



**P U T U S A N**

**NOMOR 80/G/2023/PTUN.PLG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PALEMBANG**

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik(e-court) melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara;

**ALEXANDER**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Karya Baru Nomor 275 Rt. 006 Rw. 002 Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Sairnudin, S.H.;
2. Ali Hanapiah, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Pengacara ( SAH & Partner) Sairnudin Ali Hanapiah and Partner yang beralamat di Grand Malaka Ethical Hotel Jalan Malaka II Nomor 05 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Palembang, Domisili Elektronik : advokatsairnudin@gmailcom, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2023.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**L A W A N**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**,

berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Kelurahan 20 Ilir D I Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama:

1. Novi Armita Muslim. S.H.
2. Reza Fazlur Rahman, S.H
3. Indah Monasyari. S.Kom

Halaman 1 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Elsa Elfrida Tsani, S.H.
5. Yuliska Anggraini Utami, A.P,
6. Irmansyah Teguh, S.H.
7. Intan Kurniaty, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan nomor 1 sampai dengan 4 adalah Pegawai Negeri Sipil dan pekerjaan nomor 6 sampai dengan 7 adalah PPNPN, beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, Domisili elektronik: pmp.p.kantahplg@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 20/Sku-16.71.MP.02/I/2024 tanggal 16 Januari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 80/PEN-DIS/2023/PTUN.PLG tanggal 15 Desember 2023 tentang lolos dismissal
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 80/PEN-MH/2023/PTUN.PLG tanggal 15 Desember 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 80/PEN-PPJS/2023/PTUN.PLG tanggal 15 Desember 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 80/PEN-PP/2023/PTUN.PLG tanggal 15 Desember 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 80/PEN-HS/2023/PTUN.PLG tanggal 17 Januari 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 15 Desember 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 15 Desember 2023 dengan Register Perkara Nomor

Halaman 2 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80/G/2023/PTUN.PLG, dan telah diperbaiki tanggal 17 Januari 2024,  
Penggugat mengemukakan pada pokoknya :

## A. OBJEK SENGKETA;

- Bahwa yang menjadi objek Sengketa yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamaluddin.
- Bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi;  
*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Undang-Undang yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*
- Bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:
  1. Bersifat Konkret;  
*Ukuran konkret, penjelasan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan bahwa bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, sifat ini juga berkaitan dengan sifat tertulis Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) karena unsur tertulis pada KTUN bukan dimaksudkan pada wujudnya yang tertulis namun pada isinya, sepanjang isinya tersebut memuat dengan jelas*
    - (i) *Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang*

Halaman 3 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



*mengeluarkannya;*

*(ii) Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu; dan*

*(iii) Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya;*

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ada bentuk tertulisnya;

2. Bersifat Individual;

*Ukuran individual menurut penjelasan Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 adalah Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan;*

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ditujukan kepada para pemegang hak;

3. Bersifat Final;

*Ukuran final ini dijelaskan secara otentik dalam penjelasan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan,*

Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak membutuhkan persetujuan atasan maupun instansi lainnya;

- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 87 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi: “ 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;"
- Bahwa berdasarkan uraian diatas objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Jo Pasal 87 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

**B. KEWENANGAN PENGADILAN;**

- Bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingganya Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";*
- Bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 50 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
*"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama"*
- Bahwa selanjutnya Pasal 54 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:  
*"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat"*



- Bahwa selanjutnya Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;*

- Bahwa Tergugat dalam perkara ini termasuk dalam kualifikasi sebagai pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya;
- Bahwa berdasarkan uraian dan objek diatas Tergugat berkedudukan di jalan Kapten A. Rivai Nomor 99 Palembang dengan demikian domisili Tergugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang untuk memeriksa dan mengadili perkara *A quo*;

### C. UPAYA ADMINISTRASI;

- Bahwa berdasarkan Pasal 75 (ayat 1) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi *“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”*
- Bahwa selanjutnya sebagaimana Pasal 75 (ayat 2) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi *“Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
  - a. keberatan;*
  - b. banding;”*
- Bahwa pada tanggal 27 November 2023 telah menyampaikan surat Keberatan atas SHM Nomor 1557/ Sukarame sebagaimana surat Keberatan yang diterima BPN tanggal 27 November 2023;



- Bahwa sebagaimana ketentuan 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*";
- Bahwa sejak Penggugat menyampaikan keberatan kepada Tergugat sampai dengan Gugatan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang masih tidak ada jawaban resmi dan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat;
- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1 dan 2) Perma nomor 6 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administrasi yang berbunyi: " ayat 1 " *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, ayat 2 berbunyi " 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"*
- Bahwa oleh karena upaya administrasi telah Penggugat lakukan oleh karenanya Gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi sebagaimana ketentuan yang berlaku;

#### D. TENGGANG WAKTU;

- Bahwa Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi yang berbunyi: "*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*" jo. 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 terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*

- Bahwa pada tanggal 27 November 2023 Penggugat menyampaikan surat Keberatan kepada Tergugat namun sampai dengan gugatan Penggugat ajukan pada tanggal 15 Desember 2023 di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang masih tidak ada tanggapan dari Tergugat dengan demikian Gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat menyampaikan keberatan terhadap Tergugat tanggal 27 November 2023;

## **E. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;**

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi; *“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”;*
- Bahwa adapun kepentingan Penggugat yang dirugikan karena Penggugat tidak dapat melakukan Pemisahan/ Pemecahan tanah hak milik Penggugat, karena tanah milik Penggugat berada dilokasi yang sama dengan Objek Sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamaluddin yang diterbitkan oleh Tergugat, Keputusan Tergugat telah sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT karena mengakibatkan beralihnya sebagian Hak kepemilikan atas sebidang tanah milik PENGGUGAT;



## F. DASAR GUGATAN;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan";
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Karya baru RT 006 RW 002 Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarami) Kecamatan Alang-alang lebar (dahulu talang kelapa) dengan luas 12.981 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 423/ kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarami) Kecamatan Alang-alang Lebar (dahulu Kecamatan Talang Kelapa) Kota Palembang dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Yo Tiam Hok;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Andi Susanto;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lina Oktavia;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Andryanni;
3. Bahwa terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 423 / Karya Baru ( dahulu Sukarami) tersebut Pemegang Hak Pertama dahulunya bernama A. Lakoni Bin Saad yang selanjutnya dijual-beli kepada Ferdi sebagaimana Akta Jual-beli yang dibuat dihadapan Drs. Alimin Bahri, PPAT untuk Kecamatan Talang Kelapa tanggal 14 Maret 1989 Nomor 594/4/127/TK/SR/1989 tanggal 22 Maret 1989, selanjutnya bidang tanah tersebut dijual-beli kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat di hadapan Robert Tjahja Indra, SH,MBA PPAT Wilayah Kota Palembang tanggal 03 Agustus 2004 Nomor 624/SR/2004, izin mengalihkan Hak tanggal 03 Agustus 2004 Nomor 410/15/IPH/2004;
4. Bahwa sejak bidang tanah tersebut Penggugat beli dan kuasai secara terus-menerus hingga sampai saat ini penguasaan tetap dan secara terus menerus oleh Penggugat;
5. Bahwa letak tanah yang ada dalam objek sengketa tersebut dahulu terletak di Desa Sukarami Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten



Musi Banyuasin namun oleh karena ada pemekaran wilayah saat ini objek sengketa tersebut terletak di jalan Karya Baru RT 006 RW 002 Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang;

6. Bahwa terhadap bidang tanah milik Penggugat tersebut Penggugat telah melakukan Pemisahan menjadi 5 bagian Hak Milik yaitu;
  - Hak Milik Nomor 5885, Surat Ukur No. 1705/Karya Baru/ 2020 luas 2.377 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
  - Hak Milik Nomor 5886, Surat Ukur No. 1706/Karya Baru/ 2020 luas 1.831 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
  - Hak Milik Nomor 5887, Surat Ukur No 1707/Karya Baru/ 2020 luas 869 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
  - Hak Milik Nomor 5888, Surat Ukur No 1708/Karya Baru/ 2020 luas 445 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
  - Hak Milik Nomor 5889, Surat Ukur No 1709/Karya Baru/ 2020 luas 1.409 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
7. Bahwa dari jumlah Luas 12.981 m<sup>2</sup> dikurangi dengan jumlah pemisahan 5 Sertifikat Hak Milik yang juga dibuat atas nama Penggugat seluas 6.931 m<sup>2</sup> sehingga jumlah sisa luas di Sertifikat tersisa seluas 6.050 m<sup>2</sup>;
8. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2023 Penggugat kembali mengajukan permohonan Pemisahan/ pemecahan atas sisa luas 6.050 m<sup>2</sup> SHM induk nomor 423/ Karya Baru ke Kantor Tergugat namun petugas di kantor Tergugat meminta Penggugat untuk mengajukan Surat Permohonan informasi secara tertulis yang selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan tersebut tanggal 14 Agustus 2023, surat permohonan Penggugat tersebut dijawab sebagaimana pada tanggal 31 Agustus 2023 yang pada intinya menyampaikan bahwa berdasarkan hasil telaah spasial dan tekstual oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang atas SHM Nomor 423/ Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar atas nama Penggugat diatas bidang tanah tersebut terdapat tumpang tindih sebagian



dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami tanggal 31 Mei 1993 Gambar Situasi Nomor 1263/1993 tanggal 22 Mei 1993 luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamiluddin sehingga tidak dapat dimohonkan proses pemisahan/ Pemecahan atas bidang tanah tersebut;

9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 September 2023 Penggugat mengajukan Permohonan Blokir SHM Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamiluddin yang diterima tanggal 19 September 2023 oleh pihak BPN Kota Palembang namun sampai saat ini belum ada jawaban resmi yang dikeluarkan oleh Tergugat;
10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 November 2023 Penggugat mengajukan keberatan atas penerbitan SHM Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamiluddin yang diterima pihak BPN tanggal 27 November 2023 dan sampai dengan gugatan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak ada jawaban resmi yang dikeluarkan oleh Tergugat;
11. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan peraturan tersebut diatas untuk itu menurut Penggugat telah terdapat dasar hukum yang cukup bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan dengan mengabulkan Gugatan Penggugat dengan menyatakan batal atau tidak sah sertifikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamiluddin yang diterbitkan oleh Tergugat, selanjutnya mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertifikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal



31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamaluddin;

**G. ALASAN GUGATAN;**

1. Alasan Penggugat dalam Mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 09 tahun 2004 Jo. Undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi;
  - a. *“Keputusan Tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”*
  - b. *“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;”*
2. Bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Objek Sengketa *quo* dengan tidak memperhatikan Pasal 3 angka (2) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: *“ sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:*
  - a. *Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan*
  - b. *Penetapan batas-batasnya ”*
3. Bahwa Pasal 3 angka (4) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: *“ 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”*
4. Bahwa Pasal 3 angka (5) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: *“ 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.*



5. Bahwa Pasal 11 angka (2) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “ *bentuk surat ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lainlain benda yang penting harus memuat pula:*
  - a. nomor pendaftaran;
  - b. nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah;
  - c. nomor pajak (jika mungkin);
  - d. uraian tentang letak tanah;
  - e. uraian tentang keadaan tanah;
  - f. luas tanah;
  - g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;”
6. Bahwa letak tanah yang ada didalam objek sengketa tersebut dahulu terletak di Desa Sukarami Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Musi Banyuasin namun oleh karena ada pemekaran wilayah saat ini objek sengketa tersebut terletak di jalan Karya Baru RT 006 RW 002 Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang;
7. Bahwa apabila Tergugat melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya terlebih dahulu, maka tidak akan terjadi *overlapping* terhadap Sertifikat Hak Milik Penggugat;
8. Bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Objek Sengketa dengan mengabaikan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “ *Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19, jika :*
  - a. *permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;*



- b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;*
- c. tidak disertai surat-tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya;”*
9. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa tanpa menjalankan prosedur tentang pendaftaran tanah juga bertentangan sebagaimana Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “ untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”,,
10. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “ dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”*



11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, tindakan Tergugat telah tidak cermat dalam menerbitkan objek sengketa karena secara fisik bidang tanah yang bersangkutan dikuasai oleh Penggugat;
12. Bahwa Tergugat tidak menerapkan peraturan prosedur dengan tidak mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan, sehingga hal tersebut bertentangan dengan pasal 26 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo. Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi:
  - (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dibuat peta bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 dan ditandatangani oleh Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk;
  - (2) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian panitia yang berwenang terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tergambar maka dilakukan perubahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 33;"
13. Bahwa sebelum penerbitan sertifikat adanya kewajiban Tergugat secara terbuka untuk mengumumkan atas data fisik dan data yuridis selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik dengan demikian Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan prosedur dan bertentangan dengan substansi terkait persyaratan dalam menerbitkan Objek sengketa bertentangan dengan peraturan Undang-undang yang berlaku;
14. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo terbukti telah bertentangan dengan asas kecermatan formal dan



asas kecermatan material sebagaimana yang dikutip dalam buku karangan Indroharto, SH., tentang Usaha memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara halaman 309-311 yaitu:

- Asas Kecermatan Formal:

Bahwa asas kecermatan formal dalam arti kecermatan pada waktu mempersiapkan pembentukan keputusan, yang disebut juga asas fair play atau sikap yang jujur dari instansi yang mengeluarkan keputusan tersebut, yang pada waktu mempersiapkan keputusan itu instansi yang bersangkutan harus sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang bersangkutan, termasuk kepentingan pihak ketiga. Untuk itu, instansi-instansi tersebut harus mempelajari dan meneliti kebenaran dari semua pendapat pihak yang berkepentingan.

- Asas Kecermatan Material:

Asas kecermatan material menghendaki agar kerugian yang ditimbulkan kepada seseorang itu jangan sampai melampaui dilakukan dengan cara mengeluarkan keputusan bersangkutan. Dalam hal-hal tertentu asas ini membawa akibat keharusan diberikannya suatu ganti rugi pada pencabutan keputusan yang terjadi.

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dikaitkan dengan tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek sengketa a quo yang tumpang tindih dengan hak atas tanah milik Penggugat adalah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan formal dan asas kecermatan material.

16. Bahwa selain itu terkait dengan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tumpang tindih dengan hak atas tanah milik Penggugat karena tidak menerapkan prosedur peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah serta tidak diterapkannya asas kecermatan Formal dan Asas kecermatan Material telah



mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena bertentangan dengan dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dimana Tergugat melanggar asas kecermatan untuk meneliti keterangan mengenai pemohon, kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atau tanah hak lainnya dan memeriksa kelayakan permohonan dapat atau tidaknya dikabulkan atau proses lebih lanjut;

17. Bahwa dalam penerbitan Objek sengketa Tergugat haruslah berpedoman pada asas kecermatan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 10 angka (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimana dalam penjelasannya *"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"*;
18. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* terbukti telah bertentangan dengan asas kecermatan yang diatur dalam Pasal 10 angka (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimana asas kecermatan berkaitan dengan prosedur yang harus dipenuhi oleh setiap pembuat ketetapan atau pengambilan keputusan, oleh karena itu asas ini mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dengan pertimbangan yang cermat dan hati-hati. Sehingga sudah sepatutnya objek sengketa *a quo* haruslah dinyatakan batal atau tidak sah.
19. Bahwa dengan demikian Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan prosedur dan bertentangan



dengan substansi terkait persyaratan dalam menerbitkan Objek sengketa mengakibatkan kerugian bagi Penggugat hal itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;

20. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah melanggar ketentuan sebagaimana pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehinggasudah sepatutnya objek sengketa a quo haruslah dinyatakan batal atau tidak sah.

## H. PETITUM;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Gugatan Penggugat diatas untuk itu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Palembang yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan memanggil kami para pihak dalam persidangan dan berkenan pula menjatuhkan Putusan dalam perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah sertifikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamaluddin;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Djamaluddin yang diterbitkan oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 30 Januari 2024, pada pokoknya:



## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini telah nyata di dalam dalil gugatan Penggugat halaman 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa, *"..karena tanah milik penggugat berada dilokasi yang sama dengan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1557/Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 M2 atas nama pemegang hak Djamaluddin yang diterbitkan oleh Tergugat..."* dan dalil gugatan Penggugat halaman 8 (delapan) yang menyatakan bahwa, *"Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Karya Baru RT 006 RW 002 Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarami) Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu talang kelapa) dengan luas 12.981 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 423/Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarami).."*

Berdasarkan dalil gugatan penggugat esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa hak Kepemilikan/Keperdataan. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat dalam kaidah hukum dalam:

- Perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995:125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan " Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: " Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh

Halaman 19 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum “ Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”. Untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat serta menerima seluruh eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa Gugatan telah lampau waktu (*Verjaring/Daluarsa*)

Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menegaskan sebagai berikut: *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*. Bahwa dalil gugatan penggugat halaman 9 (Sembilan) yang menyatakan bahwa, *“...Penggugat mengajukan permohonan tersebut tanggal 14 Agustus 2023, surat permohonan penggugat dijawab sebagaimana pada tanggal 31 Agustus 2023 yang pada intinya menyampaikan bahwa berdasarkan hasil telaah spasial dan tekstual oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang atas SHM Nomor 423/Karya Baru Kecamatan Alang-Alang Lebar atas nama penggugat diatas bidang tanah tersebut terdapat tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/Sukarami tanggal 31 Mei 1993 Gambar Situasi Nomor 1263/1993 tanggal 22 Mei 1993 luas 3110 M2 atas nama pemegang hak Djamaluddin sehingga tidak dapat*



*dimohonkan proses pemisahan/pemecahan atas bidang tanah tersebut."*

Hal tersebut berarti Penggugat telah mengetahui sejak 31 Agustus 2023 yang nyata-nyata telah lewat tenggang waktu sembilan puluh hari karena gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 15 Desember 2023. Dengan demikian gugatan penggugat nyata-nyata sudah lewat waktu karena penggugat sudah mengetahui, untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan penggugat serta menerima seluruh eksepsi Tergugat.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/Sukarami tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993 tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 M2 atas nama pemegang hak Djamaluddin terbit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai diterbitkan berdasarkan Asas-Asas AUPB. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 5 Februari 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 13 Februari 2024;

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 sampai P-11, sebagai berikut :

1. P-1 : Sertipikat Hak Milik nomor 423/Kelurahan Sukarame, Surat Ukur Nomor 3527/1988. Tanggal 11 November 1988, luas 12.981 M2 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P-2 : Surat Pemberitahuan Pajak terhutang tahun 2023, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Ferdi (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P-3 : Surat Keterangan Lurah Karya Baru Nomor:470/06/KRB/ 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. P-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 5885/Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarame) NIB.04.01.15.02.08261. Surat Ukur Nomor:1705/Karyabaru/2020. tanggal 12 Maret 2020, Luas 2377 M2 atas nama Alexander (fotokopi sesuai dengan asli);
5. P-5 : Sertipikat Hak Milik Nomor 5886/ Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarame), NIB 04.01.15.02.08262. Surat Ukur Nomor 1706/Karyabaru/2020, tanggal 12 Maret 2020, luas 1831 M2 atas nama Alaxander (fotokopi sesuai dengan asli);
6. P-6 : Sertipikat Hak Milik nomor 5887/Kelurahan Karya Baru (dahulu Sukarame), NIB.04.01.15.08263, surat ukur nomor 1707/Karyabaru/2020, tanggal 12 Maret 2020, luas 869 M2 atas nama Alexander (fotokopi sesuai dengan asli);
7. P-7 : Sertipikat Hak Milik nomor 5888/Kelurahan Karya baru (dahulu Sukarame), NIB.04.01.15.02.08264. Surat Ukur Nomor 1708/

Halaman 22 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



Karyabaru/2020, tanggal 12 Maret 2020, luas 445 M2 atas nama Alaxander (fotokopi sesuai dengan asli);

8. P-8 : Sertipikat Hak Milik nomor 5889/Kelurahan Karya baru (dahulu Sukarami), NIB 04.01.15.02.08265. Surat Ukur Nomor 1709/Karyabaru/2020, , tanggal 12 Maret 2020, luas 1409 M2 atas nama Alaxander (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P-9 : Keberatan atas nama SHM nomorr 1557/Sukaramai (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P-10 : Permohonan blokir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/Sukaramai (fotokopi sesuai dengan asli);
11. P-11 : Surat dari Badan Pertanahan Kota Palembang, Nomor : 4275/16.71-HP.02/VIII/2023, tanggal 31 Agustus 2023, perihal : permohonan informasi dan jawaban tertulis atas SMH 423/karya baru, atas nama Alexander yang tidak dapat dilakukan pemecahan (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 sampai dengan T-7, sebagai berikut :

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1557/Sukaramai, tanggal Penerbitan 31 Mei 1993, seluas 3.100 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T-2 : Gambar situasi nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, seluas 3.100 M<sup>2</sup>, atas nama Djamaluddin (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1504/Sukaramai, tanggal Penerbitan 7 April 1993, seluas 3.585 M<sup>2</sup>, atas nama Djamaluddin (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1766/Sukaramai, tanggal Penerbitan 29 Desember 1979, seluas 13.875 M<sup>2</sup>, atas nama Djamaluddin (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T-5 : Gambar situasi Nomor 172/1979, tanggal 13 April 1979, seluas 13.875 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 23 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



6. T-6 : Gambar situasi nomor : 645/1992, tanggal 10 April 1992, seluas 3.585 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T-7 : Surat dari Badan Pertanahan Kota Palembang, Nomor : 4275/16.71-HP.02/VIII/2023, tanggal 31 Agustus 2023, perihal : permohonan informasi dan jawaban tertulis atas SMH 423/karya baru, atas nama Alexander yang tidak dapat dilakukan pemecahan (fotokopi sesuai dengan asli);

Penggugat juga mengajukan 3 orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya;

### **Saksi Penggugat:**

#### **1. TRI AFRIADI :**

- Bahwa saksi menerangkan sebagai warga Rt.006. Rw 02, tidak pernah pak Alexander pernah mengurus Administrasi untuk pemecahan SHM;
- Bahwa saksi menerangkan pernah pada saat pemecahan yang terakhir, pak Alexander mintak tanda tangan saksi untuk mengurus surat sproradik dan lain-lain;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui letak tanah objek sengketa dibelakang sekolah;
- Bahwa saksi menerangkan tanah objek sengketa kepunyaan orang tua pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan selama menjadi warga Rt 006, tidak kenal dengan pak Djamaludin;
- Bahwa saksi menerangkan selama menjadi Rt 006, tidak ada Administrasi seperti KTP atau PBB atas nama warga Djamaludin;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui pak Alexander untuk terakhir melakukan pemecahan tanah 2 kali bagian tanah;
- Bahwa saksi menerangkan pak Alexander mempunyai tanah satu hamparan, sudah dipecah-pecah;
- Bahwa saksi menerangkan tanah pak Alexander sudah dipagar;
- Bahwa saksi menerangkan sejak tahun 1996 tanah tersebut dipagar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan pak Lakoni sebagai



pemegang hak sebelum pak Alexander;

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan pak Ferdi, PBB atas nama Ferdi, dan SHM atas nama pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui hubungan Ferdi dengan Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan tanah Alexander sudah dipecah-pecah menjadi 5 bagian, pak Alexander tinggal diatas dalam satu kesatuan lokasi tanah yang sama;
- Bahwa saksi menerangkan sejak tahun 2016 sampai akhir 2023, sebagai Ketua Rt 006;
- Bahwa saksi menerangkan Istri saya, dari tahun 2023 sampai saat ini;
- Bahwa saksi menerangkan sebagai warga Rt.006 sejak tahun 1996, sebagai warga Rt.006 ikut orang tua;
- Bahwa saksi menerangkan jarak rumah saksi dengan pak Alexander, kurang lebih 200 - 300 meter;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Khan Yeng Khi;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Zainuri;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Sainuri;
- Bahwa saksi menerangkan batas-batas tanah Alexander, berbatasan dengan Sainuri dan Saribun;
- Bahwa saksi menerangkan pernah ke lokasi tanah pak Saribun;
- Bahwa saksi menerangkan jarak antara tanah pak Saribun dengan pak Alexander tidak jauh bersebelah;
- Bahwa saksi menerangkan jarak antara tanah pak Sainuri dengan pak Alexander jauh;
- Bahwa saksi menerangkan sejak saya kecil sudah ada jalan KaryaBaru ;
- Bahwa saksi menerangkan ada jalan atau lorong dibuat pada tahun 2000 an;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada pemekaraan Rt 006;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dan bertetangga dengan pak Alexander;

Halaman 25 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



- Bahwa saksi menerangkan jarak rumah saksi dengan pak Alexander Kurang lebih 200 - 300 Meter;
- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2022-2023, membuat surat-surat pemecahan atas nama Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan Pak Alexander sendiri mengurus surat memintak tandatangan saksi;
- Bahwa saksi menerangkan diatas tanah pak Alexander Semak belukar, rawa-rawa, tidak ada tanaman;
- Bahwa saksi menerangkan luas tanah Alexander 1 Hektar, Sudah dipecah menjadi 5 SMH, masih ada 2 lagi pengajuan pemecahan;
- Bahwa saksi menerangkan belum ada pemecahan lagi Karena katanya ada nama orang lain SHM tersebut atas nama Djamaluddin;
- Bahwa saksi menerangkan tidak Kenal Djamaluddin, dan tidak ada penerbitan PBB atas nama Djamaluddin;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada penerbitan PBB atas nama Alexader, yang ada PBB atas nama Ferdi;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada data warga bernama Djamaluddin;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada tanah dilokasi lain di Rt 006, atas nama Djamuluddin atau Khan Liang Kie;
- Bahwa saksi menerangkan ada data warga atas Djamuluddin atau Khan Liang Kie di Rt 006;

## **2. JO THIAM HOK**

- Bahwa saksi menerangkan selama 50 tahun bertetangga dengan pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan pak Alenxander masih tinggal dan bertetangga sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan berbatasan sebelah kiri dengan tanah pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan tidak kenal dengan Pak Djamuluddin dan kenal dengan Khan Liang Kie, akan tetapi sudah lama meninggal dunia;

Halaman 26 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



- Bahwa saksi menerangkan Alexander membeli tanah dari Lakoni dan kakek saya juga membeli tanah dari Lakoni;
- Bahwa saksi menerangkan dahulunya tanah tersebut satu hamparan;
- Bahwa saksi menerangkan tanah Djamaludin atau Khan Liang Kie, tidak bersebelah dengan tanah saksi;
- Bahwa saksi menerangkan berbatasan langsung tanah saksi dengan tanah Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan tanah saksi dengan tanah Khan Liang Kie bersebelahan;
- Bahwa saksi menerangkan tanah Khan Liang Kie tidak masuk dalam pagar;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui pada tahun berapa Khan Liang Kie meninggal dunia;
- Bahwa saksi menerangkan Khan Liang Kie, ada ahli waris, ada anaknya;
- Bahwa saksi menerangkan nama Khan Liang Kie adalah Fu Yong;
- Bahwa saksi menerangkan tanah saksi bersebelah dengan tanah Pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui berapa luas tanah yang dimiliki Khan Liang Kie;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui dengan bukti surat T.5 dan T.6. ;

### **3. HENDA**

- Bahwa saksi menerangkan sejak lahir tinggal dialamat sekarang dan kenal dengan pak Alexander, sejak kecil bertetangga;
- Bahwa saksi menerangkan pak Alexander ada tanah dilokasi objek sengketa, tanah orang tua pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan letak tanah orang tua pak Alexander bersebelahan, tanah tersebut belum di pagar, tapi ada patok kayu kawat;
- Bahwa saksi menerangkan ada orang yang datang ke tempat saksi dari Rt dan BPN dalam beberapa hari ini, menyatakan ada hak tanah



atas nama milik Khang Liang Ki digugat;

- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui secara pasti, tanah kami sudah dipecah dan dibagi semua;
- Bahwa saksi menerangkan kakek saksi Khang Liang Kei, tidak mengetahui ada tanah dilokasi tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan yang sudah dipecah dibagi atas nama anak-anak Khang Liang Kie;
- Bahwa saksi menerangkan yang bersebelahan langsung dengan tanah pak Alexander adalah tanah Paman yang tertua ( sudah meninggal )
- Bahwa saksi menerangkan tanah Paman yang tertua ( sudah meninggal ), tidak mengetahui SMH atas nama siapa;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui dengan bukti surat P-4 dan P-5;
- Bahwa saksi menerangkan luas tanah kakek saksi Khang Liang Kie, lebih kurang 1 Hektar;
- Bahwa saksi menerangkan sudah dipecah-pecah dibagi dengan anak-anaknya dan cucu-cucu juga ada yang sudah dijual ke orang lain;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui apakah masih ada tanah kepunyaan kakek Khang Liang Kie, dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang saksi tempati sekarang tidak pernah dikleam pak Alexander, saya tidak mengetahui pada saat orang tua dan kakek
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui tanah saudara-saudara yang lainnya, pernah dikleam pak Alexander, kalau tanah paman yang tertua setelah dibagi kakek langsung dijual kepada keponakanya dan tetangga, saat itu saya masih kecil mengetahui dari cerita orang tua;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui bahwa tanah milik kakek Khang Liang Kie, pernah dikleam pak Alexander;
- Bahwa saksi menerangkan nama kakek Khang Liang Kie, jumlah anak Khang Liang Kie sebanyak 3 orang, anak yang pertama lupa karena sudah lama meninggal dunia, anak yang kedua bernama Sani, anak

Halaman 28 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



yang ke tiga bernama Khan Kean Teng atau Zainuri;

- Bahwa saksi menerangkan anak pertama Khang Liang Kei, mempunyai mempunyai 6 anak yaitu Ajang, Atong ( meninggal ), Mely, Cuang Tiong, Mecin, Cuan Leay;
- Bahwa saksi menerangkan anak kedua Khang Liang Kie, mempunyai 7 orang anak yaitu Ka Botang ( meninggal), Yuni, Yani, Henda, Hendi (meninggal), Iwan, Betty;
- Bahwa saksi menerangkan anak ketiga Khang Liang Kie, Lupa mempunyai berapa anak, yang saya ketahui yaitu Hong Guan, yang lainnya lupa;
- Bahwa saksi menerangkan Khang Liang Kie, sudah diberikan tanah dengan anak-anaknya;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui letak-letak tanah yang diberikan Khang Liang Kie, bagian depan anak pertama, yang ditengah anak ke dua dan yang dibelakang anak ke tiga;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang saksi miliki dari kakek Khang Liang Kie, tidak mempunyai tumpeng tindih dengan tanah pak Alexander sebagai Penggugat dalam perkara ini;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi walau sudah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa, Penggugat, Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 17 April 2024 ;

Bahwa, Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat dilokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024;

Bahwa, segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa, pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara putusan *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah dalam perkara *a quo* adalah: Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin (*Vide* Bukti T-1);

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara *a quo*, dengan Pihak Intervensi atau calon pihak ketiga tidak memberikan Keterangan maupun Permohonan untuk ikut dalam sengketa *a quo* walaupun namanya adalah pemegang sertipikat hak milik objek sengketa, dan telah dipanggil secara patut oleh Pengadilan baik secara Surat tercatat tanggal 28 Februari 2024 maupun persidangan secara elektronik (*e\_court*) tanggal 24 Januari 2024, dan 13 Maret 2024 dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 31 Januari 2024 yang pada pokoknya memuat dalil Pokok Perkara; serta Eksepsi mengenai Gugatan telah Lewat Waktu/ Daluwarsa

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi dan Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dengan adanya Eksepsi dari Pihak Tergugat maka sistematika dari uraian pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah sebagai berikut:

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

dengan batasan, manakala di dalam pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi Tergugat Tidak Diterima, maka Majelis Hakim tidak akan melanjutkan untuk mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebelum pertimbangan pokok perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat yang juga sekaligus memuat pertimbangan mengenai syarat formil gugatan, sebagai berikut:

Halaman 30 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



## EKSEPSI TERGUGAT

Menimbang, bahwa Eksepsi yang disampaikan oleh Pihak Tergugat sebagaimana termuat dalam Jawabannya, pada pokoknya adalah:

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Pihak Tergugat dengan terkait Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan mengenai esensi dalil gugatan kepada pemilikan yang menjadi kewenangan peradilan umum/pengadilan negeri (perdata) dan Eksepsi Gugatan Daluwarsa/Lewat Waktu termasuk pada Eksepsi Lain yang bukan mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan, dan jika mengingat dalil Eksepsi mengenai Kewenangan/Kompetensi Absolut yang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengisyaratkan urgensi penilaian tentang kewenangan pengadilan;

Menimbang, bahwa, berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menegaskan sebagai berikut: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*. Bahwa dalil gugatan penggugat halaman 9 (Sembilan) yang menyatakan bahwa, *"...Penggugat mengajukan permohonan tersebut tanggal 14 Agustus 2023, surat permohonan penggugat dijawab sebagaimana pada tanggal 31 Agustus 2023 yang pada intinya menyampaikan bahwa berdasarkan hasil telaah spasial dan tekstual oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang atas SHM Nomor 423/Karya Baru Kecamatan Alang-Alang Lebar atas nama penggugat diatas bidang tanah tersebut terdapat tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1557/Sukarami tanggal 31 Mei 1993 Gambar Situasi Nomor 1263/1993 tanggal 22 Mei 1993 luas 3110 M2 atas nama pemegang hak Djamaluddin sehingga tidak dapat dimohonkan proses pemisahan/pemecahan atas bidang tanah tersebut."* Hal tersebut berarti Penggugat telah mengetahui sejak 31 Agustus 2023;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa, yang menjadi masalah tentang Eksepsi Kewenangan/Kompetensi Absolut dan Gugatan Daluwarsa/Lewat Waktu Tergugat mendalilkan bahwa permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan/keperdataan yang menimbulkan tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah Penggugat dan Pihak lainnya sebagaimana objek sengketa yang Tergugat terbitkan karena diatas tanah tersebut telah *terdapat tumpang tindih sebagian atau tidak secara keseluruhan sebagaimana jawaban Tergugat tanggal 31 Agustus 2023 sehingga tidak dapat diproses pemisahan/pemecahan atas bidang tanah Penggugat yang telah dimohonkan pada tanggal 14 Agustus 2023.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pengaturan norma tentang kriteria sengketa tata usaha negara sebagaimana diurai diatas untuk dapat menentukan berwenang atau tidaknya Pengadilan mengadili sengketa *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang kemudian harus diuji dan dipertimbangkan yang pertama Apakah objek sengketa *a quo* adalah sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang kemudian harus dinilai dan dipertimbangkan Apakah sengketa dalam perkara *a quo* adalah sengketa tata usaha negara, maka mengenai pengujiannya diuraikan dalam rangkaian pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai definisi Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) diatur dalam norma Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan bahwa : *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata“;*

Halaman 32 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa apakah objek sengketa *a quo* termasuk dalam kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan fakta administratif bentuk objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berkesimpulan sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama : Djamaluddin (*Vide* Bukti T-01);
- Bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang selaku Pejabat Tata Usaha Negara; (*Vide* Bukti T-01);
- Bahwa objek sengketa *a quo* bersifat konkret karena telah nyata hal yang diaturnya dan tidak abstrak yaitu mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Milik, bersifat individual karena objek sengketa *a quo* tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan atas nama Djamaluddin sebagai pemegang hak di sertipikat. Bersifat final karena sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun, dan telah menimbulkan akibat hukum karena Sertipikat Hak Milik tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang haknya (*Vide* Bukti T - 01);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana diurai diatas mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama: Djamaluddin; yang menurut pengadilan telah memenuhi secara komulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan unsur-unsur yang termuat dalam 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;

Menimbang, bahwa mengenai subjek Tergugat dalam sengketa ini yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang telah nyata sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo* sehingga memenuhi kriteria Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan ALEXANDER adalah orang atau *Naturlik Person* yang dapat menjadi Penggugat dalam sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa mengenai syarat formil gugatan tentang kompetensi absolut atau kewenangan pengadilan yang terkait dengan eksepsi pihak Tergugat tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili, selanjutnya Majelis Hakim akan menentukan sifat sengketa perkara *a quo*, yang merujuk pada pada 4 (empat) ukuran kriteria yang menentukan apakah suatu sengketa merupakan Sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan)?, adapun ukuran yang dipergunakan untuk menentukan hal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) Keabsahan KTUN, maka Merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan keabsahan prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk TUN;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi Hak, maka tentang Hak tersebut menjadi kewenangan Peradilan Perdata;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.

Menimbang, bahwa poin a dan b sifatnya terukur karena nampak jelas dalam gugatan apa yang menjadi objek sengketa dan apa yang menjadi posita dalam gugatan, sebagaimana pertimbangan di atas objek sengketa



(*objectum litis*) dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan posita dalam gugatan Penggugat telah mempermasalahkan keabsahan dan prosedur penerbitan objek sengketa sehingga ukuran a dan b telah terpenuhi. Sedangkan poin c dan d sifatnya tidak terukur karena muncul dalam proses jawab-jawab dan proses pembuktian dan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menentukan sifat atau substansi sengketa diperlukan untuk mengurai fakta hukum dan pertimbangan terkait dasar atau alas hak Penggugat dan objek sengketa yang digugat serta fakta hukum yang mengikat atau menghubungkan ke duanya, maka berdasarkan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada prinsip asas *Dominus Litis* bahwa hakim peradilan Tata Usaha Negara menentukan beban pembuktian untuk menemukan fakta hukum dan kebenaran materiil dalam sengketa *a quo*, telah pula dilaksanakan proses pemeriksaan, baik yang bersifat memeriksa dalil jawab-jawab dan Pembuktian, antara Pihak Penggugat, Pihak Tergugat, Pemeriksaan Setempat, dan Kesimpulan, hingga diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa lahan/ tanah dan batas-batas lahan yang tertuang dalam objek sengketa dan lahan-lahan yang diklaim oleh Para Pihak sebagai lahan miliknya adalah berada di lokasi yang sama, menunjuk lahan yang sama serta memiliki batas-batas lahan yang sama sebagaimana juga diakui oleh Pihak Tergugat bahwa Sertipikat yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat berbatasan sama dengan apa yang diterangkan oleh Kuasa Hukum Tergugat sehingga dapat dipastikan bahwa lahan yang didalilkan terdapat kepentingan Penggugat dengan lahan yang dimaksud dalam objek sengketa *a quo* adalah lahan yang sama, sehingga tidak terdapat *keadaan error in objecto* dalam perkara *a quo*; (*Vide* Bukti Pengakuan Para Pihak dan Pengetahuan Hakim saat Pemeriksaan Setempat);



- Bahwa Luas tanah keseluruhan dalam 1 (satu) hamparan SHM Induk nomor 432, yang telah dipecah menjadi 5 SHM, yaitu SHM 5885, SHM 5886, SHM 5887, SHM 5888, SHM 5889, dan sisa dari pecahan SMH Induk nomor 432 bermasalah dengan SHM Nomor 1557 atas nama Djamaludin, (SHM objek sengketa) dan tanah pada batas-batas dari tanah milik Pengugat adalah di bagian Timur berbatasan dengan tanah milik Jo Thiam Hok di bagian Barat berbatasan dengan milik Alexander SHM nomor 5888 dan SHM 5889, di bagian Selatan berbatasan dengan jalan milik Alexander SHM nomor 5885 dan di bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Khan Kean Teng atau Zainuri, (*Vide* Bukti T-06, Pengakuan Para Pihak, dan Pengetahuan Hakim saat Pemeriksaan Setempat );
- Bahwa kepentingan Penggugat atas lahan yang dimaksud objek sengketa *a quo* yang diklaim dan didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya semula berawal dari adanya transaksi dan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 423/Kelurahan Sukarami, tanggal 3 Maret 1989, Gambar Situasi Nomor 3527/1988, tanggal 11 November 1988 Luas 12.981 M2 , atas nama ALEXANDER dimana Hak keperdatan (*Vide* Bukti P-4,P-5,P-6,P-7 dan P-8, atas nama ALEXANDER);
- Bahwa Penggugat Telah Menyampaikan Surat Keberatan dan Permohonan Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin, (*Vide* Bukti P-9 dan Bukti P-10);
- Bahwa Kewenangan Tergugat sebagai Badan Pejabat Negara yang Menerbitkan Sengketa *a quo* sebagaimana yang dimaksud dalam objek sengketa *a quo* yang diklaim dan didalilkan oleh Tergugat yang juga termaktub dalam bagian proses penerbitan objek sengketa *a quo* juga berawal dari adanya transaksi, Pemecahan dari Sertifikat-Sertifikat dan perpindahan Hak keperdatan, dan Surat Jawaban Tergugat atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Pemblokiran dan Keberatan pihak Penggugat atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1557/ Sukarami, tanggal 31 Mei 1993, Gambar Situasi Nomor 1263/1993, tanggal 22 Mei 1993, luas 3110 m<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin; (*Vide* Bukti T – 1,T-2,T-3,T-4,T-5,T-6 dan Bukti T-7);

Menimbang, berdasarkan berdasarkan fakta hukum sebagaimana diurai diatas bahwa dasar alas hak Penggugat sebagai unsur administratif proses terbitnya objek sengketa merujuk pada letak tanah yang sama sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo*, Sehingga dapat disimpulkan bahwa diatas tanah yang sama terdapat dua pengakuan hak yaitu antara Pihak Tergugat sebagai terbitnya hak objek sengketa *a quo*, dan sisi lain Pihak Penggugat yang mengklaim hak atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas kondisi sebagaimana diuraikan diatas, terdapat pertanyaan-pertanyaan yang harus dijawab terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan aspek administratif penerbitan objek sengketa, yaitu; Bagaimana bisa atas satu lahan yang sama terdapat dua pihak yang merasa berhak memiliki lahan tersebut sebagaimana dalam kasus posisi *a quo* yaitu antara Pihak Penggugat dan Pihak lainnya (pemegang hak atas nama Djamaluddin) dilahan yang sama terdapat akta-akta pengoperan dan pemecahan Hak atau Alas hak dengan atas nama yang berbeda namun dengan asal mula tanah/ lahan yang sama dan Pertanyaan-pertanyaan tersebut bermuara pada satu inti isu hukum yaitu Siapa kah yang berhak memiliki lahan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *a quo*?

Menimbang, bahwa sengketa terkait riwayat asal hak atas tanah dan riwayat penguasaan fisik tanah, serta siapa yang paling berhak atas lahan/ tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa merupakan sengketa yang substansi Hak/ Kepemilikan yang harus dijawab lebih dahulu, dalam hal yurisdiksi dan kompetensi sebelum Majelis Hakim menguji keabsahan objek sengketa *a quo*. Dan atas hal tersebut maka isu hukum utama sengketa

Halaman 37 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



*a quo* telah memenuhi kriteria point c mengenai apakah suatu sengketa mempunyai sifat atau ciri sengketa Tata Usaha Negara yaitu : “*Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi Hak, maka tentang Hak tersebut menjadi kewenangan Peradilan Perdata*” dan secara *a contrario* karena norma (kaidah) hukum TUN (Hukum Publik) tidak dapat menyelesaikan sengketa yang bersubstansi atau bersifat hak/ kepemilikan/ keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu di ranah peradilan umum, maka kriteria ukuran point d. “*Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN*” tidak terpenuhi, oleh karena itu pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa *a quo* bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain menggunakan pengukuran kriteria di atas, Majelis Hakim juga perlu menyelaraskan penilaian tersebut pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :

1. Perkara Nomor: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998. Yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;
2. Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;



3. Perkara Nomor: 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;
4. Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

Menimbang, bahwa dari kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi tersebut di atas jika dikaitkan dengan sifat sengketa antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat, sudah memasuki ranah Hukum perdata, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* haruslah diselesaikan terlebih dahulu di lembaga Peradilan Umum untuk nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah Sertipikat Hak Milik (objek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat telah diterbitkan atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum ataupun sebaliknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan hukum bahwa Sengketa antara Penggugat, dan Tergugat tersebut tidak termasuk Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah menjadi 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 karena esensi atau sifat sengketa terkait dengan persoalan kepemilikan, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan



sengketa *a quo* dan selanjutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terhadap eksepsi lainnya atau formal gugatan lainnya, serta pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti surat dan keterangan Saksi telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan Saksi yang relevan dan cukup yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan untuk mengambil putusan, namun demikian bukti surat dan keterangan Saksi yang tidak relevan dan tidak dijadikan dasar bagi Pengadilan dalam memutus tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang kompetensi pengadilan.

### POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.882.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024, oleh **ERLY SUHERMANTO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DIEN NOVITA, S.H.**, dan **DR. MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan Kepada Para Pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk Umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh **MARYANI UB, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, serta Dihadiri oleh Para Pihak;

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Majelis,**

Ttd

**DIEN NOVITA, S.H.**

Ttd

**ERLY SUHERMANTO, S.H.**

Ttd

**DR. MUHAMMAD AFIF, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

Ttd.

**MARYANI UB, S.H.,**

Halaman 41 dari 42 hlm. Putusan Perkara 80/G/2023/PTUN.PLG



**Perincian biaya perkara**

1. Pendaftaran	:Rp	30.000,00
2. ATK	:Rp	150.000,00
3. Pengarsipan berkas in aktif	:Rp	50.000,00
4. Pemanggilan	:Rp	302.000,00
5. PNBP	:Rp	30.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:Rp	1.300.000,00
7. Redaksi Putusan	:Rp	10.000,00
8. Meterai Putusan	:Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah		<u>Rp1.882.000,00</u>

(Satu Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah)