosong sesuai dengan Surat Keterangan dari Komandan Detasemen Zeni Bangunan 2/VI Nomor: SKET/01/III/2019 tanggal 06 Maret 2019 dan Surat Perjanjian Nomor: Sp/002/I/1979 tanggal 04 Januari 1979;
2. Dalil ini tidak berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya dan seakan-akan hendak mengaburkan fakta bahwa di atas tanah tersebut telah terdapat hak atas nama Tergugat II Intervensi. Pada faktanya puluhan tahun sebelumnya yaitu pada tanggal 17 Februari 1988, telah terdapat Perjanjian No. 24 tanggal 17 Februari 1988 antara Bapak Letnan kolonel Corp Zeni Dawud Karmono selaku Kepala Zeni Daerah Militer-VI/Tanjung Pura sebagai Pihak Pertama dengan Bapak Widjojo, Direktur Utama PT. Deli Wijaya sebagai

Halaman 75 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Pihak Kedua, yang dibuat di hadapan Notaris, yang membuktikan bahwa di atas tanah *aquo* telah ada sertipikat hak yang sekarang menjadi milik Tergugat II Intervensi. Selengkapnya dikutip sebagai berikut:

“- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas menerangkan lebih dahulu:

- bahwa Pihak Pertama pada saat ini menempati dan menguasai bangunan (bangunan) yang terletak di Banjarmasin, Jalan Lambung Mangkurat, nomor 54, setempat dikenal sebagai MARKAS KOMANDO DISTRIK-MILITER (MAKODIM), bangunan (bangunan) mana didirikan di atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing sertipikat Hak Milik nomor 304 dan nomor 466, serta sertipikat (bekas) Hak Guna Bangunan nomor 288;
- bahwa ke tiga bidang tanah tersebut telah dibeli oleh Pihak Kedua dari pemiliknya dengan demikian Pihak Kedua berhak dan berkuasa untuk menyelesaikan masalah penempatan dan penguasaan atas bangunan (bangunan) tersebut dengan Pihak Pertama;
- bahwa Pihak Pertama bersedia untuk mengembalikan bangunan (bangunan) yang ditempati dan dikuasanya tersebut kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong, baik dari penghuni maupun barang-barang miliknya atau milik pihak lain, termasuk juga fasilitas olah raga yang sekarang ada dan/atau akan diadakan dikemudian hari.
- bahwa atas kesediaan Pihak Pertama mengosongkan bangunan (bangunan) dan tanah (tanah) tersebut untuk dan guna kepentingan Pihak kedua, maka Pihak Kedua sanggup dan bersedia memberikan penggantian kepada Pihak Pertama yaitu melakukan dan melaksanakan serta menyerahkan jasa konstruksi untuk dan guna

Halaman 76 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



kepentingan Pihak Pertama yang akan diuraikan lebih jelas dibawah ini.”;

3. Sebagai catatan sertifikat Hak Milik nomor 304 dan nomor 466, serta sertifikat (bekas) Hak Guna Bangunan nomor 288 yang disebutkan dalam perjanjian tersebut semuanya saat ini merupakan milik dari Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan dalam bagian sebelumnya. Pada SHGB No. 1340 milik Tergugat II Intervensi, di bagian “Penunjuk” tertulis “Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288 (desa Kertak Baru); Surat Rekomendasi Walikotamadya Kepala Daerah Tk.II Banjarmasin tg. 16 Januari 1990 No: 593/443/Pemb.-“;
4. Dengan demikian, terbantahkan dalil-dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa seakan-akan di atas tanah tersebut tidak ada hak atas tanah karena tidak dipakai lagi oleh Komandan Militer Kota Banjarmasin, sehingga semakin tidak berdasar Gugatan Penggugat yang memohon pembatalan SHM dan SHGB milik Tergugat II Intervensi. Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan Penggugat;

**E. DALIL PEMBAYARAN PAJAK BUMI BANGUNAN PENGUGAT YANG BARU DILAKUKAN TAHUN 2020 MALAH MEMBUKTIKAN TIDAK ADA HAK PENGUGAT ATAS TANAH OBYEK PERKARA DAN MALAH TERJADI PENYEROBOTAN TANAH TERGUGAT II INTERVENSI**

1. Bahwa pada halaman 7 Gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat rutin melakukan Setoran Pajak Daerah PBB atas tanah tersebut sejak Penggugat memperoleh haknya hingga sekarang (PBB tahun 2020, 2021 & 2022) dengan nilai total sebesar Rp 183.802.344,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus dua ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah);

Halaman 77 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



2. Bahwa dalil tersebut malah membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Tidak ada pembayaran sebelum tahun 2020. Sebaliknya Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut selama puluhan tahun yang telah diuraikan dengan seksama pada butir 18 di atas;
3. Lebih lanjut terkait pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut, ternyata malah membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat untuk menyerobot tanah Tergugat II Intervensi. Sangat ganjil dimana pada akhir tahun 2018, atau sebelum sertifikat cacat hukum yang didalilkan oleh Penggugat terbit pada tahun 2019, Penggugat berusaha menyerobot pembayaran PBB pada tanah objek sengketa dengan nama Prayogo Pangestu. Penggugat berusaha mengajukan Permohonan penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang untuk Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas seluruh tanah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan SHM 304, SHM 466, SHGB 1340, dan SHGB 1345 kepada Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin. Hal ini terbukti berdasarkan Surat Kepala BKD perihal histori mutasi PBB, yang dikutip sebagai berikut:

“... ”

1. Adanya permohonan dari PT. Peln (Persero) pada akhir tahun 2018 untuk Penerbitan SPPT PBB dilokasi yang dimaksud dengan melampirkan data dukung dan SPPT dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0 dengan nama wajib pajak PRAYOGO PANGESTU. Dari hasil penelitian dan survey lapangan didampingi pihak dari PT.Pelni (Persero) menunjukan lokasi yang dimaksud kemudian dibuatkan berita acara untuk diproses mutasi PBB dan terbitlah perubahan NOP 63.71.030.005.0093.0 dengan nama wajib pajak PT.PELNI (Persero);

Halaman 78 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



2. Pada awal bulan Juli 2019, PRAYOGO PANGESTU mau melakukan pembayaran tapi data wajib pajak sudah berubah sehingga menanyakan perubahan tersebut. Setelah menunjukkan bukti-bukti tanah yakni HGB. 1345, 1340, HM.304, dan 466 dilaksanakan penelitian ulang terhadap permohonan tersebut, dan berdasarkan klarifikasi dan survey kelapangan didapatkan data peta bahwa PT. Pelni (Persero) lokasinya bersebelahan dengan Prayogo Pangestu sehingga data PRAYOGO PANGESTU dikembalikan ke semula.”;
3. Adapun untuk NOP yang lama karena sudah termutasi ke PT.PELNI (Persero) dan sudah melakukan pembayaran, sehingga harus diterbitkan NOP yang baru untuk PRAJOGO PANGESTU berdasarkan sertifikat dan peta dimaksud. Setelah diproses diterbitkan NOP: 63.71.030.005.005.0117.0 dengan nama wajib pajak PRAJOGO PANGESTU alamat obyek pajak: Jl. Lambung Mangkurat HGB. 1345, 1340, HM.304, 466 RT.005/RW.01 Kertak Baru Ulu Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin dengan luas 3.608 m2;
4. Untuk pembayaran berikutnya PRAJOGO PANGESTU memakai NOP 63.71.030.005.005.0117.0.”;
4. Setelah rekayasa atas pembayaran pajak bumi dan bangunan tersebut, tanpa proses yang tidak jelas tiba-tiba terbit sertifikat hak guna bangunan milik Penggugat. Tindakan dari Penggugat ini merupakan suatu tindakan terstruktur untuk merebut hak-hak atas tanah dari Tergugat II Intervensi. Perbuatan yang demikian sangat mengganggu rasa keadilan dan kepastian hukum dari Tergugat II Intervensi sehingga mohon Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat;

Halaman 79 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



F. *EIGENDOM VERPONDING* NO. 367/889 YANG DIDALILKAN PENGUGAT DALAM UPAYA ADMINISTRATIFNYA TIDAK PERNAH DIKONVERSIKAN MENJADI HAK YANG SESUAI DENGAN UU AGRARIA OLEH ATAU ATAS PENGUGAT

1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat tidak pernah menyebutkan dokumen verponding atas nama N.V. Koninklijke Paketvaart Maatsehappij (NV KPM). Namun dalam upaya administratifnya berdasarkan surat nomor: 10.1/Agraria/PT PELNI-KBU BJM/DSS/11/2023 perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, Penggugat mendalilkan sebagai berikut: "Bahwa baik tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat HGB Nomor 02405/Kertak Baru Ulu maupun tanah obyek sengketa aquo adalah tanah yang berada di lokasi yang sama yaitu di Desa/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas: Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Jalan Simpang Lambung Mangkurat, Sebelah Timur : Berbatas Dengan Jalan Lambung Mangkurat, Sebelah Selatan : Berbatas Dengan PT. PELNI, Sebelah Barat : Berbatas Dengan Sungai Belasung. yaitu tanah ex **Verponding No. 367/889 atas nama N.V. Koninklijke Paketvaart Maatsehappij (NV KPM)** sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Kakantah Kota Banjarmasin No. 25/HGB/BPN-17.01/2019 tanggal 06 Maret 2019.";
2. Tergugat II Intervensi membantah bahwa tanah obyek gugatan merupakan tanah ex Verponding No. 367/889 berdasarkan uraian pada bagian C Pokok Perkara di atas. Walaupun demikian apabila Penggugat mendalilkan bahwa Verponding No. 367/889 dikonversi menjadi hak guna bangunan pada tahun 2018, maka Tergugat II Intervensi

Halaman 80 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



perlu membantah dan menguraikan betapa absurd dan tidak berdasar hukum dalil tersebut. Hal ini karena konversi atas hak *ex verponding* diatur dan dibatasi dengan batas waktu tertentu yang telah lama lewat;

3. Sebelumnya, perlu Tergugat II Intervensi berikan penjelasan bahwa di Indonesia sebelum berlakunya UU Agraria terdapat dualisme di dalam hukum tanah, yaitu hukum tanah *swapradja* dan administrasi. Dualisme dan pluralisme dalam bidang pertanahan ini juga telah terjadi pada masa sebelum UU Agraria, yaitu di satu pihak terdapat eksistensi hak tanah barat seperti *Eigendom*, *Opstal*, *Erfpacht* dan *Gebruik*, tetapi di lain pihak juga ada hak adat (hak-hak milik Indonesia dan juga ada hak-tanah milik adat Indonesia yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda hasil konversi seperti *Agararische Eigendom*, hak konversi yang dibuat oleh *swapradja* dan di Sumatera Timur ada hak *rechtverwerking*;
4. Untuk hak tanah barat seperti *eigendom* pada waktu itu tanda bukti kepemilikannya adalah berupa akta *eigendom*, dimana hal tersebut dipergunakan dalam rangka untuk kepentingan *Fiscal Cadaster*. Jadi, *eigendom verponding* itu, termasuk hak *eigendom*, didaftar untuk kepentingan pajak negara, yaitu *verponding cadaster* dimana umumnya nomor *verponding* dengan nomor akta biasanya sama. Sedangkan untuk tanah pedesaan biasanya disebut *petuk pajak* yang di daerah lain dinamakan *girik* dan *sekoop*, serta ada juga yang disebut *verponding Indonesia*. Jadi, Hak *Eigendom Verponding* yang diberikan untuk kepentingan rakyat banyak dikeluarkan dengan sebutan *Verponding Barat*;
5. Bahwa sejak berlakunya UU Agraria, semua hak-hak barat dan hak-hak adat, demi hukum dikonversikan menjadi hak-hak yang berlaku menurut UU Agraria, dimana tanah dengan Hak *Eigendom* dapat dikonversi menjadi:



- 5.1. Hak Milik ("Hak Milik"), apabila pemegang haknya memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik;
- 5.2. Hak Guna Bangunan ("HGB"), apabila pemegang haknya adalah badan hukum dan penggunaan dari tanah tersebut untuk bangunan;
- 5.3. Hak Guna Usaha ("HGU"), apabila penggunaan dari tanah tersebut untuk usaha seperti perkebunan; dan
- 5.4. Hak Pakai ("Hak Pakai"), apabila pemegang hak adalah Warga Negara Asing;
6. Pemegang tanah hak-hak barat dapat mengajukan permohonan konversi atas kepemilikan tanahnya, dimana apabila sampai batas waktu yang ditentukan pemegang tanah hak-hak barat tetap tidak mengajukan permohonan konversi, maka demi hukum tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
7. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1970 Tentang Penyelesaian Konversi Hak-Hak Barat Menjadi Hak Guna Bangunan Dan Hak Guna Usaha ("Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970"), diatur bahwa barang siapa yang pada tanggal 24 September 1960 mempunyai hak barat yang dikonversi menjadi HGB dan HGU, dan belum mempunyai sertifikat, diwajibkan untuk sebelum tanggal 24 September 1970 datang pada Kantor Pendaftaran Tanah untuk meminta sertifikat hak, akan tetapi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka pemegang hak tersebut dianggap tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB dan atau HGU dan karenanya HGB serta HGU dianggap telah dihapus sejak tanggal 24 September 1961 dimana selanjutnya tanah tersebut akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
8. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan

Halaman 82 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979"), diatur bahwa tanah HGU, HGB dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Agraria, dimana pada saat berakhirnya hak tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

9. Selanjutnya atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara tersebut, dapat diajukan permohonan hak oleh pihak yang memiliki hak dan kepentingan atas tanah tersebut, akan tetapi permohonan hak tersebut diprioritaskan bagi:
  - a. Bekas Pemegang hak lama;
  - b. Penggarap, dimana minimal telah menggarap selama 20 tahun dan telah membayar pajak selama waktu tersebut atas tanah yang bersangkutan; dan
  - c. Pihak lain, selain menguasai tanah yang bersangkutan juga harus melakukan pembebasan tanah berupa pembelian tanah dimana pihak tersebut juga harus melakukan pembayaran seperti halnya ganti kerugian atau sekarang dikenal dengan uang kerohiman;
10. Tanah dengan hak *verponding* yang diwajibkan harus dikonversikan tersebut sampai dengan batas waktunya, akan tetapi apabila tidak dilakukan pengkonversiannya oleh pemegang hak *verponding*, maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dan pemegang hak tanah dengan hak *verponding* tersebut tidak dapat menuntut haknya kembali atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan tanah tersebut sudah beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara



11. Berdasarkan UU Agraria, Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979, tanah dengan hak *Eigendom*:

- 11.1. Harus didaftarkan oleh pemiliknya selambat-lambatnya satu tahun sejak berlakunya UU Agraria atau tanah tersebut akan dikuasai oleh Negara;
- 11.2. Tanah yang berasal dari hak *Eigendom* akan diberikan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun, yang apabila jangka waktu tersebut berakhir dan tidak diajukan perpanjangan atau hak baru, maka akan dikuasai Negara;

12. Bahwa hak *Eigendom Verponding* No. 367/889 yang didalilkan oleh Penggugat tidak pernah dikonversikan menjadi hak yang sesuai dengan UU Agraria dan Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 serta Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah yang disebut dalam *Eigendom Verponding* No. 367/889;

13. Berdasarkan uraian di atas, dalil konversi *Eigendom Verponding* No. 367/889 menjadi hak guna bangunan pada tahun 2019 sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak masuk akal, sehingga mohon Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat;

#### PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi, mohon agar Majelis Hakim Perkara No. 8/G/2023/PTUN.BJM pada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah menurut hukum:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, atas nama Prajogo Prangestu.
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, atas nama Prajogo Prangestu.
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, terbit tanggal 8 Februari 1990, atas nama Prajogo Pangestu.
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, terbit tanggal 21 Juni 1990, atas nama Prajogo Pangestu.

**DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA**

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 4 Mei 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 11 Mei 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 s.d. P-40, sebagai berikut:

1. Bukti P- 1 : Surat Kuasa Hukum PT. PELNI atas nama Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M. & Rekan Nomor: 72169.1801/TH.R/I/2023, tanggal 18 Januari 2023, Perihal: Permohonan Konfirmasi atas Tanah milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. PELNI (Persero) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02405 tanggal 20 Maret 2019, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti P- 2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Nomor: MP.01.02/106-63.71/I/2023, Tanggal 27 Januari 2023, Perihal: Penjelasan, kepada Kantor Hukum Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M & Rekan Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero) (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P- 3 : Surat Deni Simorangkir XV S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum, Nomor: 10.1/Agraria/PT.PELNI-KBU BJM/DSS/II/2023, Tanggal 10 Februari 2023, Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti P- 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Nomor: MP.01.02/189-63.71/II/2023, Tanggal 20 Februari 2023, Perihal: Penjelasan, kepada Kantor Hukum Deni Simorangkir XV S.H., M.H Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero) (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P- 5 : Surat Deni Simorangkir XV S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum, Nomor: 10.1/Agraria/PT.PELNI-KBU.BJM/DSS/III/2023, Tanggal 01 Maret 2023, Perihal: Banding/Keberatan Atas Jawaban Kakantah Kota Banjarmasin Terkait Pembatalan Hak Atas Tanah, kepada Kepala Kantor Wilayah

Halaman 86 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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

BPN Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

6. Bukti P- 6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023, Tanggal 13 Maret 2023, Perihal: Undangan Klarifikasi, kepada Syahrial Deni Simorangkir, S.H., M.H (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P- 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02405/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 20 Maret 2019, Surat Ukur Nomor: 00097/Kertak Baru Ulu/2019, Tanggal 28 Januari 2019, Luas 3613 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P- 8 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2020 Tanggal pembayaran 19 Juni 2020, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2021 Tanggal pembayaran 15 Juni 2021 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2022 Tanggal pembayaran 21 Juni 2022 atas nama Subhan Safari Adami (PT. PELNI) (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P- 9 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, Nomor: 25/HGB/BPN-17.01/2019, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia Atas Tanah Terletak Di Jalan Lambung Mangkurat, Kelurahan Kertak

Halaman 87 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Tertanggal 06 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

10. Bukti P-10 : Peta Bidang Tanah Nomor: 12/2019, Tanggal 25 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P-11 : Surat Persetujuan Sewa-Menjewa, Tanggal 24 Mei 1951 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P-12 : Surat Komandan Komando Daerah Militer X Lambung Mangkurat Kodim 1007, Nomor: B-134/II/1976, Tanggal 26 Pebruari 1976, Perihal: Pembongkaran Rumah, kepada Bapak Kepala PELNI (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. Bukti P-13 : Surat Kepala Cabang PT. PELNI, Nomor: 44/L/Cab/1976, Tanggal 2 Maret 1976, Perihal: Pembongkaran Rumah, kepada Komando Daerah Militer X Lambung Mangkurat Kodim 1007 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. Bukti P-14 : Surat PT. Pelayaran Nasional Indonesia (Persero), tanggal 8 September 1977, Perihal : Rumah Milik PELNI, kepada Bapak Kepala Staf TNI Angkatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti P-15 : Surat Perintah Nomor: SPRIN/802/4/VI/1978, Tanggal 30 Juni 1978, dikeluarkan oleh Panglima Komando Wilayah Pertahanan III Komando Daerah Militer X Lambung Mangkurat (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti P-16 : Surat Perjanjian Nomor: Sp/002/I/1979, Tanggal 4 Januari 1979, antara Rachmatullah dengan Denny Gobel (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti P-17 : Surat Keterangan Nomor: SKET/01/III/2019,



Tanggal 6 Maret 2019, atas nama Tri Priyo Utomo,  
S.T (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

18. Bukti P-18 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), Register Nomor: 01/Sporadik/KAU/2018, Tanggal 04 Januari 2019, atas nama Subhan Safari Adami (PT.PELNI) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P-19 : Foto Pengukuran Tanah PT. PELNI (Persero) Jl. Lambung Mangkurat No. 25 Banjarmasin oleh BPN Kota Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);
20. Bukti P-20 : Surat atas nama PT. PELNI (Persero) Kepala Terminal Point Cabang Banjarmasin, Nomor: 041/01/CabBjm/2023, Tanggal 6 Januari 2023, Perihal: Permohonan Pengamanan Aset PT. PELNI (Persero) yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat No.25, Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kabupaten Banjarmasin, kepada Kepala Kepolisian Daerah Kalimantan Selatan Cq. Direktur Reserse Kriminal Umum POLDA KalSel (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Surat Tanda Terima Lapor Polisi Nomor: STTLP/20/1/2023/SPKT/POLDA KALSEL, Tanggal 31 Januari 2023, atas nama Pelapor Toni Hendarto (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Surat atas nama Direksi Direktur SDM & UMUM PT. PELNI Nomor: 12.26/05/S-T/040/2018, Tanggal 26 Desember 2018, Perihal: Penerbitan PBB Jl. Lambung Mangkurat No.25 Banjarmasin, kepada Kepala Kantor Dispenda Kota Banjarmasin

Halaman 89 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

23. Bukti P-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, NOP: 63.71.030.005.005.0115.0 atas nama Subhan Safari Adami (PT.PELNI), Tanggal 21 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

24. Bukti P-24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, NOP: 63.71.030.005.005.0115.0 atas nama Subhan Safari Adami (PT.PELNI), Tanggal 02 Januari 2020, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP: 63.71.030.005.005.0115.0 atas nama Subhan Safari Adami (PT.PELNI), Tanggal 04 Januari 2021, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 63.71.030.005.005.0115.0 atas nama Subhan Safari Adami (PT.PELNI), Tanggal 03 Januari 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);

25. Bukti P-25 : Screenshoot Foto lokasi Jl. Lambung Mangkurat No. 54, Kertak Baru Ulu, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin dari Google Maps Tahun 2023 (fotokopi sesuai dengan screenshoot);

26. Bukti P-26 : Foto Jalan Lambung Mangkurat dan lokasi HGB Nomor : 02405/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Tanggal 2 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan hasil cetak);

27. Bukti P- 27 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02403/Kelurahan Kertak Baru Ulu, Terbit tanggal 16 Januari 2019, Surat Ukur Nomor: 00095/Kertak

Halaman 90 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

## 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)



Baru Ulu/2018, Tanggal 4 Desember 2018, Luas 1463 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);

28. Bukti P-28 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1495/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 10 April 2000, Surat Ukur Nomor: 06/KBU/2000, Tanggal 19 Januari 2000, Luas 744 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);

29. Bukti P-29 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1528/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 31 Februari 2013, Surat Ukur Nomor: 00121/Kertak Baru Ilir/2012, Tanggal 8 Nopember 2012, Luas 1981 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);

30. Bukti P-30 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1536/Kelurahan Kertak Baru Ilir, terbit tanggal 02 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor: 00005/Kertak Baru Ilir/2013, Tanggal 22 Juli 2013, Luas 336 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bukti P-31 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 195/Kelurahan Telawang, terbit Tanggal 18 Oktober 2012, Surat Ukur Nomor: 00261/Telawang/2012, Tanggal 10 September 2012, Luas 1367 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia, terletak di Kelurahan Telawang, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P-32 : Surat Salinan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Laut Nomor: Th. 8/ 1 / 9, Tanggal 20 April 1962 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. Bukti P- 33 : Surat Namora Sabungan Law Firm, Nomor: 16.1/PTUN/PT PELNI-KBU BJM/NSB/VI/2023, Tanggal 16 Juni 2023, Perihal: Permohonan Menghadirkan Saksi yang ditujukan Kepada Komandan Resor Militer 101/Antasari (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. Bukti P- 34 : Surat atas nama Komandan Resor Militer 101/Antasari Kepala Seksi Intelijen, Nomor:: R/478/VI/2023, Tanggal 19 Juni 2023, Perihal: Jawaban Pemanggilan Saksi yang ditujukan Kepada Bapak Deni Syahrial Simorangkir, S.H., M.H (Namora Sabungan Law Firm) (fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti P- 35 : Daftar Aktiva Tanah Per. 31 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
36. Bukti P- 36 : Daftar Aktiva Tanah PT. PELNI (Persero) Terminal Point Banjarmasin Per 31 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
37. Bukti P- 37 : Daftar Aktiva Tanah PT. PELNI (Persero) Terminal Point Banjarmasin Per 31 Desember 2020

Halaman 92 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



(fotokopi sesuai dengan asli);

38. Bukti P- 38 : Daftar Aktiva Tanah PT. PELNI (Persero) Terminal Point Banjarmasin Per 31 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti P- 39 : Daftar Aktiva Tanah PT. PELNI (Persero) Terminal Point Banjarmasin Per 31 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti P- 40 : Daftar Aktiva Tanah PT. PELNI (Persero) Terminal Point Banjarmasin Per 02 Mei 2023, (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 s.d. T-20 , sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 304/Desa Kertak Baru Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama PRAJOGO PRANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Gambar Tanah Nomor: 490/1971, tanggal 15 September 1971, Luas 1885 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Warkah Permohonan Pendaftaran Tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 304/Desa Kertak Baru (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 466/Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama PRAJOGO PRANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Gambar Tanah Nomor: 427/1973 tanggal 16 Juli



- 1973, Luas 526 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Cover Warkah Permohonan Pendaftaran Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 466 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-6A : Surat Pernyaksian Hak Milik tanggal 11 Juli 1973, atas nama Haji Utuh Darham – Haji Mochamad Noor (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-6B : Surat Tanda Setoran sebesar Rp. 1.500,- atas nama penyeter H. Utuh Darham tanggal 18 Februari 1974 dan Tanda Penyetoran kepada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Banjarmasin sebesar Rp.850,- tanggal 18 Februari 1974 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-6C : Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin Nomor: Sk.313/HM/PHT/ 1973, tanggal 15 Nopember 1973 dan Kwitansi dari H. Utuh Darham bin Haji Mochamad Noor tanggal 19 Februari 1974 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-6D : Gambar Kasar (Salinan GT.No.427/73 tgl.16 Juli 1973) tanggal 15 Nopember 1973 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu , terbit tanggal 8 Februari 1990 atas nama PRAJOGO PANGESTU, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-8 : Gambar Situasi Nomor: 51/1990 tanggal 19



Januari 1990, Luas 1126 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);

13. Bukti T-9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990 atas nama PRAJOGO PANGESTU, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-10 : Gambar Situasi Nomor: 163/17-1/1990 tanggal 16 Juni 1990, Luas 71 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-11 : Surat Kuasa Hukum PT. PELNI atas nama Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M. & Rekan Nomor: 72169.1801/TH.R/I/2023, tanggal 18 Januari 2023, Perihal: Permohonan Konfirmasi atas Tanah milik PT. PELNI (Persero) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02405 tanggal 20 Maret 2019, kepada Kepala kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli, dengan lampiran fotokopi sesuai fotokopi);
16. Bukti T-12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Nomor: MP.01.02/106-63.71/I/2023, tanggal 27 Januari 2023, Perihal: Penjelasan, kepada Kantor Hukum Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M dan Rekan, Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero) (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-13 : Surat Deni Simorangkir X.V., S.H., M.H. Nomor: 10.1/Agraria/PT PELNI-KBU BJM/ DSS/II/2023,

Halaman 95 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Februari 2023, Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, kepada Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan Surat Kuasa Nomor: TH.01.24/01/SK/2023, tanggal 24 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan asli dengan lampiran fotokopi sesuai dengan fotokopi);

18. Bukti T-14 : Surat Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Nomor: MP.01.02/189-63.71/II/ 2023, tanggal 20 Februari 2023 Perihal: Penjelasan, kepada Kantor Hukum Deni Simorangkir XV SH.MH Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero) (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-15 : Surat Deni Simorangkir X.V., S.H., M.H. Nomor: 01.1/Agraria/ PT PELNI-KBU BJM/DSS/III/2023, tanggal 1 Maret 2023, Perihal: Banding/Keberatan Atas Jawaban Kakantah Kota Banjarmasin Terkait Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T-16 : Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023 Perihal: Undangan Klarifikasi, kepada Deni Syahrial Simorangkir, S.H., M.H (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti T-17 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 288/ Desa Kertak Baru, terbit tanggal 8 Februari 1990 atas nama PRAJOGO PANGESTU, terletak di

Halaman 96 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat,  
Kotamadya Bandjarmasin, Provinsi Kalimantan  
Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti T-18 : Gambar Tanah Nomor: 502/1970, tanggal 17  
September 1970, Luas 1214 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai  
dengan asli);

23. Bukti T-19 : Permohonan Pengukuran Untuk Mendapatkan  
Surat Ukur dan Sertipikat, tanggal 21 Oktober  
2009 atas nama Prajogo Pangestu, beserta  
lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli,  
dengan lampiran fotokopi sesuai dengan  
fotokopi dan fotokopi sesuai dengan asli);

24. Bukti T-20 : Permohonan Pengukuran Untuk Mendapatkan  
Surat Ukur dan Sertipikat, tanggal 20 Oktober  
2009 atas nama Prajogo Pangestu, beserta  
lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli,  
dengan lampiran fotokopi sesuai dengan  
fotokopi dan fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi  
surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan  
pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 s.d. T.II.Intv-45,  
sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Surat Kepala Badan Keuangan Daerah  
Pemerintahan Kota Banjarmasin, Perihal  
HISTORI MUTASI PBB atas nama Wajib Pajak  
Prajogo Pangestu, NOP  
63.71.030.005.005.0117.0 alamat Objek Pajak  
Jalan Lambung Mangkurat HGB. 1345, 1340, HM  
304, 466 RT.005/ RW.01 Kertak Baru Ulu  
Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin (fotokopi  
sesuai dengan asli);

Halaman 97 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

## 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

2. Bukti T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 304, Desa Kertak Baru, Kecamatan Bandjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, dikeluarkan tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah Nomor: 490/1971 tanggal 15 September 1971, Luas 1885 m<sup>2</sup> atas nama Prajogo Pangestu (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T.II.Intv-2A : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 60, tanggal 23 Mei 1987, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Intv-2B : Akta Jual Beli No. 253/PH/1989, tanggal 31 Agustus 1989, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin ("**AJB No 253**") (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T.II.Intv-2C : Akta Jual Beli No.58/-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin ("**AJB No. 58**") (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Intv-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 466, Desa Kertak Baru, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, dikeluarkan tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah Nomor: 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, Luas 526 m<sup>2</sup> atas nama Prajogo Pangestu (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Intv-3A : Akta Jual Beli No. 258/PH/1987, tanggal 22 Oktober 1987, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H. Notaris/PPAT di Banjarmasin ("**AJB No. 258**") (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 98 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



8. Bukti T.II.Intv-3B : Akta Jual Beli No. 254/PH/1989, tanggal 31 Agustus 1989, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin (**"AJB No. 254"**) (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.Intv-3C : Akta Jual Beli No. 59/-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin (**"AJB No. 59"**) (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T.II.Intv-4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1980, Gambar Situasi Nomor: 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, Luas 1126 m<sup>2</sup> atas nama Prajogo Pangestu (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Intv-4A : Akta Jual Beli No. 60/-BB-/PH/1990, tanggal 21 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin (**"AJB No. 60"**) (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Intv-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor: 163/17-1/1990 tanggal 16 Juni 1990, Luas 71 m<sup>2</sup> atas nama Prajogo Pangestu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T.II.Intv-5A : Akta Jual Beli No. 56/-BB-/PH/1991, tanggal 24 April 1991, yang dibuat di hadapan Veronica Lily Dharma, S.H., Notaris/PPAT di Banjarmasin (**"AJB No. 56"**) (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T.II.Intv-6 : Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015 (print out dari



Direktori Putusan MA RI);

15. Bukti T.II.Intv-7 : Putusan Mahkamah Agung No. 170 K/Pdt/2017 tanggal 10 April 2017 (print out dari Direktori Putusan MA RI);
16. Bukti T.II.Intv-8 : Putusan Mahkamah Agung No. 1318 K/Pdt/2017, tanggal 26 September 2017 (print out dari Direktori Putusan MA RI);
17. Bukti T.II.Intv-9 : Putusan Mahkamah Agung No. 734PK/Pdt/2017, tanggal 19 Desember 2017 (print out dari Direktori Putusan MA RI);
18. Bukti T.II.Intv-10 : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("**SEMA No. 3 Tahun 2018**") (print out dari website);
19. Bukti T.II.Intv-11 : Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1960 tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia ("**PP No. 34 Tahun 1960**") (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T.II.Intv-12 : Surat Perjanjian No. 24 tanggal 17 Februari 1988 antara Bapak Letnan Kolonel Corp Zeni Dawud Karmono Kepala Zeni Daerah Militer-VI/Tanjung Pura dengan Tuan Widjojo, yang dibuat di hadapan Bachtar, Notaris di Banjarmasin (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T.II.Intv-13 : Rekap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, Nama Wajib Pajak PRAYOGO PANGESTU, Alamat Objek Pajak Jl. Lambung Mangkurat semenjak

Halaman 100 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1994 – 2008 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

22. Bukti T.II.Intv-14 : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 1994 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T.II.Intv-15 : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 1995 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T.II.Intv-16 : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 1996 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T.II.Intv-17A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2004 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T.II.Intv-17B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2004 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T.II.Intv-18A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2005 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti T.II.Intv-18B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2005 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas

Halaman 101 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

29. Bukti T.II.Intv-19A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2006 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

30. Bukti T.II.Intv-19B : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

31. Bukti T.II.Intv-20A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2007 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

32. Bukti T.II.Intv-20B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2007 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

33. Bukti T.II.Intv-21 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

34. Bukti T.II.Intv-22A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2009 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

35. Bukti T.II.Intv-22B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009

Halaman 102 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

## 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)



dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

36. Bukti T.II.Intv-23A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2010 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

37. Bukti T.II.Intv-23B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

38. Bukti T.II.Intv-24A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2011 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

39. Bukti T.II.Intv-24B : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

40. Bukti T.II.Intv-25A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2012 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

41. Bukti T.II.Intv-25B : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bukti T.II.Intv-26A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2013 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
43. Bukti T.II.Intv-26B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2013 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti T.II.Intv-27A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2014 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti T.II.Intv-27B : Struk Pembayaran Pajak Daerah PBB Pemerintahan Kota Banjarmasin Dinas Pendapatan Daerah Tahun 2014 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
46. Bukti T.II.Intv-28A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2015 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
47. Bukti T.II.Intv-28B : Struk Pembayaran PBB Pemerintahan Kota Banjarmasin Tahun 2015 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti T.II.Intv-29A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Halaman 104 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)



Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2016 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

49. Bukti T.II.Intv-29B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2016 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

50. Bukti T.II.Intv-30A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

51. Bukti T.II.Intv-30B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2017 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

52. Bukti T.II.Intv-31A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2018 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

53. Bukti T.II.Intv-31B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2018 dengan NOP 63.71.030.005.005.0093.0, atas nama PRAYOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

54. Bukti T.II.Intv-32A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (SPPT PBB) Tahun 2019 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 105 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55. Bukti T.II.Intv-32B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2019 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
56. Bukti T.II.Intv-33A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
57. Bukti T.II.Intv-33B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2020 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
58. Bukti T.II.Intv-34A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2021 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
59. Bukti T.II.Intv-34B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2021 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
60. Bukti T.II.Intv-35A : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2022 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);
61. Bukti T.II.Intv-35B : Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) PBB Tahun 2022 dengan NOP 63.71.030.005.005.0117.0, atas nama PRAJOGO PANGESTU (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 106 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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

62. Bukti T.II.Intv-36 : Hasil Screen Shot Cek Tunggalan PBB untuk NOP 63.71.030.005.005-0093.0 Tahun 1994, 1995 dan 1996 (fotokopi sesuai dengan print out);
63. Bukti T.II.Intv-37 : hasil Screen Shot Cek Tunggalan PBB untuk NOP 63.71.030.005.005-0093.0 Tahun 2023 (fotokopi sesuai dengan print out);
64. Bukti T.II.Intv-38 : Cek Tunggalan PBB untuk NOP 63.71.030.005.005-0093.0 Nama PT PELNI (Persero), Alamat Jl. Lambung Mangkurat SPO.03/XI/2018, 005, 01, Kertak Baru Ulu, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan Dicitak pada : 15 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan print out);
65. Bukti T.II.Intv-39 : Cek Tunggalan PBB untuk NOP 63.71.030.005.005-0117.0 Nama Prajogo Pangestu, Alamat Jl.Lambung Mangkurat HGB.1345 1340,HM.304,466, 005, 01, Kertak Baru Ulu, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan Dicitak pada : 15 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan print out);
66. Bukti T.II.Intv-40 : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1970 Tentang Penyelesaian Konversi Hak-Hak Barat Menjadi Hak Guna Bangunan Dan Hak Guna Usaha ("Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970") (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
67. Bukti T.II.Intv-41 : Peraturan Menteri Dalam Negeri No 3 tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979")

Halaman 107 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

68. Bukti T.II.Intv-42 : Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979")  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);
69. Bukti T.II.Intv-43 : foto keadaan sekitar Tanah per Bulan Desember Tahun 2015 yang diakses pada situs Google Street View (print out dari google MAP);
70. Bukti T.II.Intv-44 : foto keadaan sekitar Tanah per Bulan September Tahun 2017 yang diakses pada situs Google Street View (print out dari google MAP);
71. Bukti T.II.Intv-45 : foto keadaan sekitar Tanah per Bulan Juli Tahun 2018 yang diakses pada situs Google Street View (print out dari google MAP);

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

Saksi Penggugat

1. Nama Saksi: **HARIYADI, DN**

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang ada di Jalan Simpang Lambung Mangkurat adalah milik PT. PELNI karena disana dulunya Kantor Kodim. Saksi mengetahui tanah itu milik Kodim mulai tahun 1964;
- Bahwa keadaan tanah pada waktu itu sampai sekarang perbedaannya yaitu dulu diatas tanah ada bangunan Kodim dan sekarang sudah menjadi tanah kosong sedangkan untuk keadaan jalan disana tidak ada perubahan;
- Bahwa nama jalan yang menjadi objek sengketa tersebut yaitu Jalan Lambung Mangkurat untuk nama jalan besarnya dan untuk jalan kecilnya nama jalannya Jalan Simpang Lambung Mangkurat 2 (dua);

Halaman 108 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa posisi tanah sengketa berada ditengah diantara Jalan Simpang Lambung Mangkurat dengan Rumah Dinas Korem;
- Bahwa Saksi lahir pada tahun 1956 di Kelurahan Kertak Baru Ulu yang dekat dengan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa itu;
- Bahwa sekitar usia Saksi 9 (sembilan) tahun tepatnya pada tahun 1964 diatas tanah itu ada bangunan Kantor Kodim, yang bangunannya berupa kayu dan dekat jalan ada lapangan basket dulunya, serta disamping tanah itu ada jalan yang namanya Jalan Simpang Lambung Mangkurat 2 (dua) yang sekarang menjadi Kantor DPR;
- Bahwa seingat Saksi sekitar tahun 1980 Markas Kodim sudah tidak berdiri disana lagi karena sudah dibongkar sehingga menjadi rata diatas tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama pemilik tanah sengketa tersebut adalah atas nama Hj. Fatimah Binti H. Muhammad Taher, atas nama H. Utuh Darham Bin H. Muhamad Noor, atas nama Satrya Gunawan, atas nama Wijaya Widjojo, atas nama Oei Enteng, atas nama Mochtar Ramlie, dan atas nama Prajogo Pangestu;
- Bahwa sekitar tahun 2019 itu Saksi tidak melihat ada kegiatan pengukuran diatas bidang tanah yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu diatas tanah itu ada terbit sertipikat atas nama PT. PELNI, yang Saksi lihat ditanah itu ada plang bertulisan PT. PELNI;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada orang yang berjualan disamping tanah itu dan ada pagar seng disekelilingnya;
- Bahwa Saksi mengetahui ada orang yang bernama Pak Rahmadi yang berjualan bensin disamping tanah itu tetapi Saksi lupa sejak kapan Pak Rahmadi berjualan diatas tanah tersebut;

## 2. Nama Saksi: **DARMAWAN**

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang ada disamping Rumah Dinas Dandrem. Kondisi tanah disana sekarang kosong tidak ada bangunan apa pun;

Halaman 109 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tempat kelahiran Saksi di daerah dekat tanah yang menjadi objek sengketa dan Saksi lahir pada tahun 1960;
- Bahwa Saksi pernah meninggalkan daerah itu pada tahun 1978, Saksi pindah keluar dari Kertak Baru berhubung rumah Saksi dikontrakkan. Sekitar tahun 1984 Saksi kembali lagi untuk menempati rumah yang Saksi kontrakkan itu;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa itu ada bangunan Kodim dan asramanya;
- Bahwa Saksi sejak masih kecil saat Sekolah Dasar, bangunan Kodim sudah berdiri disana;
- Bahwa aktifitas didalam area wilayah Kodim hanya ada aktifitas orang-orang TNI;
- Bahwa didepan Kodim ada pembatas dan ada Pos Jaga;
- Bahwa nama jalan disamping Markas Kodim itu Jalan Simpang Lambung Mangkurat;
- Bahwa kondisi bangunan Markas Kodim tersebut berupa bangunan kayu;
- Bahwa kondisi tanah itu sekarang kosong tidak ada bangunan apa pun disana;
- Bahwa Sejak tahun 1978 Saksi meninggalkan daerah itu dan kembali lagi pada tahun 1984, keadaan tanah sudah kosong dan Markas Kodim sudah tidak ada lagi disana. Kondisi tanah sekarang setelah Kodim tidak ada lagi disana kosong rata tidak ada bangunan apa pun diatas tanah itu;
- Bahwa Saksi melihat ada plang nama diatas tanah tersebut bertuliskan PT. PELNI. Saksi melihat plang nama PT. PELNI ada diatas tanah itu sekitar 2 (dua) bulan yang lalu. Selain plang nama PT. PELNI, Saksi melihat ada plang nama yang bertuliskan nama milik Prajogo Pangestu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama pemilik tanah itu adalah Hj. Fatimah Binti H. Muhammad Taher, atas nama H. Utuh Darham Bin H. Muhamad Noor, atas nama Satria Gunawan, atas nama

Halaman 110 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)



Wijaya Widjojo, atas nama Oei Enteng, atas nama Mochtar Ramlie, dan atas nama Prajogo Pangestu;

- Bahwa lokasi tanah sengketa sekarang masuk kawasan RT.5 dulunya RT.10;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Karyawan Prajogo Pangestu datang untuk minta PBB ditahun 2023, atas nama Pak Wagiran datang ke Saksi, tetapi sebelum tahun 2023 Saksi tidak mengenal Pak Wagiran;
- Bahwa Batas-batasnya adalah Jalan Lambung Mangkurat, Jalan Simpang Lambung Mangkurat, Sungai Belasung, Dandrem (dulu Polisi Militer);

3. Nama Saksi: **SUBHAN SAFARI ADAMI**

- Bahwa Saksi menjadi Karyawan PT. PELNI sejak tahun 1994 sampai sekarang masih aktif dengan Jabatan sebagai Kepala Terminal Poin daerah Banjarmasin;
- Bahwa saksi mengetahui asset-aset tanah milik dari PT. PELNI yang ada di Banjarmasin yaitu ada 6 (enam) bidang tanah, 2 (dua) bidang tanah yang ada di Jalan Lambung Mangkurat No.24 dan No.25, 1 (satu) bidang tanah yang ada di Jalan Martadinata No.10, 1 (satu) bidang tanah di Jalan Lambung Mangkurat samping Kantor Pemerintah Kota dan 1 (satu) bidang tanah yang ada di Jalan Cempaka dan 1 (satu) bidang tanah yang ada di Jalan Kaca Piring III;
- Bahwa Aset yang di Jalan Lambung Mangkurat No.24 dan No.25 itu bentuknya hanya tanah saja dan sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa ikut mengurus sertifikat pada tahun 2018 dan salah satu yang ikut menandatangani dalam permohonan pembuatan sertifikat tersebut;
- Bahwa secara fisik tanah itu berbentuk tanah kosong tidak ada bangunan apa pun diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang disamping Rumah Dinas Dandrem itu milik PT. PELNI. Tanah tersebut kosong tidak ada



bangunan dengan luas sekitar 1.400 m<sup>2</sup> dan tanah tersebut telah bersertipikat;

- Bahwa Saksi pada awal mulanya Inventarisasi seluruh BMN yang mana seluruh aset PT. PELNI harus di Inventarisir yang ada di daerah Cabang PT. PELNI yang ada di Kota Banjarmasin, pada saat pengurusan itu oleh PT. PELNI Pusat ditugaskan Konsultan Hukum untuk ikut mengurus nya bersama dengan Saksi;
- Bahwa saat pengukuran yang dilakukan oleh BPN, Saksi ikut hadir dan menyaksikan. Saat pengukuran tersebut yang hadir ada Pihak Pengukuran dari BPN, Konsultan Hukum dari PT. PELNI dan Saksi sendiri sebagai perwakilan Cabang Kota Banjarmasin;
- Bahwa ketika berlangsungnya pengukuran itu, dilokasi pada saat itu tidak ada perlawanan atau orang-orang yang memperlmasalahkan, semua berjalan dengan lancar;
- Bahwa Saksi mengetahui di dalam tanah objek sengketa, yang mempunyai warung dan berjualan disana;
- Bahwa saat pengukuran dari BPN, Saksi melihat ada satu patok tanah yang berada disudut Jalan Simpang Lambung Mangkurat dekat Kantor DPR;
- Bahwa selain tanah yang menjadi objek sengketa, ada tanah milik PT. PELNI lagi di daerah itu, yang letaknya dibelakang Rumah Dinas Dandrem yang luasnya sekitar 1.400 m<sup>2</sup> dan ada patoknya persis dibelakang Rumah Dinas Dandrem tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar dulunya tanah itu milik Perusahaan Belanda yang bernama NV KPM dari cerita Para Senior Saya bahwa disitu ada NV KPM yaitu Perusahaan Belanda yang bergerak dalam bidang Pelayaran;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tanah itu dulunya disewa Pihak TNI dari PT. PELNI;
- Bahwa Saksi tahu sekitar tahun 1979 TNI menyerahkan kembali tanah tersebut kepada PT. PELNI. Saksi mendengar dan mengetahui dari cerita Rekan Kerja dikantor bahwa Pihak TNI

Halaman 112 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



menyerahkan kembali tanah itu kepada Pihak PT. PELNI, karena sudah tidak menyewa tanah itu lagi;

- Bahwa Seingat Saksi pada saat Presiden Jokowi datang untuk kunjungan ke Kota Banjarmasin pada tahun 2014, Pihak Korem 101 Antasari Banjarmasin ada menghubungi Kami, berhubung ditanah itu di pagar seng agar supaya tidak terlihat kumuh, Pihak Korem meminta Kami untuk membersihkan tanah tersebut dengan bantuan yang ditawarkan oleh Pihak Korem dan akhirnya pagar seng Kami cat dengan warna bau-abu sehingga terlihat bersih;
- Bahwa saat Saksi lewat depan tanah sengketa, Saksi melihat ada orang menggali tanah untuk membuat pagar kemudian Saksi tanya ke Mandornya atas suruhan siapa membuat pagar diatas tanah itu, Mandor itu bilang kalau disuruh oleh PT. Barito Pasifik. Setelah itu Saksi langsung laporkan ke PT. PELNI Pusat. Kemudian turun dari Kantor Pusat Kuasa Hukum dari PT. PELNI dan mengadakan laporan ke POLDA Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi mengajukan permohonan sertifikat ke BPN atas dasar perintah dari Kantor Pusat. Dokumen yang Saksi bawa untuk mengajukan permohonan tersebut itu Saksi kurang mengerti, karena semua yang mengurusnya Konsultan Hukum dari PT. PELNI;
- Bahwa salah satu dasar PT. PELNI mengakui tanah itu adalah milik PT. PELNI yaitu dari surat pengembalian tanah dari Pihak TNI kepada PT. PELNI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah patok ditanah itu siapa yang membuatnya karena saat pengukuran patok itu sudah ada disana;
- Bahwa saat pengukuran, Saksi yang menunjukkan batas-batas tanahnya. Dasar Saksi sehingga bisa menunjukkan batas-batas tanah tersebut adalah ukuran tanah tersebut 3.600 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca atau melihat isi berkas permohonan sertifikat;

Halaman 113 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



- Bahwa saat pengukuran tanah itu Saksi ikut terlibat pada tahun 2018. Yang hadir saat pengukuran tanah tersebut yaitu Petugas Ukur dari BPN ada 4 Orang, dari Kantor Pusat ada 2 Orang dan Saksi. Saat pengukuran tanah itu tidak ada permasalahan berjalan dengan lancar saja;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli yang telah memberikan keterangan atau pendapat di bawah sumpah/janji menurut agamanya:

Saksi Tergugat II Intervensi

1. Nama Saksi: **RAHMADI BIN AIDI**

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat milik dari Pak Prajogo Pangestu dengan bentuk tanah kotak, ukuran 40x100 M<sup>2</sup>
- Bahwa Saksi pernah menempati tanah yang terletak di Jalan Lambung Mangkurat atas dasar ijin secara lisan dari Pak Sayuti, salah satu pegawai dari PT. Barito Pasifik. Saksi diberikan ijin tinggal di tanah tersebut Sejak tahun 1997 sampai dengan Bulan Januari tahun 2023, diatas tanah tersebut Saksi membuat pondokan;
- Bahwa Saksi tinggal di tanah tersebut untuk membuka usaha berjualan dan disuruh juga merawat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak menerima gaji atau pembayaran dari Pak Prajogo Pangestu;
- Bahwa keadaan tanah pada saat Saksi pertama kali datang dan ijin tinggal di tanah tersebut dalam keadaan kosong dan dipagar seng sekelilingnya. Letak tempat tinggal Saksi persis disamping pagar seng;
- Bahwa yang membangun pagar seng ditanah itu adalah PT. Barito Pasifik;
- Bahwa pihak dari PT. Barito Pasifik pernah mengunjungi tanah tersebut dan sering melakukan pengecekan disana;
- Bahwa selama Saksi tinggal disana tidak ada orang yang mengakui sebagai pemilik tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui sebelum tanah itu kosong sebelumnya ada bangunan Kantor Kodim 1007 Banjarmasin yang sekarang sudah pindah ke Jalan S. Parman;
- Bahwa Saksi melihat pembongkaran bangunan Kodim 1007 yang melakukan pembongkaran adalah orang-orang Kodim. Bangunan Kodim yang di bongkar itu berbentuk rumah kayu;
- Bahwa PT. PELNI tidak pernah datang ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2019 tidak pernah ada orang dari BPN masuk kelokasi tanah untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut di sebelah Utara berbatasan dengan sungai, sebelah Selatan berbatasan dengan Gedung DPR, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Simpang Lambung Mangkurat dan sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lambung Mangkurat;
- Bahwa Saksi ikut serta dalam pembuatan pagar seng ditanah sengketa yang dibangun sekitar tahun 1996 sebelum Saksi tinggal disana;

## 2. Nama Saksi: **WAGIRAN**

- Bahwa Saksi sebagai Karyawan PT. Barito Pasifik mulai tahun 1994 sampai sekarang di tugaskan untuk membayar PBB dari aset-aset milik PT. Barito Pasifik;
- Bahwa setiap tahunnya Pak Prajogo Pangestu selalu melakukan pembayaran PBB, dari tahun 1994 sampai 2018 berhasil melakukan pembayaran PBB, tapi pada tahun 2019 saat Saksi mau membayar PBB ada sedikit masalah tidak ada ditemukan PBBnya di Kelurahan, kemudian Saksi disarankan untuk ke Badan Keuangan Daerah (BKD) setelah dicek disana ternyata sudah di mutasi atau dibalik nama ke PT. PELNI. Selanjutnya menurut penjelasan dari Badan Keuangan Daerah (BKD) memberikan solusi untuk permasalahan itu akan di survei ulang dan akan diberikan nomor SPPT yang baru karena sudah di mutasi ke PT. PELNI sehingga nama Prajogo Pangestu tidak bisa membayar lagi;

Halaman 115 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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

- Bahwa sejak tahun 2019 sampai sekarang pembayaran PBB atas nama Pak Prajogo Pangestu dilakukan dengan NOP yang baru;
- Bahwa pembayaran yang pertama pada tahun 1994 di SPPTnya letak objek pajak nama alamat Jalan Lambung Mangkurat RT.012 RW. 000. Pada tahun 2019 berubah menjadi Rt.005 RW. 001, tetapi NOP tetap;

Ahli Tergugat II Intervensi

1. Nama Ahli: **DR. RONSEN PASARIBU, S.H., M.M.**

- Bahwa Tanah Negara ada beberapa definisi yang resmi oleh Pemerintah, tanah Negara adalah tanah yang belum pernah diberikan hak atas tanah atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Kemudian tanah Negara juga dimaknai sebagai tanah bekas hak yang dilepaskan oleh seseorang kepada Negara untuk kepentingan orang lain;
- Bahwa PP No. 18 tahun 2021 adalah peraturan pelaksanaan daripada Undang-Undang Hak Cipta, juga mengatur tentang berbagai definisi, ada satu hal yang ditambahkan tanah Negara bukan Aset jadi ini sebagai tambahan jawaban dari multitafsir tanah Negara. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Negara disini bukanlah seperti zaman Belanda yang memiliki kemudian kewenangan memiliki oleh Negara pada waktu zaman Belanda sebelum merdeka dengan Politik domain Polarisasi artinya ada satu ketentuan bila seseorang tidak memiliki tanahnya maka itu dikuasai oleh Kerajaan Belanda, setelah merdeka konsep domain itu tidak lagi diberlakukan, karena sifat atau karakter daripada penjajah adalah bagaimana mengambil keuntungan sebesar-besarnya dari sumber daya agraria Negara Nusantara kita, lalu didalam Undang-Undang sebelum UU No.5 Tahun 1960 ada beberapa Undang-Undang yang diambil alih sebagai mengisi kedaulatan bangsa, pertama Undang-Undang No.1 Tahun 1958 yaitu Undang-Undang Partikelir yaitu tanah-tanah itu diambil Negara, yang kedua tanah-tanah perusahaan Belanda itu dasar

Halaman 116 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya Undang-Undang juga yaitu Undang-Undang 86 tahun 1958, kemudian yang ketiga ada Undang-Undang tanah yang dikuasai orang-orang Belanda akan tetapi Dia meninggalkan Indonesia tanpa menjual tanahnya ini juga ada Undang-Undang sendiri yaitu Undang-Undang P3MB (Panitia Pemulihan Penggunaan tanah Milik Belanda), dari tiga Undang-Undang ini yang menjadi pra bagaimana kita mengisi kedaulatan bangsa terhadap tanah dan bangunan. Berkaitan juga dengan Perka 5 yaitu menyangkut Badan Hukum Indonesia yang milik Belanda, tadinya Badan Hukum Indonesia milik Belanda meninggalkan begitu saja tanpa ada penyelesaian semua ini diatur oleh semangat (KMB) Konferensi Meja Bundar agar hak-hak lembaga-lembaga, perorangan pada saat sebelum merdeka itu tetap ada tata aturannya. Pertanyaan tadi masalah nasionalisasi perusahaan Belanda ini kenapa dibedakan karena tanah-tanah yang masuk pada katagori nasionalisasi itu menyangkut hak-hak hidup orang banyak, itu ada beberapa sektor yaitu sektor pertanian, sektor pelabuhan, pelistrikan, perkereta apian, jadi sektor-sektor bisnis yang menyangkut hajat hidup orang banyak ini diambil alih oleh Negara melalui satu Undang-Undang yang disebut Undang-Undang 86 tahun 1958. Nah ini tata caranya adalah Pemerintah melakukan inventarisasi, baik tanah maupun bangunan-bangunan yang ada, kemudian setelah adanya inventarisasi itu maka ada tim penaksir agar supaya nilai yang dialamatkan kepada setiap hasil bangunan atau tidak bangunan itu menjadi objektif tidak ada unsur subjektif secara internasional. Kemudian kalau sudah *clear* penilaiannya maka Negara melalui Menteri Keuangan sebagai bentuk bendahara Negara membayar sejumlah uang itu tentunya ada penetapan ini adalah objek nasionalisasi, kemudian masuk didalam daftar nasionalisasi sendiri, inilah yang dibayar lunas oleh Pemerintah Indonesia kepada Bangsa Belanda, jadi simpulkan bahwa yang disebut dengan nasionalisasi adalah tanah-tanah yang melalui

Halaman 117 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



proses tadi ada identifikasi, ada penilaian, ada pemberian ganti rugi dan daftar inventarisasi sebagai lampiran daftar nasionalisasi disetiap Propinsi;

- Bahwa definisi tanah Negara adalah tanah yang dimiliki yang dikuasai langsung oleh Negara ada yang belum pernah diberikan hak dalam bahasa Belanda disebut Grondwet tanah yang tidak ada subjeknya mengenai tanah yang bebas, kemudian kalau terkena satu Undang-Undang menjadi dikuasai oleh BUMN penyerahan itu diberikan dengan hak apa, disinilah disebut tanah Negara bekas hak titik-titik, titik-titik itu disebut formasi handomnya, karena setiap badan hukum Belanda itu sangat tertib mendaftarkan dengan kadaster yang kita kenal sekarang dengan BPN untuk pusat atau Kakanwil atau Kantor Pertanahan, disitu terdokumentasi semua tanah-tanah barat, jadi mana yang masuk ke Undang-Undang 58 itu ada daftarnya. Nomenkelaturnya adalah tanah Negara bekas hak eigendom verponding yang terkena Undang-Undang 86 tahun 1958. Dan inilah yang membedakan status tanah itu kalau selain daripada itu yang terkena Undang-Undang No.1 Tahun 1958 biasanya perkebunan besar tetapi namanya kedaulatan bangsa, jadi kira-kira 8.000 m<sup>2</sup> itu sudah terkena Undang-Undang No.1 Tahun 1958 jadi tidak ada sebenarnya hak barat yang tidak terkena istilahnya pengambil alihan oleh negara dengan cara Undang-Undang sehingga semua yang melanggar perbuatan hukum itu berdasarkan pada Undang-Undang;
- Bahwa dari definisi tanah negara tadi begitu ada negara yang menguasai maka dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 dan seterusnya, negara dapat mengatur perencanaannya, perencanaan pembangunan itu dikuasai oleh negara artinya daerah-daerah mana yang bisa digunakan untuk sekolah, pasar, pelabuhan dan sebagainya itulah yang melekat dinegara karena tugas itu yang pertama, yang kedua negara mengatur hubungan-hubungan hukum yang dilimpahkan kepada PPAT, peralihan hak antara subjek yang

Halaman 118 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



salah satu dengan yang lain itu diangkat melalui keputusan Kepala BPN Nomor 36 mengenai akta PPAT. Kemudian ada hubungan hukum dalam pemberian atas hak tanah negara itu dimohonkan oleh perorangan, badan hukum, badan hukum publik, lalu diukur, dipetakan, diterbitkan surat ukur, bayar PBB lalu diterbitkan sertifikat inilah batas kewenangan negara kalau dulu negara hanya memiliki sekarang hak menguasai untuk beberapa tugas-tugas tadi, kalau negara dalam hal ini Pemerintah BPN sudah memberikan hak milik kepada seseorang maka kewenangan negara itu berhenti sejauh itulah kewenangan negara. Ahli katakan dikuasai langsung oleh negara yang belum diberikan hak kemudian kalau sudah diberikan hak dikuasai secara tidak langsung tetapi negara mempunyai tugas dan pengendalian. Menteri Agraria sekarang ada tugas pengendalian artinya apakah hak yang diberikan itu benar-benar dikuasai, digunakan peruntukkannya seperti yang ada dalam Surat Keputusan itu. Begitu ada Hak Guna Bangunan atau Hak Milik atau Hak Guna Usaha sampai disitulah tanah negara;

- Bahwa jenis-jenis hak itu diatur dalam Pasal 4 dilanjutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 jenis-jenis hak yang diberikan pemerintah kepada Perorangan, Badan Hukum Publik maupun Badan Hukum Swasta, dapat menyebutkan salah satu adalah Hak Guna Usaha, jadi didalam Undang-Undang Pokok Agraria jenis hak itu disesuaikan dengan penggunaan tanah, kalau di zaman Belanda untuk perkebunan besar disebut dengan erfpacht tapi setelah 50 sampai 60 tahun itu disebut Hak Guna Usaha, hak menggunakan atau mengusahakan sebidang tanah untuk tujuan tertentu yang lazimnya adalah pertanian kemudian ada hak milik, hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh dengan waktu yang tidak ada batasnya, yang fungsinya bisa kita perjualbelikan, bisa diwariskan, bisa dijadikan jaminan dan sebagainya. Hak milik itu membedakan dengan hak-hak yang lain, hak milik itu terkuat dan terpenuh tetapi hak apapun itu tidak bisa dilepaskan daripada Pasal

Halaman 119 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



6 yaitu hak mempunyai fungsi sosial, disinilah ketidakmutlakan membedakan dengan zaman Belanda. Hak Guna Bangunan adalah hak mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan tanah miliknya dan waktunya paling lambat 30 tahun dapat diperpanjang atau diperbaharui dalam PP Nomor 18 terminologinya itu tidak sekedar dapat diperpanjang tetapi pemegang HGB karena lalai dapat diperbaharui karena haknya. Tapi pembaharuan hak itu didalam PP Nomor 18 hanya diberi satu kali sehingga dengan demikian kalau permohonan baru harus membayar BPHT lagi kalau perpanjangan tidak ada perubahan kepemilikan jadi hanya administrasi pendaftaran saja, pajak tidak perlu dibayar karena namanya tidak berubah. Kemudian hak pakai itu lebih pada memakai tanah biasanya untuk pertambangan, untuk instansi pemerintah itu diberikan hak pakai, termasuk lembaga-lembaga luar negeri, bangsa-bangsa lain didalam Undang-Undang tidak diijinkan memiliki hak tetapi diberikan hak pakai selama dipakai. Selebihnya hak-hak modern seperti tuntutan pembangunan dikota besar hak pakai itu statis, kalau pemerintah punya hak pakai tapi ada antering government bagaimana agar tanah itu menjadi sumber uang maka dibuatlah konsep hak diatas hak, jadi hak pakai diatasnya HGB kepada investor diterbitkanlah rusun setiap ruangan itu diberikan hak milik diatas satuan rusun, dalam PP Nomor 16 sudah di update lagi menjadi cantelannya. Hak-hak lain yang sifatnya sementara sepanjang masih ada hak sewa, hak gadai dan sebagainya inilah yang diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria mengenai hak atas tanah;

- Bahwa di Eropa dikenal dengan stelsel positif itu terjadi apabila semua dalam sudut bidang tanah sudah terdaftar dan sudah diukur kadaster jadi ada kepastian didalam pemberian informasi mengenai tanah apa saja, sedangkan Indonesia disadari bahwa sejak Belanda sampai sekarang itu baru 10 persen terdaftar, makanya sekarang pemerintah menggalakkan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis

Halaman 120 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Lengkap) sebagai pengganti Prona. Didalam Undang-Undang ada dua sistem pendaftaran tanah, satu sporadik yaitu BPN hanya menyiapkan Peta silahkan Masyarakat datang mendaftarkannya secara sendiri-sendiri atau berkelompok itu boleh, sistem yang kedua adalah sistem otomatis idenya dari pemerintah, anggarannya dari pemerintah, pemilik tanah hanya menyiapkan bukti alas haknya saja, mengingat jenis-jenis tanah di Indonesia sangat banyak karena jenis tanah itu adalah tanah adat dasarnya jadi tidak seragam hak atas tanah itu, bikin sertifikatnya pun tidak semudah yang kita bayangkan. Inilah kondisi kenapa kita membuat stelsel negatif tapi narasi disitu adalah stelsel negatif mempunyai unsur positif tujuannya ke positif sebenarnya. Yang kedua penjelasannya adalah negara belum cukup kuat untuk memberikan ganti rugi kepada Masyarakat yang korban penerbitan sertifikat jadi dikembalikan lagi kepada pemilik sertifikat, oleh karena itu maknanya bahwa sertifikat itu tidak mutlak disitulah beda antara Eropa dengan Indonesia, artinya definisi sertifikat adalah bukti paling kuat karena tanah itu banyak bukti-buktinya, ada kuitansi, ada girik, ada jual beli dengan meterai, ada hibah, ada wasiat dan sebagainya. Bila ada sertifikat terbit lalu ada yang keberatan inilah makna stelsel negatif itu kepastian tetap ada dimuka hukum atas tuntutan-tuntutan yang ada;

- Bahwa dalam Peraturan RI Nomor 11 tahun 2016 akibat dari stelsel negatif maka karena kita adalah negara hukum maka barang siapa yang merasa terzholimi atas beaschikking yang diterbitkan oleh BPN maka bisa mengajukan kepada Menteri untuk pembatalan sertifikat, setelah ada surat itu maka tim dikantor pertanahan itu melakukan penelitian apakah sertifikat itu diterbitkan sesuai dengan prosedur. Dalam Peraturan Menteri No.3 Tahun 1999 Jo. No.9 Tahun 1999 tata cara pemberian hak atas tanah, setiap status tanah itu berbeda-beda prosedur pemberian sertifikatnya, kalau itu tanah adat itu tidak perlu pemberian hak karena hak itu sudah melekat didalam angka II

Halaman 121 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Romawi Undang-Undang Pokok Agraria. Ketika seseorang pada saat itu Dia menyatakan WNI tunggal maka diberikan hak milik, secara nasional hak milik diberikan tinggal nanti Dia membawa BPN untuk mensertipikatkan, kalau tanah adat itu dala Pasal 5 tanah adat adalah hak milik sepanjang tanah diterbitkan sebelum tahun 1960, tinggal dipertanyakan apakah penguasaan itu masin utuh, apabila masih utuh langsung dikonversi tapi apabila sudah terjadi peralihan sebagian atau seluruhnya tingal kita kita lihat peralihannya sesuai apa tidak, kalau sesuai tinggal penegasan hak;

- Bahwa Kepastian cacat atau tidaknya sertipikat didasarkan pada penelitian tim dari BPN atau kantor pertanahan yang diteliti pertama subjek hak bisa Pribadi, bisa Badan Hukum Publik, bisa Badan Hukum Negara selama subjeknya itu benar tentunya kita kedua melihat objek, apa definisi objek ketika sebuah permohonan itu ada disinilah kita melihat kalau tanah adat biasanya BPN itu mengeser informasi tanah itu kepada Menteri Keuangan, karena sekarang Menteri Keuangan tidak lagi mengatur bukti hak milik diserahkanlah kepada Kepala Desa yang menangani pemerintahan Desa. Jadi Pemerintahan Desa adalah administrator bukan kewenangan menerbitkan hak, dulu BPN tetapi BPN menolak karena satu tangan untuk proses sertipikat dan bukti itu tidak bagus sehingga diserahkanlah kepada Pemerintah Daerah, dalam hal ini Kepala Desa dan Kelurahan. Apabila sudah terjadi tumpang tindih patut kita buat semacam hipotesa bahwa ada yang salah dalam salah satu proses itu, mana yang salah tentunya Majelis Hakim yang akan melihat yang pertama seperti apa dan yang kedua seperti apa. Dalam hal ini amatlah penting pembuktian surat dari pertanahan yaitu sertipikat ada 3 yaitu subjek, objek dan administrasi, subjek ini siapapun boleh memiliki atas tanah semua perolehannya diatur dalam ketentuan, objek dimana peran petugas ukur sebelum melakukan pengukuran Dia harus orientasi Peta di Kantor Pertanahan karena Peta itu ada skala dan identitas, asal Peta dulu

Halaman 122 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



ada di PP Nomor 10. Sengaja BPN mencetak Peta sebanyak-banyaknya tapi tidak tercover bagi yang tidak ada Peta bisa digunakan Peta Rupa Bumi yang ada di Pemerintah Daerah, tapi proses Peta ini harus ada berita acara pengesahan menjadi Peta pendaftaran tanah, esensinya ini tidak boleh dilanggar tidak boleh memiliki Peta lebih dari satu. Peristiwa terjadinya tumpang tindih sertifikat harus ada pertanggungjawaban Institusional terhadap terbitnya sebuah sertifikat yaitu di Peta, setiap sertifikat hak atas tanah itu ada Peta bidang ada bladnya kemudian ada lintang Timur, Bujur Barat, Koordinat-koordinatnya sehingga di Peta itulah dilekatkan nomor sertifikat. Karena sekarang ada kebijakan negara one map policy Indonesia adalah membuat Peta melalui Satelit dengan Teknologi Tim 3 maka orde 4 ini dilintang berapa, bujur berapa semua dikirim kepada pusat yang namanya orde 1, kemudian masuk dalam KKP (Komputer Kantor Pertanahan) sehingga saat ini hilang patok tidak menjadi persoalan yang serius karena sudah diletakkan di pusat. Orde 4 adalah titik diluar bidang tanah kemudian ditarik orde 3 disekitar tanah itu yang permanen sistem, apakah jalan atau ada titik yang besar dari orde 2 ditarik ke Kabupaten orde 3 atau ke Propinsi orde 2 lalu ke pusat orde 1;

- Bahwa Didalam cacat administrasi ada beberapa temuan kalau semula pengukuran saja sudah salah dalam Permen 21 tahun 2020 Pasal 5 pembatalan karena cacat administrasi disebabkan ada banyak kesalahan prosedur penerbitan sertifikat artinya bukan tanah negara tapi diproses tanah negara, pendaftarannya juga salah. Kesalahan dalam proses pengukuran juga menyebabkan cacat administrasi, penerbitan juga salah ada hak tanggungan, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan yang bukan nasionalisasi diterpkan menjadi nasionalisasi itu juga salah atau sebaliknya kesalahan subjek, kesalahan objek, kesalahan jenis hak, tumpang tindih atas tanah;

Halaman 123 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



- Bahwa Apabila seseorang mengajukan pengukuran maka kewajiban daripada pemilik tanah memasang tanda batas sesuai dengan perolehan haknya, pemasangan tanda batas itu disertai syarat diketahui oleh batas Utara, batas Timur, batas Selatan dan batas Barat. Maka petugas ukur melihat orientasi Peta kalau memang disitu belum ada barulah Dia memakai Peta. Kalau tidak ketemu Peta jangan diterbitkan, Peta baru pasti nanti kosong. Kalau Peta baru padahal ada Petanya demi praktis Dia membuat Peta baru ini yang membuat berbahaya. Inilah siapa yang bertanggungjawab yaitu BPN. Peta itu harus ketemu apabila tidak ada itu tidak memenuhi syarat untuk diukur bila dipaksakan juga itu akan menjadi cacat administrasi dan merugikan orang lain;
- Bahwa Pengertian pemeliharaan didalam Undang-Undang Pokok Agraria kegiatan administratif pemeliharaan itu menyangkut pendaftaran balik nama, kemudian informasi pertanahan SKPT, meletakkan hak tanggungan kalau sudah lunas mencoret hak tanggungan pemeliharaan di Kantor Pertanahan;
- Bahwa BPN adalah lembaga yang dibentuk oleh negara melalui Keputusan Presiden Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 khusus untuk tanah negara, ada tata cara permohonan hak atas tanah mulai dari blanko, hampir semua tindakan BPN itu ada daftar isiannya, lalu persyaratannya apa, gambar situasi, surat ukur walaupun itu produk dari BPN, itu merupakan lampiran. Kemudian alas hak bagaimana tanah itu bisa dimohonkan kesesuaian tata ruang disini nanti ujungnya apakah setuju diberikan hak milik atau HGB, karena hak milik itu dasarnya ada dua yaitu pertanian dan rumah tempat tinggal diluar itu diberikan HGB;
- Bahwa Surat ukur itu adalah hasil produk BPN hasil dari itu adalah didaftarkan di Peta bidang, kalau sudah lulus pemetaan baru boleh keluar Peta bidang. Dalam konsep aslinya Peta bidang berupa gambar situasi, inilah yang menjadi bahan ramuan menjadi Surat Keputusan pemberian hak, setelah Surat Keputusan jadi ikuti

Halaman 124 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



gambar situasi dengan surat ukur, kutipan buku tanah didalam surat ukur dijilid menjadi satu inilah yang disebut sertipikat;

- Bahwa permohonan hak maka kewenangan itu diatur dalam peraturan menteri Nomor 3 tahun 1999 kemudian tata caranya adalah Nomor 9 tahun 1999 didalam tata cara pengajuan permohonan dilampiri dengan syarat-syarat alas hak perpajakan dan sebagainya, khusus kalau ini adalah terkena nasionalisasi itu bukan konversi tetap permohonan hak, kalau konversi itu sebelumnya tanah adat yang diakui, bagaimana penerapan didalam Undang-Undang Nomor 3 tahun 1999 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 1999, alas haknya adalah satu-satunya kalau nasionalisasi daftar itu. Undang-Undang itu dilampiri dengan daftar jadi inilah sebagai dasar kita menerbitkan kepada pemohon, saran Saya Kantor Pertanahan harus punya Undang-Undang dan daftar nasionalisasi perusahaan Belanda;
- Bahwa semua permohonan hak atas tanah yang masuk ke BPN itu wajib diteliti, karena itu tugas lembaganya sudah ada mulai dari diterima diloket maka tim penerima A yang meneliti, telaahnya oleh Kasi 2 dan disiapkan, inilah yang menjadi pertimbangan kepada Kepala Kantor nanti. Jadi wajib diteliti semua permohonan itu, tapi semua permohonan tidak semua diluluskan, esensi permohonan begitu status tanah negara maka Masyarakat itu mengajukan permohonan bukan konversi;
- Bahwa Stelsel negatif itu kan memberi peluang kepada pihak-pihak yang merasa memiliki tanah itu, inilah dampak daripada banyaknya jenis-jenis surat tanah dan tidak tertibnya penyimpanan surat tanah itu. Siapa yang mengadili tentunya Hakim, diantara banyaknya surat itu siapa yang paling kuat Hakim lah yang memutuskan mana yang benar dan yang salah. BPN sebetulnya dengan penelitian lengkap sudah harus bisa mengeksekusi, memberi dan menolak ada kewenangan yang namanya pemberian hak isinya penolakan hak itu tugas BPN;

Halaman 125 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



- Bahwa sebidang tanah itu mempunyai 3 sisi land cadaster (masalah hukumnya), landius (terkait dalam penggunaan tanah) dan fiscal cadaster (berkaitan dengan keuangan), penggunaan tanah itu hanya informasi dalam rangka menentukan hak apa yang kita berikan, sebelum surat keputusan ini sudah dipertimbangkan tata ruangnya. Disini jauh-jauh sebelumnya ada hak atas tanah, apakah hak atas tanah itu digunakan untuk apa, apakah disewakan atau digunakan sendiri ini dibuat didalam pernyataan karena tidak mungkin cerita itu kita pegang begitu saja karena kita administratif. Kemudian apakah dengan tidak dimanfaatkan boleh diterbitkan sertipikatlain diatas tanah itu maka jawabannya tidak boleh dan itu akan ketahuan sendiri dari pemetaan, kalau sudah ada hak berarti negara sudah tidak lagi karena sudah dilimpahkan derivative kepada perorangan jadi tidak ada ruang kita memberikan hak atas tanah diatas tanah orang, terkecuali konsep yang Saya katakan tadi di perkotaan ada asas vertikal horizontal didasarkan satu perjanjian diterbitkan HGB baru dan sebagainya;
- Bahwa menerbitkan sertipikat kepada seseorang itu tidak akan berubah bisa dilihat dalam UUPA hak diatas tanah itu hanya bisa berubah kalau ada peralihan tanah atau hilang ekstrimnya dengan adanya bencana, tidak ada dalil yang menyatakan sertipikat lama itu hilang atau menjadi tanah negara sehingga kita berpeluang untuk memberikan hak baru kepada orang lain itu tidak dibenarkan;
- Bahwa Definisi tidak mutlak itu adalah turunan daripada penjelasan Saya dari perusahaan Belanda dimana disitu ada kemutlakkan, setelah kita merdeka negara hanya menguasai sehingga dengan posisi menguasai bisa membuat perencanaan, hubungan hukum, menerbitkan sertipikat dan sebagainya terhadap sertipikat yang diterbitkan oleh BPN baik kepada Tergugat maupun Penggugat, terkuak persoalannya adalah ketahuan telah menindih tanah yang lain ini yang jadi masalah, kalau ada kemutlakkan sudah selesai;

Halaman 126 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek daripada nasionalisasi adalah jelas perusahaan milik Belanda namun penataannya kemudian diatur oleh PP yang satu tahun itu adalah proses inventarisasi, penaksiran dan sebagainya, selama itu ada didaftar itulah yang menjadi objek yang diikutkan dalam objek nasionalisasi;
- Bahwa PP No.2 tahun 1959 tentang pokok-pokok pelaksanaan UU No.86 tahun 1958 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tiap-tiap perusahaan milik Belanda yang dikenakan nasionalisasi akan dibuat daftar penegasan tentang seluruh harta kekayaan dan harta cadangan, termasuk seluruh saham dalam modal perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas, Pendaftaran mana yang dilakukan oleh Badan Panitia Penampungan Perusahaan seperti termaksud dalam Pasal 4;
- Bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang terjadi sebelum Undang-Undang diberlakukan, terhadap tanah-tanah yang terkena Undang-Undang itu tentunya akan selesai ketika tanggal 27 September 1958 itu pemberlakuan daripada Undang-Undang itu dibuat, bagaimana mengatur ini terhadap yang disewakan dan sebabnya ya tentunya tim nasionalisasi yang akan membahas, apakah sebuah hak sudah berakhir atau sewa menyewa itu putus pada akhirnya tentunya bukan ke ahlian Saya untuk menjawab itu;
- Bahwa sertifikat terbit tahun 1971 tertulis disitu asal konversil hak adat. Berarti tunduk pada Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas tanah, jadi pemilik hak adat itu harus datang ke Kantor BPN untuk mendeclarasikan Saya ini warga negara tunggal, surat inilah sebagai dasar untuk pengakuan hak bukan konversi tapi prosedurnya sama dengan konversi;
- Bahwa sertifikat itu tetap sah karena pembuktiannya adalah pendaftaran pertama kali, soal ini terpelihara atau tidak itentunya itu urusan yang berbeda adalah sejauhmana Kepala Kantor Pertanahan itu bisa tertib memelihara itu, tetapi apabila itu tidak bisa

Halaman 127 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



ditemukan bukan berarti tidak ada, namun demikian Saya sebagai saksi melihat itu tadi peralihan-peralihan dilakukan dengan prosedur yang benar, sebelum membuat akta wajib melihat ke BPN apakah sudah lengkap datanya itu dibuat laporan, barulah sesuai syarat membuat akta peralihannya itu;

- Bahwa mengenai bukti-bukti setiap perbuatan peralihan hak maka bukti-bukti itu dibuat rangkap yang jelas dokumen ada di PPAT, satu pertinggal di pembeli dan satu pertinggal di penjual, jadi setelah Dia membeli di peraturan lama dalam waktu tertentu membawa berkas untuk mendaftarkan balik namanya maka berkas itu disimpan di BPN, karena itu berkas negara tidak boleh dipindahkan kemana-mana;
- Bahwa aturan yang ada dalam PP No.10 tahun 1961 Pasal 3 ayat 1 sampai dengan 6 tentang pendaftaran tanah adalah peraturan yang pertama kali, kasus kita sertifikat atas nama seseorang yang belum dibalik nama lewat Notaris PPAT disitu harus ada penelitian tim dan hasil tim itulah yang diumumkan kepada khalayak ramai, apakah ada yang mengajukan keberatan atau tidak. BPN mau menerbitkan sertifikat pemohon pemilik tanah yang mulai tahun 1943 itu kalau tidak ada ya diterbitkanlah sertifikat itu, pada dasarnya tidak ada yang salah artinya diberi mekanisme penyelesaian masalah kepada mereka untuk meneliti itu, kalau sertifikat itu sudah diumumkan ke umum itu sudah sah sepanjang itu belum dibatalkan;
- Bahwa Hak Barat kalau perkebunan besar luas itu 158 Partikelir itu penghapusan pertuanan, kita ketahui perkebunan besar itu bisa perorangan, sedangkan 86 itu khusus perusahaan-perusahaan besar Belanda, jadi kepemilikan perusahaan itu yang mencakup hajat orang banyak contoh Pelindo, PJKA dan sebagainya, kemudian perkebunan inilah yang diselesaikan melalui nasionalisasi, lalu apakah automatically ini bisa mereka gunakan kalau itu sudah ada penyerahan dari pemerintah kepada lembaga yang dipilih. Intinya pemerintah mengeluarkan sejumlah uang dari Menteri Keuangan sesuai dengan harga penaksiran daripada tim

Halaman 128 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penaksir tadi, setelah itu baru diserahkan kepada Pelindo, PJKA dan sebagainya. Apakah Departemen Perhubungan itu membuat batasan yang lain seluruhnya, padahal meneurut Saya boleh saja dikatakan tapi realnya adalah yang sudah betul-betul dinilai dan di leveringkan, itu dibayar lunas. Karena pada dasarnya itu hak keperdataan seseorang diluar daripada itu daftar itu sudah diselesaikan oleh panitia nasionalisasi;

- Bahwa dalam hal sudah ada Surat Keputusan penunjukan maka tentunya BPN harus segera membuatkan sertifikat, karena ada edaran dari Menteri Keuangan sebagai pemangku aset negara, edaran kepada seluruh Menteri agar segera mensertipikatkan tanah-tanah dan aset-aset masing-masing Departemen, sekarang sudah tidak ada lagi berbeda-beda pemerintah RI, baru dibawahnya Departemen Perhubungan, kalau itu hasil dari nasionalisasi itu sudah langsung kepada sektornya;

Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli di persidangan walaupun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 8 Agustus 2023;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan (objek

Halaman 129 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)



- sengketa 1), (vide bukti T.II.Intv-2 identik dengan T-1 dan T-2);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 2), (vide Bukti T.II.Intv-3 identik dengan T-4 dan T-5);
  3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 3), (vide Bukti T.II.Intv-4 identik dengan T-7 dan T-8);
  4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 4), (vide Bukti T.II.Intv-5 identik dengan T-9 dan T-10);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yaitu atas nama Prajogo Pangestu;

Menimbang, bahwa telah masuk surat permohonan pihak ketiga atas nama Prajogo Pangestu yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya, dan kemudian Majelis Hakim telah menjatuhkan Penetapan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM, tertanggal 13 April 2023 yang pada pokoknya Menetapkan Pemohon Intervensi atas nama Prajogo Pangestu sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak



Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 27 April 2023, dimana di dalamnya telah menguraikan dalil-dalil bantahan dalam eksepsi dan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 27 April 2023, dimana di dalamnya hanya menguraikan dalil-dalil bantahan dalam eksepsi dan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka sistematika pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah terdiri dari:

- I. DALAM EKSEPSI;
- II. DALAM POKOK PERKARA;

Dengan ketentuan manakala dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok Perkaranya, akan tetapi jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sesuai dengan urutan sebagaimana tersebut dalam sistematika pertimbangan hukum di atas sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat menyatakan pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi tentang Daluarsa;
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat cacat formal (prematur);

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi menyatakan pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Pengajuan Gugatan Penggugat telah melewati Tenggang Waktu yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Eksepsi tentang Tuntutan terhadap tanah objek sengketa yang telah bersertipikat telah daluarsa setelah lewat waktu 5 (lima) tahun setelah



sertifikatnya diterbitkan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut adalah termasuk dalam kategori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

- (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;*
- (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, meskipun ada eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan yang dapat diajukan setiap waktu, namun terhadap eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok sengketanya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

**Eksepsi Tergugat nomor 1 Tentang Kompetensi Absolut;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa: *"Pengadilan bertugas dan berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama"*;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan Peradilan Tata Usaha

Halaman 132 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 50 Undang- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa: *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dimaksud di atas dihubungkan dengan sengketa *in casu* dapat disimpulkan bahwa Penggugat adalah badan hukum perdata *in casu* PT. PELNI (Persero), yang mengajukan gugatan melawan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin), akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara berupa objek sengketa-objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena sengketa tata usaha negara timbul sebagai akibat terbitnya sebuah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara?;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur:

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan*

Halaman 133 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti objek sengketa-objek sengketa *a quo* dari setiap unsur-unsur sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Objek sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10);
- Dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat), yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa penerbitan objek sengketa *a quo*;
- Bersifat konkret, yang ditentukan dalam objek sengketa adalah suatu hal/tindakan yang berwujud, tidak abstrak yaitu penerbitan objek sengketa-objek sengketa *a quo*;
- Bersifat individual, bahwa objek sengketa tersebut ditujukan langsung kepada pihak tertentu, yaitu Prajogo Pangestu;
- Bersifat final, penerbitan objek sengketa tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun baik instansi lain maupun instansi atasannya dan telah menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Konsepsi Keputusan Tata Usaha Negara diatur lebih *detail* dan menyeluruh sehingga menimbulkan kontruksi hukum baru tentang elemen yang terkandung didalam Keputusan tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, dimana dalam Pasal 1 angka 7 menyebutkan: “*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*”;

Halaman 134 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Menimbang bahwa, konstruksi mengenai definisi keputusan tata usaha Negara dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan telah memperluas makna Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dibandingkan dengan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dalam Pasal 87 disebutkan:

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

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AUPB;*
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.”*

Sehingga kriteria keputusan tata usaha Negara dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara harus dimaknai sebagaimana ketentuan dalam Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut namun kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang diatur dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut juga masih diakui eksistensinya sepanjang diberikan pemaknaan yang lebih luas terhadap makna keputusan tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa unsur-unsur/elemen dari 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 telah dipertimbangkan di atas dan telah terpenuhi secara kumulatif unsur-unsur tersebut, maka dengan sendirinya objek sengketa-objek sengketa *a quo* telah memenuhi keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 yang memberikan makna yang lebih luas. Dengan demikian objek sengketa-objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha Negara yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 47, Pasal 1 angka 10), dan bukan pula termasuk sebagai keputusan tata usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat yang dimohonkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin adalah untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa-objek sengketa *a quo*, yang pada pokoknya alasan diterbitkannya objek sengketa-objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin dalam rangka pengujian keabsahan objek sengketa-objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa-objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam 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 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin sehingga dengan demikian perkara *a quo* termasuk dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 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 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Tergugat tentang kompetensi absolut, menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar dan beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

## **Eksepsi Tergugat nomor 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 dan 2 tentang Daluarsa;**

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi Tergugat nomor 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 dan 2, pada substansinya merupakan eksepsi

Halaman 136 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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

yang sama, yaitu eksepsi tentang gugatan penggugat daluarsa, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tenggang waktu (*time limit*) untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa a quo, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa-objek sengketa a quo, melainkan merupakan pihak ketiga yang kepentingan berkaitan dengan sertifikat yang menjadi objek sengketa-objek sengketa dan perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha Negara yang dianggap telah merugikan kepentingannya adalah sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 jo. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 jo. Nomor: 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002, yang pada pokoknya bahwa *"tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak yang tidak dituju secara langsung oleh suatu keputusan tata usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya keputusan tersebut"*;

Menimbang, bahwa kemudian tenggang waktu pengajuan gugatan juga diatur dalam Ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyebutkan: *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*;

Halaman 137 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, dalam Ketentuan Pasal 1 angka 8, disebutkan: “*Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara*”, dan Ketentuan Pasal 1 angka 9, disebutkan: “*Hari adalah hari kerja*”;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero) mengirimkan surat Nomor: 72169.1801/TH.R/I/2023, tanggal 18 Januari 2023, Lampiran: SHGB No.02405 tanggal 20 Maret 2019, Perihal: Permohonan Konfirmasi atas tanah milik PT. PELNI (Persero) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02405 tanggal 20 Maret 2019, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, (vide Bukti P-1);

Menimbang, bahwa atas surat Penggugat tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat) menyampaikan tanggapannya melalui surat Nomor: MP.01.02/106-63.71/I/2023, tanggal 27 Januari 2023, Perihal: Penjelasan, yang pada pokoknya menyatakan pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin diketahui di atas bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02405/Kertak Baru Ulu tanggal 20 Maret 2019 atas nama PT. PELNI (Persero) terindikasi telah terbit terlebih dahulu alas hak keempat objek sengketa *a quo*, yang ditujukan kepada Kantor Hukum Toni Hendarto, S.H., M.H., M.M. & Rekan Kuasa Hukum PT, PELNI (Persero), (vide Bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat tanggapan Tergugat tersebut, Penggugat mengirimkan surat Nomor: 10.1/Agraria/PT. PELNI-KBU BJM/DSS/II/2023, tanggal 10 Februari 2023, Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, (vide Bukti P-3 dan Pengakuan Tergugat dalam jawabannya);

Menimbang, bahwa atas surat permohonan Penggugat itu, Tergugat telah memberikan tanggapan melalui surat Nomor: MP.01.02/189-63.71/II/2023, tanggal 20 Februari 2023, Perihal: Penjelasan, yang ditujukan kepada Kantor Hukum Deni Simorangkir XV, S.H., M.H. Kuasa Hukum PT.

Halaman 138 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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)



PELNI (Persero);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat Nomor: 01.1/Agraria/PT. PELNI-KBU BJM/DSS/III/2023, tanggal 1 Maret 2023, Perihal: Banding/Keberatan atas Jawaban Kakantah Kota Banjarmasin terkait permohonan pembatalan hak atas tanah, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Selatan, (vide Bukti P-5 dan Pengakuan Tergugat dalam Jawabannya);

Menimbang, bahwa menanggapi surat Penggugat tersebut melalui surat Nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023, tanggal 13 Maret 2023, Sifat: Penting, Perihal: Undangan Klarifikasi, yang ditujukan kepada Deni Syahrial Simorangkir, S.H., M.H. (kuasa hukum Penggugat), (vide Bukti P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas, dapat diketahui bahwa upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat telah selesai ditempuh, setelah surat tanggapan atas banding administratif Penggugat kepada atasan Tergugat telah dijawab oleh atasan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2023, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah selesai menempuh upaya administratif sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena banding administratif Penggugat telah ditanggapi oleh atasan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2023, sehingga jika dihubungkan antara surat tanggapan dari atasan Tergugat sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada tanggal 20 Maret 2023, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat nomor 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 dan 2 tentang Daluarsa, menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar dan beralasan hukum, sehingga haruslah

Halaman 139 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



dinyatakan tidak diterima;

**Eksepsi Tergugat nomor 3 tentang Gugatan Penggugat cacat formal (prematur);**

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan yang diajukan Penggugat sehubungan dengan Penggugat belum menempuh semua jalur upaya keberatan secara administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyebutkan:

**Pasal 2:**

- Ayat (1) : *Pengadilan Berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*”;
- Ayat (2) : *Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”;

**Pasal 3:**

- Ayat (1) : *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut*”;
- Ayat (2) : *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi pemerintahan*”;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa-objek sengketa (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10), dapat diketahui bahwa sengketa a quo merupakan sengketa pertanahan, dimana yang menjadi peraturan dasarnya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana dalam peraturan dasar tersebut tidak mengatur lebih lanjut mengenai upaya administratif, sehingga Majelis Hakim

Halaman 140 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat terkait upaya administratif sengketa *a quo* dapat menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi pemerintahan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan:

## **Pasal 75:**

- Ayat (1) : *Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;*
- Ayat (2) : *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
- a. *Keberatan;* dan
  - b. *Banding;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan:

- Ayat (1) : *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- Ayat (2) : *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan keputusan;*
- Ayat (3) : *Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai permohonan keberatan;*
- Ayat (4) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;*
- Ayat (5) : *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;*
- Ayat (6) : *Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- Ayat (7) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana*

Halaman 141 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)



*dimaksud pada ayat (4);*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan:

- Ayat (1) : *Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;*
- Ayat (2) : *Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan;*
- Ayat (3) : *Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai permohonan banding;*
- Ayat (4) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;*
- Ayat (5) : *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;*
- Ayat (6) : *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);*

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa objek sengketa 1 diterbitkan tanggal 2 Desember 1971, objek sengketa 2 diterbitkan tanggal 21 Februari 1974, objek sengketa 3 diterbitkan tanggal 8 Februari 1990 dan objek sengketa 4 diterbitkan tanggal 21 Juni 1990, (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10);
- 2) Bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada saat menerima surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat) menyampaikan tanggapannya melalui surat Nomor: MP.01.02/106-63.71/I/2023, tanggal 27 Januari 2023, Perihal: Penjelasan, (vide Bukti P-2);
- 3) Bahwa Penggugat mengirimkan surat Nomor: 10.1/Agraria/PT. PELNI-KBU BJM/DSS/II/2023, tanggal 10 Februari 2023, Perihal: Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor

Halaman 142 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Pertanahan Kota Banjarmasin, (vide Bukti P-3 dan Pengakuan Tergugat dalam jawabannya);

- 4) Bahwa atas surat permohonan Penggugat itu, Tergugat telah memberikan tanggapan melalui surat Nomor: MP.01.02/189-63.71/II/2023, tanggal 20 Februari 2023, Perihal: Penjelasan, yang ditujukan kepada Kantor Hukum Deni Simorangkir XV, S.H., M.H. Kuasa Hukum PT. PELNI (Persero), (vide Bukti P-4);
- 5) Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat Nomor: 01.1/Agraria/PT. PELNI-KBU BJM/DSS/III/2023, tanggal 1 Maret 2023, Perihal: Banding/Keberatan atas Jawaban Kakantah Kota Banjarmasin terkait permohonan pembatalan hak atas tanah, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Selatan, (vide Bukti P-5 dan Pengakuan Tergugat dalam Jawabannya);
- 6) Bahwa menanggapi surat Penggugat tersebut melalui surat Nomor: 458/63-MP.01.02/III/2023, tanggal 13 Maret 2023, Sifat: Penting, Perihal: Undangan Klarifikasi, yang ditujukan kepada Deni Syahrial Simorangkir, S.H., M.H. (kuasa hukum Penggugat), (vide Bukti P-6);

Menimbang, bahwa keberatan Penggugat dikirimkan ke Tergugat pada tanggal 10 Februari 2023 dan kemudian Tergugat menanggapi keberatan Penggugat pada tanggal 20 Februari 2023, kemudian Penggugat mengajukan banding administratif tanggal 1 Maret 2023 dan dijawab oleh Tergugat pada tanggal 13 Maret 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan (menanggapi) keberatan dan atasan Tergugat juga telah menanggapi banding administratif dari Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 77 dan 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah selesai menempuh seluruh upaya administratif sebagaimana ketentuan hukum di atas dan Penggugat dapat melanjutkan dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena Penggugat telah selesai menempuh Upaya Administratif;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* setelah menempuh upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat cacat formal (prematur), menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar dan beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Tergugat seluruhnya telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait pokok perkaranya;

## **II. DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan substansi yang berkenaan dengan ada atau tidaknya cacat yuridis di dalam penerbitan objek sengketa, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan terkait syarat formal pengajuan gugatan, yaitu tentang: apakah Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo*?

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas mensyaratkan hak gugat dari orang atau badan hukum perdata baru dapat dipergunakan jika ia merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan



Tata Usaha Negara sesuai dengan *asas Point d' interet, point d' action atau no interest no action*; dan berdasarkan pendapat Indroharto, SH dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan – Indonesia 2003), hlm 37-40 menyatakan: Pengertian Kepentingan itu dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung dua arti, yaitu:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum Terhadap nilai yang harus dilindungi itu dapat dilihat dari beberapa faktor, yaitu :
  - a. Kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat;
  - b. Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah ada kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa-objek sengketa a quo, Majelis Hakim akan menggunakan teori sebab akibat untuk mengetahui adakah hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) sebagai sebab sedangkan kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagai akibat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 11 Angka 33, menyatakan pada pokoknya "*Bahwa berdasarkan dengan uraian ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa Penggugat selaku warga masyarakat adalah pihak yang memiliki kapasitas (subjek) dalam mengajukan Gugatan kepada Tergugat, serta secara nyata telah dirugikan karena adanya Objek Gugatan yang tumpang tindih (overlapping) dengan SHM dan SHGB Milik Penggugat, dimana Penggugat menjadi terhalang dan tidak dapat memiliki, menguasai dan menikmati secara bebas seluruh tanah milik Penggugat guna keperluan dan kebutuhan Penggugat*"

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa a quo (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10)



yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat), terlihat dari adanya unsur kepentingan dan akibat hukum yang timbul terhadap Penggugat adalah sebagai Pihak yang dirugikan atas dikeluarkan/diterbitkannya Keputusan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa akibat yang timbul dikarenakan adanya keputusan objek sengketa *a quo*, Penggugat atau PT. PELNI (Persero) telah merasa kepentingannya dirugikan karena di atas tanah milik Penggugat telah terbit objek sengketa-objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi (Prajogo Pangestu) sehingga Penggugat adalah sebagai Pihak yang dirugikan secara langsung atas dikeluarkannya/diterbitkannya keputusan objek sengketa-objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dengan terbitnya objek sengketa-objek sengketa *a quo* oleh Tergugat, maka berakibat kepentingan Penggugat dirugikan sebagaimana dalil gugatan, yaitu *Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa yang menyebabkan tanah hak guna bangunan Penggugat menjadi tumpang tindih dengan keempat objek sengketa aquo sangat merugikan Penggugat karena tanah itu tidak dapat dipergunakan dan dioptimalisasikan oleh Penggugat untuk menambah pendapatan Negara*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat telah terdapat kepentingan dari Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga syarat tersebut secara normatif telah terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa, dengan telah dipertimbangkannya dan terpenuhinya aspek formal gugatan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo* (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10), dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan gugatan Penggugat pada pokoknya



adalah karena penerbitan objek sengketa *a quo*, telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi persoalan atau masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah: ***“Apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) atau justru sebaliknya?”***

Menimbang, bahwa dasar pengujian dan dasar pembatalan untuk menilai apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak adalah berpedoman pada Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu berbunyi:

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

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;*

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan mengenai syarat sahnya keputusan, yang berbunyi:

- (1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:*
  - a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
  - b. dibuat sesuai prosedur; dan*
  - c. substansi yang sesuai dengan objek keputusan;*
- (2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;*

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini Majelis Hakim akan menguji mengenai keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) objek sengketa yang pengujiannya meliputi aspek wewenang, prosedural dan



substansi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji keabsahan surat keputusan objek sengketa dari aspek wewenang (*bevoegdheid*) dan dalam melakukan pengujian (*toetsing*) menggunakan ketentuan hukum yang berlaku pada saat objek sengketa tersebut diterbitkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji keabsahan objek sengketa *a quo* dari aspek wewenang (*bevoegdheid*) dan dalam melakukan pengujian (*toetsing*) menggunakan ketentuan hukum yang berlaku, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 1), (vide bukti T.II.Intv-2 identik dengan T-1 dan T-2);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 2), (vide Bukti T.II.Intv-3 identik dengan T-4 dan T-5);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 3), (vide Bukti T.II.Intv-4 identik dengan T-7 dan T-8);
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (objek sengketa 4), (vide Bukti T.II.Intv-5 identik dengan T-9 dan T-10);

Menimbang, bahwa mengenai wewenang Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan di atas sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

## Pasal 19

Ayat (1) : *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";*

- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan:

## Pasal 1

*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah;*

## Pasal 7

*Untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan:*

- a. *Daftar tanah;*
- b. *Daftar nama;*
- c. *Daftar buku tanah;*
- d. *Daftar surat ukur;*

## Pasal 10

- (1) *Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar bukutanah tersendiri.*
- (2) *Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah.*
- (3) *Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.*

Halaman 149 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan tersebut diatas dihubungkan dengan objek sengketa-objek sengketa *a quo* (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Tergugat), secara *mutatis mutandis* dapat disimpulkan bahwa dari segi kewenangan materi (*ratione materi*), kewenangan waktu (*ratione temporis*) dan kewenangan tempat (*ratione loci*), maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertifikat objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut di atas menurut Majelis Hakim dari aspek wewenang (*bevoegdheid*) penerbitan objek sengketa-objek sengketa *a quo* (vide bukti T.II.Intv-2 s.d. 5 identik dengan T-1, T-2, T-4, T-5, T-7, T-8, T-9 dan T-10) tidak terdapat cacat yuridis;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan ***“Apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa, baik secara prosedural maupun substansi telah sesuai ataukah tidak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB?”***;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek sengketa dari aspek prosedural maupun aspek substansi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara konseptual yang dimaksud dengan prosedural formal adalah rangkaian tata kerja yang saling berkaitan satu sama lain sehingga menunjukkan adanya suatu urutan tahap demi tahap secara jelas dan pasti serta jalan yang harus ditempuh dalam rangka penyelesaian tugas;

Menimbang, bahwa dari aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa *a quo* menggunakan ketentuan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengujian penerbitan objek sengketa-objek sengketa *a quo* dengan didasarkan kepada ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang

Halaman 150 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

Pendaftaran Tanah beserta peraturan-peraturan pelaksanaanya, sebagai berikut:

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa:

## Pasal 3

- 1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan
  - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan
  - b. penetapan batas-batasnya.
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.
- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.
- 7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

## Pasal 4

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai

Halaman 151 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



perbandingan.

- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.

Pasal 5

Cara mengukur dan membuat peta-peta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 6

- 1) Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.
- 2) Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.
- 3) Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah PT. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA (PT PELNI) (Persero), badan hukum perdata berkedudukan di Jalan Gajah Mada No.14 RT.6 RW.2, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 11 angka 1 dan 2 Penyesuaian Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT. Pelayaran Nasional Indonesia disingkat PT. PELNI Nomor Akta: 10, Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-23622.AH.01.02. Tahun 2009, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 28 Mei 2009, Salinan Akta Pernyataan Keputusan

Halaman 152 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor 12, tanggal 29 November 2022 dibuat dihadapan Notaris Ida Adiningsih, S.H, Surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-AH.01.09-0081079, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT. PELAYARAN NASIONAL INDONESIA, Tanggal 29 November 2022, yang ditujukan kepada Notaris Ida Adiningsih, SH, Jakarta Pusat diwakili oleh RAINOC, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur SDM & UMUM PT. PELNI (Persero), tempat tinggal di Komp. PELNI Blok G-II No.17 RT/RW. 002/017, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

2. Bahwa PT. Pelayaran Nasional Indonesia atau PT. PELNI (Persero), yang merupakan perusahaan pelayaran milik negara yang didirikan pada tanggal 28 April 1952 sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. M.2/1/2 tanggal 28 April 1952 dan No. A.2/1/2 tanggal 19 April 1952, serta Berita Negara Republik Indonesia No. 50 tanggal 20 Juni 1952, dimana Perusahaan ini bergerak di bidang jasa transportasi kapal laut;
3. Bahwa Penggugat adalah pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02405, Kelurahan Kertak Baru Ulu (*vide* Bukti P-7) yang memuat data-data yaitu sebagai berikut:
  - a. Bidang tanah di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
  - b. Asal Hak: Pemberian Hak atas Tanah Negara;
  - c. Dengan dasar pendaftaran: Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, No. 25/HGB/BPN-17.01/2019, tanggal 06 Maret 2019;
  - d. Surat Ukur tanggal 28 Januari 2019, No.00097/Kertak Baru Ulu/2019, Luas 3613 M<sup>2</sup>;
  - e. Nama Pemegang Hak adalah Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia;

Halaman 153 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

- f. Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Ganefi selaku Kuasa dari PT. Pelayaran Nasional Indonesia (Persero) yang disaksikan dan ditetapkan bersama-sama dengan pemilik tanah berbatasan;
  - g. Pembukuan Sertipikat pada tanggal 20 Maret 2019 dan Penerbitan Sertipikat pada tanggal 20 Maret 2019;
4. Bahwa pemegang sertipikat yang menjadi objek sengketa-objek sengketa a quo adalah Prajogo Pangestu yaitu pemegang Sertipikat sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, (vide bukti T.II.Intv-2 identik dengan T-1 dan T-2);

Bahwa objek sengketa 1 a quo dengan Buku Tanah yang memuat data-data yaitu sebagai berikut:

- Bidang tanah di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Asal persil: Konversi Hak adat;
- Gambar Tanah No : 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2;
- Nama pemegang hak: Prajogo Prangestu;
- Pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971;
- Catatan riwayat peralihan hak sebagai berikut:

- a. Waris berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tgl. 3 Desember 1985 No: 47/SKK.KBB/1985 Jo. Penetapan Ahli Waris dan Pembagian Tarikah dari Pengadilan Agama Banjarmasin tgl. 28 Des 1976 no: C/I/164/1976; Surat Kewarisan Camat B. Barat tgl. 14 Mei 1981 no: 55/SKK-KBB/1981 jo. Ket. Waris Peng. Agama tgl. 24 Des. 1980 no: C/I/139/1980 dan Surat Kewarisan Camat B. Barat tgl: 26 Mei 1986 no: 11/I-8/SKK.KBB/1986 jo. Ket.

Halaman 154 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Waris Pengadilan Agama Bjm tgl: 19 Mei 1986 no: 369/1986, kepada Hajjah Rochbiah, dkk., yang dicatatkan pada tanggal 14 November 1987, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Agraria pada tanggal 16 November 1987;

- b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris tgl 18 April 1989 No. 160/PH/1989, kepada Widjaja Widjojo alias Widjojo, yang dicatatkan dan ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 6 Juni 1989;
  - c. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris, tgl. 31 Agustus 1989 Nomor: 253/PH/1989, Surat dari Komandan Korem 101/Antasari tgl. 5 Oktober 1989 No. B/835/X/1989 dan Surat dari Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Prop. Kal-Sel tgl. 16 Oktober 1989 Nomor: 1383.1/A/BPN-431, Surat dari Pengadilan Negeri Bmasin tgl. 25 September 1989 Nomor: W12.DB-HT-3666, kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 10 Oktober 1989, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 17 Oktober 1989;
  - d. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, SH Notaris tgl. 21 Februari 1990 No. 58/BB/PH/1990, kepada Prajogo Prangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin pada tanggal 22 Maret 1990;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, (vide Bukti T.II.Intv-3 identik dengan T-4 dan T-5);

Halaman 155 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Bahwa objek sengketa 2 *a quo* dengan Buku Tanah yang memuat data-data yaitu sebagai berikut:

- Bidang tanah di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Asal persil: Konversi Hak adat;
- Gambar Tanah No : 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2;
- Nama pemegang hak: Prajogo Prangestu;
- pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974;
- Catatan riwayat peralihan hak sebagai berikut:
  - a. Waris berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan Camat Banjar Barat tgl. 22 Mei 1984 No. 33/SKK-BB/1984 jo. Vonnis Putusan/Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin tgl. 14 Oktober 1982 No. E/I/132/1982, kepada Haji Hatoer binti Haji Achmad, dkk., yang dicatatkan pada tanggal 24 Mei 1984, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 25 Mei 1984;
  - b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Drs. Abdul Madjid-Camat Banjar Barat tgl. 25 Mei 1984 No. 323-PH/KBB/1984, kepada Satrya Gunawan, yang dicatatkan pada tanggal 28 Mei 1984, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 30 Mei 1984;
  - c. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma Notaris tanggal 22 Oktober 1987 No. 258/PH/1987, kepada Wijoyo dahulu bernama Oey Eng Teng, yang dicatatkan pada tanggal 27 Oktober 1987, ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Kantor Agraria, pada tanggal 12 Desember 1987;
  - d. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma Notaris tgl 31 Agustus 1989 Nomor: 254/PH/1989 kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 10 Oktober

Halaman 156 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1989, yang ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, pada tanggal 22 Oktober 1989;

- e. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma SH Notaris tgl. 21 Februari 1990 No. 59/BB/PH/1990, kepada Prajogo Prangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 22 Maret 1990.

- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, (vide Bukti T.II.Intv-4 identik dengan T-7 dan T-8);

Bahwa objek sengketa 3 *a quo* dengan Buku Tanah yang memuat data-data yaitu sebagai berikut:

- Bidang tanah di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Asal persil: Pemberian Hak atas tanah negara;
- Dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan tanggal 6 Februari 1990, No:12/1336/B-1/BN/BPN;
- Gambar Situasi Nomor : 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2;
- Nama pemegang hak: Prajogo Pangestu;
- Penerbitan sertipikat tanggal 8 Februari 1990;
- Catatan riwayat peralihan hak sebagai berikut:
  - a. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Drs. Sofyan Arpan Camat Banjar Barat tgl. 9 Pebruari 1990 No. 015/VII/KBB/1990, kepada Mochtar Ramlie, yang dicatatkan pada tanggal 9 Februari 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor

Halaman 157 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 09 Februari 1990;

- b. Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, S.H. Notaris tgl. 27 Februari 1990 No. 60/BB/PH/1990, kepada Prajogo Pangestu, yang dicatatkan pada tanggal 13 Maret 1990, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 22 Maret 1990.

- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, (vide Bukti T.II.Intv-5 identik dengan T-9 dan T-10);

Bahwa objek sengketa 4 *a quo* dengan Buku Tanah yang memuat data-data yaitu sebagai berikut:

- Bidang tanah di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Asal persil: Pemberian Hak atas tanah negara;
- Dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan tanggal 13 Juni 1990, No:43/284/B-1/BN/BPN;
- Gambar Situasi Nomor : 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2;
- Nama pemegang hak: Prajogo Pangestu;
- Penerbitan sertipikat tanggal 21 Juni 1990;
- Catatan riwayat peralihan yaitu Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Veronica Lily Dharma, S.H. Notaris tgl. 29 April 1991 No. 56/BB/PH/1991, kepada Prajogo Pangestu, yang dicatatkan pada tanggal 2 May 1991, ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Banjarmasin, pada tanggal 3 Juni 1991;

Halaman 158 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan T-12, berupa surat Tergugat kepada Penggugat yang merupakan Pengakuan Tergugat yang berisi penjelasan yang pada pokoknya menerangkan bahwa di atas bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02405/Kertak Baru Ulu tanggal 20 Maret 2019 atas nama PT. PELNI (Persero) terindikasi telah terbit lebih dahulu alas hak sebagai berikut, yaitu SHM No.304/Kelurahan Kertak Baru, SHM No.466/Kelurahan Kertak Baru, SHGB No.1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, dan SHGB No.1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu yang kesemuanya pemegang hak terakhir atas nama Prajogo Pangestu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan T-12, menunjukkan adanya tumpang tindih antara sertipikat milik Penggugat dengan sertipikat-sertifikat milik Tergugat II Intervensi yang jadi objek sengketa a quo, hal itu diperkuat dengan keterangan para pihak di persidangan bahwa sertipikat milik Penggugat dan sertipikat-sertipikat milik Tergugat II Intervensi berada di lokasi dan satu bidang tanah yang sama, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi tumpang tindih antara sertipikat milik Penggugat dengan sertipikat-sertifikat milik Tergugat II Intervensi yang jadi objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-7 dan P-9, berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan Nomor: 25/HGB/BPN-17.01/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Perseroan Terbatas Pelayaran Nasional Indonesia Atas Tanah Terletak di Jalan Lambung Mangkurat Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, tertanggal 6 Maret 2019, dapat diketahui dalam konsideran menimbanginya menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan adalah tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan *N.V. Koninklijke Paketvaart Maatschappij* (NV KPM) dan Sewa Menyewa antara Komandan Militer Kota Banjarmasin pada tahun 1952 dengan NV KPM (vide Bukti P-11), dimana hal ini bersesuaian dengan Bukti P-12 s.d. P-17 (bukti-bukti yang menunjukkan keterkaitan kepemilikan dan penguasaan tanah PT. PELNI dan sewa menyewa dengan Komandan Militer Kota Banjarmasin), hal tersebut juga

Halaman 159 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersesuaian dengan Keterangan Saksi SUBHAN SAFARI ADAMI yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi pernah mendengar dulunya tanah itu milik Perusahaan Belanda yang bernama NV KPM dari cerita para seniornya bahwa disitu ada NV KPM yaitu Perusahaan Belanda yang bergerak dalam bidang Pelayaran, dan bahwa Saksi pernah mendengar tanah itu dulunya disewa Pihak TNI dari PT. PELNI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi HARIYADI, DN di persidangan yang menyatakan: *"bahwa keadaan tanah pada waktu itu sampai sekarang perbedaannya yaitu dulu diatas tanah ada bangunan Kodim dan sekarang sudah menjadi tanah kosong sedangkan untuk keadaan jalan disana tidak ada perubahan"* dan keterangan saksi DARMAWAN yang menyatakan bahwa: *"Bahwa Sejak tahun 1978 Saksi meninggalkan daerah itu dan kembali lagi pada tahun 1984, keadaan tanah sudah kosong dan Markas Kodim sudah tidak ada lagi disana. Kondisi tanah sekarang setelah Kodim tidak ada lagi disana kosong rata tidak ada bangunan apa pun diatas tanah itu"* serta keterangan saksi RAHMADI BIN AIDI yang menyatakan bahwa Saksi mengetahui sebelum tanah itu kosong sebelumnya ada bangunan Kantor Kodim 1007 Banjarmasin yang sekarang sudah pindah ke Jalan S. Parman Saksi juga melihat pembongkaran bangunan Kodim 1007 yang melakukan pembongkaran adalah orang-orang Kodim, hal tersebut menunjukkan bahwa di atas tanah tersebut pernah berdiri markas Kodim dan sekarang hanya tinggal bekas bangunannya saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1958 Tentang Penempatan Semua Perusahaan Belanda di bawah Penguasaan Pemerintah Republik Indonesia, menyatakan:

### Pasal 1

*Semua perusahaan Belanda dinyatakan dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia.*

### Penjelasan Pasal 2. Ayat (1)

*Hingga sekarang maka Penguasa Militer/Penguasa Perang Pusat/Daerah telah membentuk badan-badan yang menyelenggarakan pengambilan alih baik di Pusat maupun di Daerah. Dalam pada itu antara lain telah dikeluarkan:*

Halaman 160 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

#### 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

- a. Keputusan Perdana Menteri no. 12/PM/KB/1958 tgl.4-3-1958 dan No. 13/PM/KB/1958 tg. 20-3-1958 mengenai N.V. "Koninklijke Paketvaart Maatschappij" (K.P.M.);
- b. Keputusan Penguasa Perang Pusat K.S.A.D. No. Kpts/Peperpu/ 04/1958 tg. 10-1-1958 tentang P.T. "Percetakan Kebayoran";
- c. Keputusan Penguasa Perang Pusat K.S.A.D. No. Kpts/Peperpu/ 06/1958 tg. 10-1-1958 tentang perusahaan-perusahaan listrik dan/atau gas milik Belanda;
- d. Keputusan Penguasa Perang Pusat K.S.A.D. No. Kpts/Peperpu/ 044/1958 tg. 15-2-1958 tentang N.V. "Indonesische Combinatie Chemische Industrie" (Inchem).

Mengenai hal-hal pengambilan alih yang telah diserahkan kepada Kementerian-kementerian oleh Pemerintah telah dikeluarkan antara lain Peraturan Pemerintah No. 10 dan 11 tahun 1958 masing-masing mengenai Badan Pusat Penguasa Perusahaan-perusahaan Industri dan Tambang Belanda (BAPPIT) dan Badan Urusan Dagang (BUD). Peraturan-peraturan seperti tsb. diatas dapat dikeluarkan kemudian apabila diperlukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 1960 tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia, menyatakan:

## Pasal 1

Milik perusahaan N.V. K.P.M. (Koninklijke Paketvaart Maatschappij) yang berada diwilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi;

Kemudian dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 1960 tentang Nasionalisasi Perusahaan N.V. K.P.M. Di Indonesia, salah satunya menyatakan:

"Sesuai dengan politik Pemerintah, buruh dan material N.V. K.P.M. diserahkan kepada P.T. Pelni untuk dipergunakan. Mengenai buruhnya ternyata hanya kurang-lebih 5.000 orang saja yang dapat dipekerjakan pada P.T. Pelni, sedangkan sisanya sebanyak kuranglebih 3.000 orang harus dicarikan lapangan pekerjaan dilain-lain perusahaan";

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara "Pelayaran Nasional Indonesia" Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), menyatakan:

## Pasal 1

- (1) Perusahaan Negara "Pelayaran Nasional Indonesia" yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 107 Tahun 1961 jis Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1968, Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1970 dan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1973 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana

Halaman 161 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### Disclaimer

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



*yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 s.d. P-17 (bukti-bukti yang menunjukkan keterkaitan kepemilikan dan penguasaan tanah PT. PELNI dan sewa menyewa dengan Komandan Militer Kota Banjarmasin), dimana bukti tersebut bersesuaian dengan Keterangan Saksi SUBHAN SAFARI ADAMI yang pada pokoknya menyatakan *bahwa saksi pernah mendengar dulunya tanah itu milik Perusahaan Belanda yang bernama NV KPM dari cerita para seniornya bahwa disitu ada NV KPM yaitu Perusahaan Belanda yang bergerak dalam bidang Pelayaran, dan bahwa Saksi pernah mendengar tanah itu dulunya disewa Pihak TNI dari PT. PELNI.* Begitu pula keterangan saksi RAHMADI BIN AIDI yang menyatakan *bahwa Saksi mengetahui sebelum tanah itu kosong sebelumnya ada bangunan Kantor Kodim 1007 Banjarmasin yang sekarang sudah pindah ke Jalan S. Parman Saksi juga melihat pembongkaran bangunan Kodim 1007 yang melakukan pembongkaran adalah orang-orang Kodim.* Hal tersebut menunjukkan bahwa sejak dahulu yang lokasi tanah yang di atasnya terbit objek sengketa a quo dikuasai secara fisik oleh TNI dengan berdirinya bangunan Markas Kodim, dan berdasarkan fakta-fakta hukum di atas tanah yang di atasnya terbit objek sengketa-objek sengketa a quo yaitu tanah Negara yang semula berasal dari Nasionalisasi Milik Perusahaan *N.V. Koninklijke Paketvaart Maatsehappij* (NV KPM) dan Sewa Menyewa antara Komandan Militer Kota Banjarmasin pada tahun 1952, dimana hal ini menunjukkan bahwa PT. PELNI (Persero) sejak dahulu telah menguasai secara fisik atas tanah yang di atasnya terbit objek sengketa a quo;

Menimbang, mencermati objek sengketa 1 dan 2, dapat diketahui bahwa asal persil dari konversi hak adat dan objek sengketa 3 dan 4 berasal persil dari Pemberian Hak atas tanah negara, dan selain itu dapat diketahui bahwa Prajogo Pangestu (Tergugat II Intervensi) memperoleh bidang tanah yang sertifikat-sertifikatnya menjadi objek sengketa-objek sengketa berasal peralihan hak sebagaimana uraian fakta hukum angka 4 di atas. Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa-objek sengketa a quo tidak melakukan penelitian terhadap data, baik data fisik maupun data yuridis, karena terbukti bahwa sebenarnya di atas tanah



tersebut terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain, dalam hal ini berdirinya markas kodim TNI yang pada faktanya terdapat perjanjian sewa menyewa dengan pihak PT. PELNI (Persero) sehingga tanah tersebut bukan berasal dari tanah Negara murni ataupun dari konversi hak adat sebagaimana asal persil objek sengketa-objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam persidangan juga tidak menemukan satu alat bukti apapun yang dapat menunjukkan atau menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum melakukan pengukuran atas bidang tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan, fakta-fakta dan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap objek sengketa-objek sengketa a quo secara prosedur dan substansi penerbitannya oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa: *"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan: a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya"*, dimana Tergugat terbukti tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah yang di atasnya terbit objek sengketa dengan benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga Tergugat tidak mengetahui bahwa di atas bidang tanah tersebut telah terdapat alas hak lain (milik Penggugat) yang lebih lama dari alas hak milik Pemohon sertipikat (Tergugat II Intervensi) dan hal tersebut mengakibatkan kesalahan juga ketika melakukan penetapan batas-batasnya, serta Tergugat juga tidak meneliti secara tepat bahwa tanah yang di atasnya terbit objek sengketa a quo dikuasai fisik oleh PT. PELNI. Selain itu, Tergugat juga telah melanggar asas kecermatan dan asas kepastian hukum karena Tergugat tidak cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum;

Menimbang, bahwa terkait fakta hukum adanya tumpang tindih sertipikat Penggugat dengan sertipikat-sertipikat Tergugat II Intervensi yang menjadi objek sengketa a quo dan fakta bahwa sertipikat-sertipikat milik Tergugat II Intervensi telah terbit lebih dahulu dari sertipikat milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun sertipikat-sertipikat milik Tergugat II Intervensi telah terbit lebih dahulu dari sertipikat milik Penggugat,



namun terbukti terhadap penerbitan objek sengketa *a quo* milik Tergugat II Intervensi terdapat cacat yuridis, dari aspek prosedur maupun substansi sebagaimana pertimbangan hukum di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga penerbitan objek sengketa-objek sengketa *a quo* tidak sesuai dengan syarat sahnya keputusan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka tuntutan Penggugat agar surat keputusan yang menjadi objek sengketa-objek sengketa *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut kepada Tergugat telah cukup beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga gugatan Penggugat dalam sengketa *in litis* patutlah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini 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 jo. Pasal 107, Pasal 53 ayat (2) 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, serta Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan hukum yang dijadikan dasar putusan, dan terhadap bukti-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang tidak relevan tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada persidangan terbuka untuk umum;

Mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana 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;

## MENGADILI

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No: 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Bandjar Barat, Kotamadya Bandjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No: 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo

Halaman 165 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;

- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor: 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor: 163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 304/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 2 Desember 1971, Gambar Tanah No: 490/1971 tanggal 15 September 1971, luas 1.885 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 466/Desa Kertak Baru, pengeluaran sertipikat tanggal 21 Februari 1974, Gambar Tanah No: 427/1973 tanggal 16 Juli 1973, luas 526 M2, atas nama Prajogo Prangestu, terletak di Desa Kertak Baru, Ketjamatan Banjar Barat, Kotapradja Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan;
  - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1340/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 8 Februari 1990, Gambar Situasi Nomor: 51/1990 tanggal 19 Januari 1990, luas 1.126 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;
  - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1345/Kelurahan Kertak Baru Ulu, terbit tanggal 21 Juni 1990, Gambar Situasi Nomor:

Halaman 166 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



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

163/17-1/1990 tanggal 16 Mei 1990, luas 71 M2, atas nama Prajogo Pangestu, terletak di Kelurahan Kertak Baru Ulu, Kecamatan Banjar Barat, Kotamadya Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp 384.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada hari **Kamis**, tanggal **10 Agustus 2023**, oleh **DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.** Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis, **BERDYAN SHONATA, S.H.** dan **RATNA KARTIANI SIANIPAR, S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, pada hari **RABU**, tanggal **16 Agustus 2023**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **KHAIRATUNNISA, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

*ttd*

*ttd*

**BERDYAN SHONATA, S.H.**

**DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.**

*ttd*

**RATNA KARTIANI SIANIPAR, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

*ttd*

**KHAIRATUNNISA, S.H.**

Halaman 167 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK Tk.I	: Rp. 250.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 34.000,-
4. PNBP Panggilan Pertama Penggugat	: Rp. 10.000,-
5. PNBP Panggilan Pertama Tergugat	: Rp. 10.000,-
6. PNBP Panggilan Pertama Pihak Ketiga berkepentingan	: Rp. 10.000,-
7. Meterai Putusan Sela	: Rp. 10.000,-
8. Redaksi Putusan Sela	: Rp. 10.000,-
9. Meterai Putusan	: Rp. 10.000,-
10.Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: <b>Rp. 384.000,-</b>

**(tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah)**

Halaman 168 dari 168 halaman Putusan Nomor: 8/G/2023/PTUN.BJM

### 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)