



**PUTUSAN**

NOMOR 37/G/2024/PTUN.PBR

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PEKANBARU**

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 antara:

**ASRI JANAHAR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Letjen. S. Parman, Nomor 47, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, Riau, pekerjaan Karyawan Swasta. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya HARINAL SETIAWAN, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "HARINAL SETIAWAN, S.H., M.H. & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Wonosari Ujung Nomor 3, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau, domisili elektronik: [harinalsetiawann@gmail.com](mailto:harinalsetiawann@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2024;

**PENGGUGAT;**

**LAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**, tempat kedudukan di Jalan Nagasaki Nomor 1, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru, Riau. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. MEILISA FITRIAH, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. HERI. S.H., jabatan Penata Pertanahan Pertama Penugasan sebagai Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. HUSNAIDI, S.Tr, jabatan Penata Kadastral Pertama Penugasan sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;

Halaman 1 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. MUHD ALIM HIDAYATULLAH, S.Tr, jabatan Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan;
5. SATRIA MARANATHA LIMBONG, S.H., jabatan Penata Pertanahan Pertama Penugasan sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan;
6. ROSMAYATI SONNY, S.H., jabatan Penata Pertanahan Pertama;
7. CATHARINA TRISKARINI GALE DALE, S.H., jabatan Analis Hukum Pertanahan;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, beralamat di Jalan Nagasaki Nomor 1, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Riau, domisili elektronik: [kot-pekanbaru@atrbpn.go.id](mailto:kot-pekanbaru@atrbpn.go.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.01/ 5410-14.71/X/2024 tanggal 11 Oktober 2024;

**TERGUGAT;**

**DAN**

**Ir. RENAWATIE SETIAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Taman Sari X/ 87 RT. 008, RW. 003, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. NURIMAN, S.H., M.H.
2. RUDY SAPUTRA, S.H.
3. PUTRA NURIALDA, S.H., M.H.

masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "NURIMAN & ASSOCIATES", beralamat kantor di Jalan Selais Nomor 8, RT. 04, RW. 02, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau, domisili elektronik: [nurimandanuri@yahoo.co.id](mailto:nurimandanuri@yahoo.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 87/NA-SKK/2024 tertanggal 25 Oktober 2024;

*Halaman 2 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*

**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)



**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 37/PEN-DIS/2024/PTUN.PBR tanggal 1 Oktober 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 37/PEN-MH/2024/PTUN.PBR tanggal 1 Oktober 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 37/SK-PPJS/2024/PTUN.PBR tanggal 1 Oktober 2024 tentang Penunjukan Panitera dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 37/PEN-PP/2024/PTUN.PBR tanggal 1 Oktober 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru Nomor 37/PEN-HS/2024/PTUN.PBR tanggal 4 November 2024 Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR tanggal 12 November 2024 tentang masuknya Pihak Ketiga atas nama Ir. RENA WATIE SETIAWAN sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

**DUDUK PERKARA**

Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 1 Oktober 2024, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru pada tanggal 1 Oktober 2024 dengan Register Perkara Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR, dan telah diperbaiki pada tanggal 4 November 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

**I. OBJEK SENGKETA**

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini yaitu:

*Halaman 3 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



- a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

## II. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, menentukan: *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;"*
2. Bahwa 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 menentukan: *"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...";*
3. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
4. Bahwa Objek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai sebuah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang dapat dijabarkan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Objek Sengketa tersebut dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, yaitu badan atau pejabat yang melaksanakan urusan

Halaman 4 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



pemerintahan, khususnya bidang administrasi pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang didasari ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

b. Bahwa kedua Objek Sengketa tersebut merupakan penetapan tertulis, karena Objek Sengketa tersebut baik bentuk maupun isinya dibuat secara tertulis sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis...*" jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 angka 7 yang berbunyi: "*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis.....*";

c. Bahwa Objek Sengketa memiliki sifat keputusan yang dijabarkan di dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sifat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dijabarkan sebagai berikut:

- Konkret, karena Objek Sengketa yang diterbitkan tersebut nyata ada dan tidak abstrak, ketentuan tersebut dapat dilihat dari Objek Sengketa *a quo* merupakan produk hukum tertulis Tergugat, sesuatu yang jelas keberadaannya, jelas peruntukannya dan memuat peristiwa hukum tertentu sehingga telah memenuhi unsur konkret;
- Individual, karena Objek Sengketa tersebut tidak ditujukan kepada umum/ bersifat umum, sebagaimana dapat dilihat bahwa Objek Sengketa I memuat tentang peristiwa hukum pengukuran pengembalian batas bidang tanah milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN, demikian pula Objek Sengketa II yang merupakan tanda bukti hak atas bidang tanah dimana

Halaman 5 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



terdapat nama pemegang hak atas tanah, yang sifatnya individual.

- Final, karena Objek Sengketa tersebut sudah definitif serta tidak ada upaya administrasi lain yang dapat dilakukan atau harus dilakukan. Dengan demikian Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *a quo* langsung menimbulkan akibat hukum kepada pihak lain begitu diterbitkan, sehingga harus dianggap memenuhi sifat Final.

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya;

6. Bahwa ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menentukan: "*Gugatan sengketa tata usaha negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan daerah tergugat*";

7. Bahwa diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berkedudukan di Kota Pekanbaru yang merupakan wilayah yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru. Dengan demikian, dari sisi kompetensi relatif gugatan ini telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru berwenang mengadilinya;

### III. TENGGANG WAKTU GUGATAN & UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

2. Bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menentukan sebagai berikut: "*Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan*

Halaman 6 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



*dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;"*

3. Bahwa Objek Sengketa I diketahui Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2024 ketika mengajukan Surat Mohon Salinan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017, Tanggal 14 Februari 2017 atas SHM No. 1450/Delima, Surat Ukur No. 1593/Delima/2006, tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

4. Bahwa Objek Sengketa II diketahui Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2024 ketika mengajukan Surat Mohon Salinan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017, Tanggal 14 Februari 2017 atas SHM No. 1450/Delima, Surat Ukur No. 1593/Delima/2006, tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

5. Bahwa atas kedua Objek Sengketa tersebut, Penggugat mengajukan upaya administratif berupa Keberatan kepada Tergugat melalui Surat perihal Keberatan dan Mohon Pembatalan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 Tanggal 14 Februari 2017 dan Sertipikat Hak Milik No. 1450/Delima, Surat Ukur No. 1593/Delima/2006, atas Nama Ir. Renawatie Setiawan, Tanggal 13 September 2024;

6. Bahwa atas Keberatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menanggapi sama sekali hingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru pada tanggal 23 September 2024;

7. Bahwa meskipun keberatan Penggugat tidak dijawab sama sekali oleh Tergugat, tidak menghalangi Penggugat untuk menempuh

*Halaman 7 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



jalur hukum dengan mengajukan gugatan administrasi ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

8. Bahwa pada proses Pemeriksaan Persiapan di Pengadilan Tata Usaha Pekanbaru, barulah diketahui bahwa Tergugat membalas surat dari Penggugat, Perihal Keberatan dan Mohon Pembatalan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor: 35/200.3.14.71/II.2017, tanggal 14 februari 2017 dan Sertipikat Hak Milik No. 1450/Delima, Surat Ukur, No. 1593/Delima/2006, atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN, tertanggal 13 September 2024, Surat Balasan dari Tergugat dengan Nomor: MP.01.02/5399-14.71/X/2024, tanggal 10 Oktober 2024, yang pada poin 2 dan poin 3 menyebutkan "bahwa data dan informasi pada aplikasi sentuh tanahku masih perlu dilakukan klarifikasi dan verifikasi ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan bahwa terkait Keberatan atas Pengembalian Batas, Pembatalan atas Sertipikat Hak Milik No. 1450/Delima, Surat Ukur No. 1593/Delima/2006, atas nama Ir. Renawatie Setiawan dan permasalahan kepemilikan diatas bidang tanah dimaksud, saudara dapat menempuh jalur hukum terlebih dahulu".

9. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka haruslah disimpulkan gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dan PERMA Nomor 6 Tahun 2018, dan terhadap kedua Objek Sengketa telah menempuh upaya administratif sebagaimana ketentuan yang berlaku.

#### IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa 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 menyatakan: "*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*

Halaman 8 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



*Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."*

2. Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanahnya berdasarkan 2 buah Sertipikat yaitu: 1. Hak Guna Bangunan 5180, Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup> dan 2. Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 2337/ 1998 tanggal 17 April 1998 seluas 1.710 m<sup>2</sup> keduanya terdaftar atas nama ASRI JANAHAR yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Asri Janahar (ic terletak di bagian Timur yang bersempadan di sebelah Timur dengan tanah milik ITI dan disebelah Barat berbatas dengan tanah Milik Penggugat (d/h HM 2901, saat ini HGB 5181) dan;

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1112 kel. Delima (d/h HM 2901, saat ini HGB 5181) Surat Ukur Nomor 1352/2006 tanggal 13 April 2006 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2337/1998, luas 1.710 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Asri Janahar (ic terletak di bagian Barat yang bersempadan disebelah Timur dengan tanah milik Penggugat (ic Sertifikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998) dan di sebelah Barat berbatas dengan tanah Milik Tergugat II (d/h Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN) ;

*Halaman 9 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



3. Bahwa adapun kepentingan Penggugat yang dirugikan dikaitkan dengan Objek Sengketa *a quo* adalah karena objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat di atas lokasi yang sama dengan bidang tanah milik Penggugat;
4. Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa I, mengakibatkan bidang tanah Penggugat dalam plottingan Tergugat yang dilihat berdasarkan aplikasi sentuh tanahku milik Tergugat yang diambil pada tanggal 30 Agustus 2024 telah bergeser beberapa meter dari lokasi yang semula sesuai Gambar Sketsa awal sertipikat Penggugat sehingga terjadi tumpang tindih. Yang artinya jika Penggugat berpedoman sesuai dengan plot awal sertipikat Penggugat (baik data fisik maupun data yuridis), saat ini kondisinya telah terjadi tumpah tindih antara 2 (dua) buah sertipikat milik Penggugat dengan sertipikat orang lain (ic. Objek sengketa 2, dalam hal ini Ir. RENAWATIE SETIAWAN) yang lokasi tanahnya berada di sebelah barat tanah Penggugat dikarenakan adanya Objek Sengketa I;
5. Bahwa dikarenakan adanya tumpang tindih tersebut, Penggugat menjadi tidak dapat menguasai secara penuh dan memanfaatkan secara maksimal bidang tanah milik Penggugat, bidang tanah Penggugat tidak dapat diperjualbelikan dan dibebani perbuatan hukum lainnya atas bidang tanah tersebut (terkendala dalam proses administrasi balik nama karena diblokir oleh Tergugat);
6. Bahwa keberadaan Objek Sengketa I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana sertipikat hak milik Penggugat menjadi tumpang tindih dengan bidang tanah Objek Sengketa II. Dengan demikian, kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya kedua Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

## V. DASAR & ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berupa 2 (dua) buah Sertipikat masing masing sebagai berikut:

Halaman 10 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Asri Janahar (ic terletak di bagian Timur yang bersempadan di sebelah Timur dengan tanah milik ITI dan di sebelah Barat berbatasan dengan tanah Milik Penggugat (d/h HM 2901, saat ini HGB 5181) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 11 m;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 11 m;
- Sebelah timur berbatasan dengan Arif Abdullah (ic.tanah milik ITI) ukuran 104 m ;
- Sebelah barat berbatasan dengan Penggugat (ic. Asri Janahar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 2337/ 1998 tanggal 17 April 1998 seluas 1.710 m<sup>2</sup>) ukuran 108 m;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 2337/ 1998 tanggal 17 April 1998 seluas 1.710 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 16,5 m;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 16,5 m;
- Sebelah timur berbatasan dengan Asri Janahar (ic. tanah Penggugat *vide* Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar



Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup>) ukuran 104 m;

- Sebelah barat berbatasan dengan Gandung Warsono (ic. Saat ini d/h Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima terdaftar an. Ir. Renawati Setiawan, ukuran 108 m;

2. Bahwa sertipikat tanah Penggugat sudah beberapa kali mengalami perubahan karena ada pemekaran wilayah di wilayah Kota Pekanbaru. Awalnya alas hak Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2901, Kelurahan Labuh Baru, Surat Ukur Nomor 2337/ 1998 tanggal 17 April 1998. Kemudian karena ada pemekaran wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 01 Tahun 2003, alas hak Penggugat berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/ Kelurahan Delima, Surat Ukur Nomor: 1352/ 2006 tanggal 13 April 2006, dengan luasan yang masih sama hingga saat ini yaitu 1.710 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi);

3. Bahwa saat ini, kondisi sempadan bidang tanah Penggugat batas-batasnya telah berubah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 27,5 m;
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Renawatie Setiawan ukuran 27,5 m;
- c. Sebelah timur berbatasan dengan berbatasan dengan Arif Abdullah (ic.tanah milik ITI) ukuran 104 m ;
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Gandung Warsono (ic. saat ini d/h Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima terdaftar an. Ir. Renawati Setiawan) ukuran 108 m;

4. Bahwa berdasarkan aplikasi sentuh tanahku diketahui pada tanggal 14 Februari 2017, Tergugat melakukan pengukuran pengembalian batas di lokasi sempadan tanah Penggugat, yaitu tanah milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN yang hasilnya dimuat dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 (Objek Sengketa I);



5. Bahwa alasan dilaksanakannya pengukuran pengembalian batas tersebut adalah seharusnya pengembalian batas tersebut dilakukan berupa penyesuaian-penyesuaian bidang tanah yang terkena dampak adanya penetapan tanah DMJ di sepanjang Jalan Nangka, termasuklah diantaranya tanah Penggugat, tapi faktanya penyesuaian telah selesai dilakukan dan bahkan tahun 2014 tanah sudah diverifikasi oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru (data fisik dan data yuridis telah sesuai dengan alas hak yang dimiliki);

6. Bahwa Berita Acara tersebut menyatakan pada intinya menyatakan terdapat tumpang tindih antara bidang tanah Penggugat (SHM 1112/ Delima pada saat itu yang kini menjadi HGB 05181) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN (Objek Sengketa II) dan juga tumpang tindih jika dilihat berdasarkan Peta Lahan Sesuai Hasil Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 2017, padahal sebelumnya pada tahun 2014 Badan Pertanahan Kota Pekanbaru sudah pernah melakukan verifikasi terhadap Lahan milik Penggugat SHM 1112/ Delima kini menjadi HGB 05181 tersebut berdasarkan Peta Lahan Sesuai Dengan Hasil Verifikasi BPN Tanggal 28-11-2014 dalam Peta Lahan tersebut melihat bahwa tidak adanya tumpang tindih dengan SHM Nomor 1450/Kelurahan Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan tersebut;

7. Bahwa terhadap Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 yang dibuat Badan Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat) tersebut membuat Penggugat dirugikan dengan tidak dapat melakukan balik nama terhadap 2 SHM yaitu masing masing: 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup> dan 2. Sertipikat Hak Milik 1112/Delima



yang kini menjadi HGB 05181 atas nama Asri Janahar (Penggugat) tersebut;

8. Bahwa jika dibandingkan antara Peta Lahan Sesuai Dengan Hasil Verifikasi BPN Tanggal 28-11-2014 yang dilakukan oleh Badan pertahan Kota Pekanbaru dengan Peta Lahan Sesuai Hasil Berita Acara Pengembalian Batas Tahun 2017 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru terdapat kesimpangsiuran yang mengakibatkan Penggugat dirugikan, maka dapat dikatakan bahwa jika dilihat dari Peta Lahan yang dibaca melalui *google map* dan aplikasi sentuh tanahku milik Tergugat, maka Hasil Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 2017 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut Badan Pertanahan Kota Pekanbaru telah salah melakukan pengukuran terhadap tanah SHM 1112/Delima yang kini menjadi HGB 05181 atas nama Asri Janahar (Penggugat), dan SHM 02900 kini menjadi HGB 05180 atas nama Asri Janahar (Penggugat), dan sekaligus juga terhadap tanah SHM 1450 Kelurahan Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan, dimana seharusnya terhadap bidang tanah Penggugat dengan tanah SHM 1450 Kelurahan Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan semula hanya berbatas sempadan akan tetapi saat ini akibat Peta Lahan Sesuai Hasil Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 2017 yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru menjadi tumpang tindih ;

9. Bahwa dapat Penggugat uraikan bahwa berdasarkan Peta Lahan sesuai hasil Berita Acara Pengembalian Batas tahun 2017 yang kemudian dilakukan pengukuran manual dilapangan dimana fisik tanah milik Penggugat telah tumpang tindih sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan 5180 (sertifikat yang terletak dibagian Timur) sebelumnya Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998



Nomor 2338/1998), seharusnya luas 1.105 m<sup>2</sup> saat ini akibat pengukuran ulang menjadi tumpang tindih seluas 1,8 x 108 atau berjumlah 194,4 m<sup>2</sup> sehingga dari luas tersebut tersisa hanya 910,6 m<sup>2</sup> sehingga batas batas sempadan dari tanah milik Penggugat disebelah barat pada sertifikat ini telah berubah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 9,2 m;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 9,2 m;
- Sebelah timur berbatasan dengan Arif Abdullah (ic.tanah milik ITI) ukuran 104 m;
- Sebelah barat seharusnya berbatasan dengan Penggugat (ic. Asri Janahar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 2337/1998 tanggal 17 April 1998 seluas 1.710 m saat ini berdasarkan hasil pengembalian batas berbatasan dengan tanah yang tumpang tindih dengan Ir. Renawati Setiawan ukuran 108 m;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181 (sertifikat yang terletak dibagian Barat) Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 2337/1998 tanggal 17 April 1998 seluas seharusnya luas 1.710 m<sup>2</sup> saat ini akibat Pengembalian Batas menjadi tumpang tindih seluas 16,5 x 108 atau total keseluruhan berjumlah 1.710 m<sup>2</sup> sehingga batas batas sempadan dari tanah milik Penggugat disebelah Barat pada sertifikat ini telah berubah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 16,5 m;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 16,5 m;



- Sebelah timur seharusnya berbatasan dengan Asri Janahar (ic.tanah Penggugat *vide* Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 kel. Delima (dahulu/dh HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 (d/h Gambar Situasi tanggal 17 April 1998 Nomor 2338/1998), luas 1.105 m<sup>2</sup>) ukuran 104 m saat ini berdasarkan hasil pengembalian batas berbatasan dengan tanah yang tumpang tindih dengan Tergugat 2 Intervensi ukuran 104 m;

- Sebelah barat berbatasan dengan Gandung Warsono (ic. Saat ini d/h Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima terdaftar an. Ir. Renawati Setiawan, ukuran 108 m;

10. Bahwasanya jika dilihat dari tanggal terbit sertipikat, maka sertipikat Penggugat sudah lebih dulu terbit yaitu pada tahun 1999, sedangkan sertipikat Objek Sengketa II terbit pada tahun 2007. Seharusnya yang dilakukan Tergugat adalah melakukan penyesuaian bidang tanah Penggugat terlebih dahulu baru kemudian bidang tanah yang lain, bukan justru sebaliknya;

11. Bahwa sebelum ada pengembalian batas tersebut, tidak ada masalah antara tanah Penggugat dengan tanah pihak lain, termasuk tanah Pihak Ketiga atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN. Bahkan jika dilihat dari hasil plottingan ulang pasca pengembalian batas tersebut, bila dilihat hasil pengembalian batas oleh Tergugat, bidang tanah Penggugat menjadi bergeser ke arah-arah timur yang justru apabila pengembalian batas ini dibiarkan maka menyebabkan tanah tanah milik pihak ketiga di sebelah timur menjadi tumpang tindih dengan bidang tanah yang lain lagi, yaitu bidang tanah milik ITI dan lain lain;

12. Bahkan sebenarnya bidang tanah Ir. RENAWATIE SETIAWAN telah dibangun pagar beton pembatas di sekeliling bidang tanahnya yang mana pagar itu dibangun sesuai plottingan awal sertipikatnya. Dengan adanya Berita Acara Objek Sengketa, justru tidak sesuai lagi dengan kondisi fisik di lapangan. Artinya titik koordinat plottingan

Halaman 16 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



tanah milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN melewati pagar beton pembatas miliknya sendiri dan masuk ke bidang tanah Penggugat yang kemudian berdasarkan hasil pengembalian batas tersebut Ir. RENAWATIE SETIAWAN telah memagar tanah milik Penggugat tersebut;

13. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2014, pihak Tergugat sudah pernah melakukan pengecekan sertipikat dan plotting atas alas hak Penggugat, dimana pada saat itu hasilnya tidak ditemukan ada sengketa tumpang tindih dengan bidang tanah yang lain, artinya tanah Penggugat *clean and clear*;

14. Bahwa sekiranya tidak dilakukan pengukuran pengembalian batas pada tahun 2017 atas bidang tanah Ir. RENAWATIE SETIAWAN, tentu tidak pernah ada permasalahan hukum antara sertipikat Penggugat dengan sertipikat Ir. RENAWATIE SETIAWAN. Hal inilah yang sangat disesali oleh Penggugat, mengapa Tergugat justru menimbulkan masalah di kemudian hari atas tanah Penggugat yang jelas-jelas posisinya sudah sesuai dan tidak ada permasalahan hukum apapun berdasarkan hasil pemeriksaan Tergugat sendiri tahun 2014;

15. Bahwa perlu Penggugat kemukakan juga sesuai data yang diterima Penggugat yang bersumber dari Aplikasi Sentuh Tanahku yang diterbitkan oleh Tergugat, bahwa hasil dari adanya pengukuran pengembalian batas bidang tanah tersebut, antara bidang tanah Penggugat dengan bidang tanah Ir. RENAWATIE SETIAWAN yang semestinya bersempadan langsung, menjadi tumpang tindih dan sehingga bergeser (terlihat pada gambar berikut) yang artinya ada ketidaksesuaian titik koordinat dari bidang-bidang tersebut. Hal ini semakin meyakinkan Penggugat bahwa pengukuran pengembalian batas oleh Tergugat tersebut bermasalah dan merugikan Penggugat;

16. Bahwa untuk menguasai fisik secara baik, Penggugat telah mendirikan pondok di atas tanah dan membangun pagar keliling dari besi serta terdapat pintu masuk. Namun sekitar tahun 2015 tanpa

Halaman 17 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



seizin Penggugat, pagar besi tersebut dirobohkan dan dirusak oleh pihak lain (Ir. Renawatie Setiawan);

17. Bahwa pada tahun yang sama pula (2015), Penggugat melihat telah berdiri pagar beton yang menyatakan bahwa lokasi tanah Penggugat dibuat plang tanah milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

18. Bahwa bidang tanah Penggugat dikelola dan dikuasai langsung oleh Penggugat sendiri, bidang tanah tersebut tidak pernah beralih kepada orang lain hingga sekarang ini;

19. Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pengembalian batas sehingga menyebabkan tumpang tindih Sertipikat Hak Milik Penggugat dengan bidang tanah orang lain, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berikut:

20. Pasal 36 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;*

(2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

21. Bahwa berlindung dibalik ketentuan Pasal 36 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Tergugat melaksanakan pengukuran pengembalian batas di lokasi bidang tanah Penggugat. Namun sayangnya pengembalian batas tersebut justru menimbulkan permasalahan hukum lain.

22. Bahwa ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyebutkan:

*Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:*

a. *Kesalahan prosedur;*



- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

23. Bahwa ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyebutkan:

- (1) Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertifikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertifikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1);
- (3) Pembatalan dilakukan terhadap sertifikat yang berdasarkan hasil penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/ atau cacat yuridis;
- (4) Tata cara mengenai Penyelesaian masalah tumpang tindih diatur lebih lanjut dengan Petunjuk Teknis.

24. Bahwa dengan adanya tumpang tindih tersebut, selayaknya Pengadilan menyatakan kedua Objek Sengketa telah cacat administratif. Bagaimana mungkin kegiatan pengukuran pengembalian batas yang harusnya bertujuan memberikan kepastian hukum atas masing-masing pemegang hak atas tanah mengenai batas-batas bidang tanahnya, justru menghasilkan hal yang sebaliknya? Oleh karena tentu beralasan hukum karena cacat hukum maka Objek Sengketa *a quo* harus dibatalkan dan tidak berkekuatan hukum lagi;



25. Bahwa dengan adanya pengukuran pengembalian batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagaimana dituangkan dalam Objek Sengketa I yang menghasilkan tumpang tindih dengan tanah Penggugat, maka selayaknya Tergugat memperbaiki secara otomatis kesalahan tersebut. Namun hal ini tidak dilakukan Tergugat sehingga melanggar ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) *Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;*
- (2) *Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur, dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut;*
- (3) *Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut;*
- (4) *Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametri, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut;*
- (5) *Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertifikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya;*
- (6) *Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3) (4), dan (5) harus dibuatkan berita acaranya.*



26. Bahwa tindakan Tergugat tersebut juga telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kepastian hukum dan asas ketidakberpihakan;
27. Bahwa asas kepastian hukum artinya dalam menerbitkan suatu keputusan, Tergugat mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan (Penjelasan Pasal 10 huruf a UU Nomor 30 Tahun 2014);
28. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa I justru menimbulkan ketidakpastian hukum atas Sertipikat tanah milik Penggugat, sehingga melanggar asas kepastian hukum;
29. Bahwa asas ketidakberpihakan artinya asas yang mewajibkan Badan/ Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan/ melakukan suatu Keputusan/ Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif; (Penjelasan Pasal 10 huruf c UU Nomor 30 Tahun 2014);
30. Bahwa Tergugat terkesan telah berpihak kepada salah satu pihak saja yang berkepentingan dalam melakukan pengukuran pengembalian batas, tanpa mempertimbangkan kepentingan Penggugat yang juga pemegang hak yang sah atas bidang tanah yang di atasnya terbit sertipikat Penggugat. Sekiranya Tergugat mempertimbangkan kepentingan Penggugat, tentu Tergugat tidak akan menggeser bidang tanah orang lain sehingga hasilnya menjadi tumpang tindih dengan tanah Penggugat;
31. Bahwa tindakan Tergugat yang demikian di atas haruslah dinyatakan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sebagaimana dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan;
32. Berdasarkan uraian alasan gugatan tersebut di atas, Penggugat berkesimpulan bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo*

Halaman 21 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB;

## VI. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
  - a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 22 November 2024 yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 22 November 2024 yang isi selengkapnya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menerima seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

## DALAM POKOK PERKARA

### I. Tentang Objek Sengketa a quo:

Halaman 22 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 5963 Kel. Delima (Dahulu HM 2900, saat ini HGB 5180) Surat Ukur Nomor 1881/2011 tanggal 5 Oktober 2011 luas 1.105 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Asri Janahar dengan batas sempadan sebagai berikut:
    - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 11 m;
    - Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 11 m;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Arif Abdullah (tanah milik Iti) ukuran 104 m;
    - Sebelah barat berbatasan dengan Penggugat (Asri Janahar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5181 Kel. Delima)
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5181/Kel. Delima tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor 2337/1998 tanggal 17 April 1998 seluas 1.710 m<sup>2</sup> dengan batas batas sebagai berikut :
    - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 16,5 m
    - Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 16,5 m;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Penggugat (Asri Janahar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5180 Kel. Delima)
    - Sebelah barat berbatasan dengan Gandung Warsono (Sertipikat Hak Milik Nomor 1450 Kelurahan Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan) ukuran 108 m.

Halaman 23 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



3. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2017, Tergugat melakukan pengembalian batas di lokasi sempadan tanah penggugat yaitu tanah milik Ir. Renawatie Setiawan yang hasilnya dimuat dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017.

4. Bahwa berita acara tersebut menyatakan pada intinya terdapat tumpang tindih antara bidang tanah Penggugat (SHM 1112/Delima pada saat ini menjadi HGB 5181) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1450 /Kelurahan Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan padahal sebelumnya pada tahun 2014, Tergugat sudah pernah melakukan verifikasi terhadap tanah milik penggugat (SHM 1112/Delima pada saat ini menjadi HGB 5181) yang hasilnya tidak ada tumpang tindih dengan SHM 1450/ Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan.

5. Bahwa penggugat menguraikan sesuai hasil Berita Acara Pengembalian Batas tahun 2017 yang kemudian dilakukan pengukuran manual dilapangan telah terjadi tumpang tindih sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5180/ Delima seharusnya luasnya 1.105 m<sup>2</sup> saat ini akibat pengukuran ulang menjadi tumpang tindih seluas 1,8 x 108 (194 m<sup>2</sup>) sehingga dari luas tersebut tersisa hanya 910,6 m<sup>2</sup> sehingga batas sempadan dari tanah milik penggugat di sebelah barat pada sertipikat telah berubah sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 9,2 m;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 9,2 m;
- Sebelah timur berbatasan dengan Arif Abdullah (tanah milik Iti) ukuran 104 m;
- Sebelah barat seharusnya berbatasan dengan Penggugat (Asri Janahar berupa Sertipikat Hak Bangunan Nomor 5181/Delima) saat ini berdasarkan hasil pengembalian batas berbatasan



dengan tanah yang tumpang tindih dengan Ir. Renawatie Setiawan ukuran 108 m.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5181/Delima seluas seharusnya 1.710 m<sup>2</sup> saat ini akibat pengembalian batas menjadi tumpang tindih seluas 16,5 x 108 atau total keseluruhan berjumlah 1.710 m<sup>2</sup> sehingga batas sempadan dari tanah milik Penggugat di sebelah barat pada sertipikat ini telah berubah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Nangka ukuran 16,5 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 16,5 m;
- Sebelah Timur seharusnya berbatasan dengan Asri Janahar ukuran 104 m saat ini berdasarkan hasil pengembalian batas berbatasan dengan tanah yang tumpang tindih dengan Tergugat 2 Intervensi ukuran 104 m;
- Sebelah barat berbatasan dengan Gandung Warsono (Sertipikat Hak Milik nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan).

6. Bahwa dikarenakan adanya tumpang tindih tersebut, Pengugat menjadi tidak dapat menguasai secara penuh dan memanfaatkan secara maksimal bidang tanah milik Penggugat, bidang tanah Penggugat tidak dapat diperjualbelikan dan dibebani perbuatan hukum lainnya atas bidang tanah tersebut (terkendala proses administrasi balik nama karena diblokir oleh Tergugat).

## **II. Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/Delima) atas nama Ir. Renawatie Setiawan**

a) Bahwa Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1450 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan tanggal 7 Februari 2007 seluas 8.611 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur nomor 01593/2006 tanggal 08 September 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan berdasarkan Surat Keputusan Kakantah Kota Pekanbaru Nomor 1816-520.1-05-01-2006 tanggal

*Halaman 25 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



17 November 2006 tentang pemberian Hak Milik atas nama Ir. Renawatie Setiawan dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Nomor Induk Bidang (NIB) nomor 01594;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ir. Sabri Kasim;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Asri Janahar.

b) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1450 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama Ir. Renawatie Setiawan tersebut berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 15 Mei 2006, register Camat Tampan Nomor 780/593.83/KT/VII/2006 tanggal 06 Juli 2006 dan register Lurah Delima Nomor 77/SKGR-Kel/VII/2006 tanggal 06 Juli 2006 dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ir. Drs. H. Gandung Warsono;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ir. Sabri Kasim;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Asri Janahar.

Tanah tersebut diperoleh dari Ir. Drs. H. Gandung Warsono, MM.

### **III. Tentang Pemeliharaan Data Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan**

a. Bahwa Hak Milik Nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan dibebani Hak Tanggungan Di PT. Bank CIMB Niaga berkedudukan di Jakarta Selatan Peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 503/2010, berdasarkan Akta PPAT Nomor 356/2009 tanggal 29 Desember 2009 dibuat oleh PPAT Eka Meta Rahayu, S.H.

b. Bahwa Hak Milik Nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan dibebani Hak Tanggungan Di PT. Bank CIMB Niaga berkedudukan di Jakarta Selatan Peringkat Kedua sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 8206/2011 berdasarkan Akta

*Halaman 26 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



PPAT Nomor 531/2011 tanggal 22 September 2011 dibuat oleh PPAT Eka Meta Rahayu, S.H.

c. Bahwa Hak Milik Nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan dibebani Hak Tanggungan Di PT. Bank CIMB Niaga berkedudukan di Jakarta Selatan Peringkat Ketiga sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 9233/2013 berdasarkan Akta PPAT Nomor 125/2013 tanggal 7 September 2013 dibuat oleh PPAT Eka Meta Rahayu, S.H.

**IV. Tentang Berita Acara Pengukuran dan Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017**

1. Bahwa Ir. Renawatie Setiawan pernah mengajukan layanan pengembalian batas dengan nomor berkas 4604/2017 atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1450 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan tanggal 7 Februari 2007 seluas 8.611 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur nomor 01593/2006 tanggal 08 September 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan.

2. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran dan Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru telah melaksanakan pengukuran dan pengembalian batas atas sebidang tanah Sertipikat HM No. 1450/Delima yang diuraikan dalam SU No. 1593/Delima/2006 terdaftar atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN dengan luas 8.615 m<sup>2</sup> (Delapan ribu enam ratus lima belas meter persegi), berdasarkan Surat Tugas No. 321/ST-05.01/II/2017 tanggal 1 Februari 2017 dan petugas ukur bernama Subagio, yang terletak di Kelurahan Delima Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. Pelaksanaan pengukuran pengembalian batas dilaksanakan berdasarkan penunjukan batas oleh Sdr. RUDY SAPUTRA selaku kuasa dari pemilik tanah/pemegang hak dan berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Halaman 27 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



3. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran dan Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 dengan hasil sebagai berikut:

Setelah dilakukan perhitungan, penggambaran dan plotting ke dalam Peta Dasar Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, diketahui bahwa pada sisi sebelah Utara terdapat tumpang tindih dengan M.1112/Delima seluas 100 m<sup>2</sup> (B), dengan M.1112/Delima dan M.8204/Delima seluas 20 m<sup>2</sup> (C), dengan M.5963/Delima dan M.8204/Delima seluas 68 m<sup>2</sup> (D) dan pada sisi sebelah Timur terdapat tumpang tindih dengan M.8204/Delima seluas 1.014 m<sup>2</sup> (E).

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 19 November 2024 yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 18 November 2024, selengkapnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**A. Eksepsi tentang gugatan Penggugat yang lewat waktu (kedaluwarsa):**

1. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat pada halaman 1-2 Poin I menyebutkan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah:
  - a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;



b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/Kelurahan Delima tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

2. Bahwa dari dalil yang tertuang dalam gugatan Penggugat pada angka III tentang Tenggang Waktu mengajukan gugatan, halaman 5 angka 3 dan 4 dapat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pihak ketiga yang berkepentingan baru mengetahui adanya kedua obyek sengketa tersebut pada tanggal 30 Agustus 2024 pada saat Penggugat memohon Salinan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor 35/200.3.14. 71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 atas SHM No.1450/Delima, Surat ukur No.1593/Delima/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.811 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

3. Bahwa kemudian pada halaman 4 angka 5 yang mendalilkan: "Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 13 September 2024 akan tetapi tidak mendapat tanggapan";

4. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat sudah mengetahui adanya obyek kedua, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/Kelurahan Delima tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN, ketika Penggugat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tergugat II Intervensi dan Tergugat melalui gugatannya tertanggal 6 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 6 Desember 2019 dengan Register Perkara Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr.;

b. Bahwa dalam gugatan perdata tersebut, Penggugat yang ketika itu diwakili oleh kuasanya Kantor Hukum ZT & Associates, secara

Halaman 29 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



jas menyebutkan dan mencantumkan Penggugat mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450 seluas 8.611 m<sup>2</sup>, yaitu tertuang dalam posita gugatan Penggugat pada halaman halaman 8 poin 23, poin 24 dan dalam petitum gugatan angka 5 yang menyebutkan secara jelas agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450 dinyatakan tidak sah;

c. Bahwa dalam perkara Perdata Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr. selain Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/Kelurahan Delima tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN, juga diajukan sebagai bukti obyek perkara yang ke-1, yaitu Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017, dan bukti ini tercantum dalam putusan Perkara Perdata Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr. tanggal 16 September 2020;

d. Bahwa bahkan obyek perkara yang ke-1 (Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017) tersebut dijadikan bahan pertimbangan hakim dalam putusan perkara perdata tersebut yang menyatakan bahwa tanah Penggugat dengan tanah Tergugat II Intervensi tidak tumpang tindih;

e. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, Penggugat mengajukan banding dan dalam memori bandingnya Penggugat mengulas tentang Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;

5. Bahwa dengan demikian tidak benar Penggugat baru mengetahui adanya obyek sengketa yang ke-2, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/Kelurahan Delima tanggal 7 Februari 2007, Surat

*Halaman 30 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



Ukur Nomor: 01593/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN, pada saat Penggugat meminta salinan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017, melainkan sudah tahu semenjak mengajukan gugatan perdata Nomor 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr. pada tanggal 6 Desember 2019;

6. Bahwa dengan berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, tenggang waktu pihak yang berkepentingan atau pihak yang dirugikan dengan adanya obyek sengketa, adalah 90 (Sembilan puluh) hari semenjak timbul kerugian atau semenjak mengetahui, maka apabila dihitung dari jangka waktu semenjak Penggugat mengetahui, maka gugatan Penggugat sudah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari semenjak Penggugat mengetahuinya;

7. Bahwa upaya administratif dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 adalah berupa keberatan dan banding administratif, di mana tentang "keberatan" diatur dalam Pasal 77;

Bahwa Pasal 77 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 berbunyi:

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(2) ....dst

1. Bahwa dari tanggal yang tertera dalam obyek sengketa perkara ini, baik obyek perkara ke-1 dan ke-2 atau dihitung semenjak Penggugat mengetahui, yaitu ketika Penggugat mengajukan gugatan perdata tanggal 6 Desember 2019, maka upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melebihi waktu 21 hari sehingga sudah kedaluwarsa;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*) karena sudah lewat waktu atau kedaluwarsa;



**B. Ekspesi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan:**

1. Bahwa sebagaimana disebutkan di atas, bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru, yaitu gugatan Perkara Perdata Nomor: 298/Pdt. G/2019/PN.Pbr.;
2. Bahwa atas gugatan perdata Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr. tanggal 16 September 2020 yang amar putusanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena salah obyek dengan pertimbangan hukum bahwa tanah Penggugat dengan tanah Tergugat II Intervensi tidak tumpang tindih;
3. Bahwa pertimbangan hukum Mejlis Hakim putusan perdata tersebut adalah didasarkan kepada Hasil Pemeriksaan Setempat (Plaats Opneming) dan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/III/2017 tanggal 14 Februari 2017, di mana diperoleh fakta bahwa tanah Penggugat dengan tanah Tergugat II Intervensi tidak tumpang tindih, melainkan tanah Pengguat tumpag tindih dengan orang lain yang bernama Iti;
4. Bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat mengajukan banding dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru melalui putusanya dalam tingkat banding Nomor: 237/PDT/2020/PT.Pbr. tanggal 17 Desember 2020 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr. tanggal 16 September 2020;
5. Bahwa Penggugat tidak mengajukan Kasasi sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
6. Bahwa dengan tidak mengajukan upaya hukum kasasi, artinya Penggugat sudah menerima bahwa tanah Penggugat tidak tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat II Intervensi, artinya tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5180/Kel. Delima (dahulu Hak Milik No.5963/Kel. Delima) dan Hak Guna Bangunan Nomor 5181/Kel.

Halaman 32 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



Delima (dahulu Hak Milik No.2901/Kel. Delima atas nama Pengguat tidak tumpang tindih dengan Sertipiat Hak Milik Nomor: 1450/Kel. Delima atas nama Tergugat II Intervensi;

7. Bahwa oleh karena tanah Penggugat tidak tumpang dengan tanah Tergugat II Intervensi, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka wajar dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

**C. Bahwa obyek sengketa Ke-1 bukan putusan atau penetapan Pejabat Tata Usaha Negara, melainkan tindakan hukum di bidang perdata, sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa tata Usaha Negara;**

Bahwa sebagaimana dikemukakan dalam gugatan bahwa obyek sengketa Ke-1 adalah berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;

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

Bahwa Berita Acara adalah suatu surat catatan atau pernyataan yang bersifat pengesahan suatu kejadian atau peristiwa, data atau fakta yang ditemukan dari hasil kegiatan;

Bahwa ciri utamanya adalah isi yang tertuang dalam berita acara disepakati oleh pihak yang berkepentingan, dalam hal ini pemohon dan termohon, sehingga ditandatangani oleh kedua belah pihak sesuai dengan data yang ada;

Bahwa oleh karena itu menurut pendapat Tergugat II Intervensi, Berita Acara bukan termasuk dalam suatu keputusan tata usaha Negara



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009;

Bahwa oleh karena itu menurut Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 sebagai dilakukan perubahan dengan UU Nomor 2004 dan perubahan kedua dengan UU Nomor 51 Tahun 2009, obyek sengketa I tersebut bukanlah obyek sengketa tata usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di perdilan tata usaha Negara;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II Intervensi atas obyek sengketa I harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi di atas, dianggap diulangi dan merupakan satu kesatuan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali diakui tegas-tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa baik obyek gugatan ke-1 dan ke-2 diterbitkan dan dibuat sesuai dengan prosedur yang digariskan oleh undang-undang yang merupakan kewenangan dari Tergugat;
4. Bahwa Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5180/Kel. Delima (dahulu Hak Milik No.5963/Kel. Delima) dan Hak Guna Bangunan Nomor 5181/Kel. Delima (dahulu Hak Milik No.2901/Kel. Delima) atas nama Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/Kel. Delima atas nama Tergugat II Intervensi, dengan fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tergugat II Intervensi membeli tanah sebanyak 2 (dua) bidang Ir. Gandung Warsono, yaitu:
    - 1). Satu bidang seluas 800 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 981/593.83/KT/VII/2006 dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :  
Utara berbatas dengan Jalan Nangka Timbun .....40 meter ;

Halaman 34 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



Selatan berbatas dengan Ir. Gandung Warsono.....40 meter ;

Barat berbatas dengan rencana jalan .....28 meter ;

Timur dengan Asri Janahar .....12 meter ;

2). Satu bidang seluas 8.791 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 780/593.83/KT/VII/2006 dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

Utara berbatas dengan Ir. Gandung Warsono.....40 meter ;

Selatan berbatas dengan Ir. Sabri Kasim.....40 meter ;

Barat berbatas dengan rencana jalan ..... 182 meter ;

Timur dengan Asri Janahar ..... 179 meter ;

b. Bahwa selanjutnya kedua bidang tanah tersebut ditingkatkan status haknya maka terbitlah Sertipkat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi, yaitu:

1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1385/Delima, SU No.1592/Delima/2006 seluas 740 m<sup>2</sup>;

2) Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/Delima, SU No.1593/Delima/2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup>;

c. Bahwa dari kedua SKGR tersebut terlihat bahwa tanah yang dibeli Tergugat II Intervensi dari Ir. Gandung Warsono adalah bersempadan dengan Penggugat, bukan tumpang tindih, yaitu tanah Tergugat II Intervensi berada di sebelah Barat dari Tanah Penggugat;

d. Bahwa fakta tanah tersebut tidak tumpang tindih adalah Penggugat membubuhkan tandatangan di kedua SKGR tersebut;

e. Bahwa ketika ditingkatkan menjadi sertipikat maka tidak mungkin tumpang tindih karena dalam warkah gambar ukurnya juga ditandatangani Penggugat;

f. Fakta tanah tersebut tidak tumpang tindih adalah berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas atas kedua tanah Tergugat II Intervensi tersebut, yaitu:

1) Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 34/200.3.14.71/III/2017 tanggal 14 Februari 2017, SHM No.1385/Delima seluas 740 m<sup>2</sup>;



2) Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017, SHM No.1450/Delima seluas 8.611 m<sup>2</sup>;

3) Setelah kedua Berita Acara tersebut di plotting ke peta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dan ternyata memang tidak tumpang tindih:

g. Bahwa tidak tumpang tindihnya tanah Penggugat dengan Tergugat II Intervensi juga sudah dikuatkan dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, yaitu:

1) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 298/Pdt.G/ 2019/PN.Pbr. tanggal 16 September 2020 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena obyek tanah perkara antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi tidak tumpang tindih;

2) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 237/PDT/2020/PT.PBR. tanggal 17 Desember 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut;

3) Penggugat tidak mengajukan upaya hukum kasasi sehingga putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap;

5. Bahwa dengan demikian Tergugat II Intervensi telah dapat membantah dalil gugatan Penggugat bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa dan berita acara obyek sengketa tidak menyalahi prosedur hukum, baik secara materiil maupun formil, karena antara sertipikat tanah obyek perkara atas nama Tergugat Intervensi tidak tumpang tindih dengan tanah Penggugat;

6. Bahwa dengan demikian terbitnya kedua obyek perkara ini tidak merugikan pihak Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi:

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 3 Desember 2024. Terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah pula mengajukan Dupliknya yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 10 Desember 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya sehingga sah sebagai alat bukti diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-32** yakni sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5181, luas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama Asri Janahar (sesuai fotokopi);
2. Bukti P-2 Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5180, luas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama Asri Janahar (sesuai fotokopi);
3. Bukti P-3 Fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor: 52, tanggal 22 Desember 2014, yang dibuat oleh Neni Sanitra, SH, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru (sesuai asli);
4. Bukti P-4 Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor: 51, tanggal 22 Desember 2014, yang dibuat oleh Neni Sanitra, SH, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pekanbaru (sesuai asli);
5. Bukti P-5 Fotokopi Peta Verifikasi tanah objek perkara oleh Petugas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Halaman 37 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



atas nama LIBRA WIRAWANTO digambar oleh Gustian Sutrisno dan diketahui oleh Muhkafi, SH, verifikasi telah diplot ke Peta Dasar Pendaftaran Tanah pada tanggal 28 November 2014 (sesuai fotokopi);

6. Bukti P-6 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2900 menjadi Nomor 5963/Delima, luas 1.105 m<sup>2</sup>, atas nama Asri Janahar (sesuai fotokopi);

7. Bukti P-7 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2901 menjadi Nomor 1112/Delima, luas 1.710 m<sup>2</sup>, atas nama Asri Janahar (sesuai fotokopi);

8. Bukti P-8 Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 153/2011, tanggal 07 Oktober 2011 (sesuai fotokopi);

9. Bukti P-9 Fotokopi Surat Nomor: 312/TT/NS/XI/2014, Tanda Terima antara Asri Janahar (Penggugat) dengan Neni Sanitra, SH Notaris di Pekanbaru, tanggal 24 November 2014 (sesuai fotokopi);

10. Bukti P-10 Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian, Register Nomor: 1053/KT/VIII/1990, tanggal 27 Agustus 1990 antara Ya Rahman Sas dengan Drs. Gandung Warsono dengan ukuran 175 m x 55 m atas seluas 9.625 m<sup>2</sup> (sesuai fotokopi);

11. Bukti P-11 Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian, Register Nomor: 363/037-KT/VII/95, tanggal 17 Juli 1995 antara Drs. Gandung Warsono dengan Fachri Karimin dengan ukuran 30 m x 90 m atas tanah seluas 2.700 m<sup>2</sup> (sesuai fotokopi);

12. Bukti P-12 Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian, Register Nomor: 199/037-KT/IV/97, tanggal 23 April 1997 antara H. Fachri Karimi dengan Asri Janahar terhadap sebidang tanah seluas 1.133 m<sup>2</sup> (sesuai fotokopi);

Halaman 38 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



13. Bukti P-13 Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian, Register Nomor: 198/037-KT/IV/97, tanggal 23 April 1997 antara H. Fachri Karimi dengan H. Janahar terhadap sebidang tanah seluas 1.749 m<sup>2</sup> (sesuai fotokopi);
14. Bukti P-14 Fotokopi Akta Hibah No. 138/2006, Haji Janahar sebagai Pemberi Hibah dan Haji Asri Janahar sebagai Penerima Hibah, yang dibuat oleh Tito Utoyo, SH, Notaris Kota Pekanbaru (sesuai fotokopi);
15. Bukti P-15 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011/Perkotaan, NOP: 14.71.110.003.001-0352.0, dengan luas objek pajak 1.105 m<sup>2</sup> (sesuai fotokopi);
16. Bukti P-16 Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), Nomor SPPT (NOP): 14.71.110.003.001-0352.0 (sesuai fotokopi);
17. Bukti P-17 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, NOP: 14.71.010.003.001-3160.0, dengan luas objek pajak 1.710 m<sup>2</sup> tanggal 26 September 2011 (sesuai fotokopi);
18. Bukti P-18 Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor SPPT (NOP): 14.71.010.003.001-3160.0 (sesuai fotokopi);
19. Bukti P-19 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 378, Kelurahan Labuhbaru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, atas nama ITI (sesuai fotokopi);
20. Bukti P-20 Fotokopi Surat Notaris Nenny Sanitra, S.H., yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Nomor: 077/N-PPAT/PKU/III/2016 tanggal 3 Maret 2016, Perihal: Balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5181/Delima dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 39 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

**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)



5180/Delima ke atas nama Pemerintah Republik Indonesia, cq: Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan (sesuai fotokopi);

21. Bukti P-21 Fotokopi Surat dari Kantor Pengacara Nuriman, Gusti & Associates, No. 04/NG-S/2016, Perihal: Pemblokiran Permohonan Peralihan Hak SHM No. 1112/Delima dan 2901/Labuh Baru Barat, tanggal 15 Februari 2016 (sesuai fotokopi);

22. Bukti P-22 Fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2016 antara Kantor Pengacara Nuriman, Gusti & Associates dengan Ir. Renawatie Setiawan (sesuai fotokopi);

23. Bukti P-23 Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor: 237/PDT/2020/PT.PBR, tanggal 17 Desember 2020 (sesuai asli);

24. Bukti P-24 Fotokopi Surat dari Kantor Pengacara Firdaus Ajis, SH., MH & Associates, Nomor: 172/FA-II/2021 tanggal 15 Februari 2021 ditujukan ke Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, perihal Mohon Informasi Status Perkara No. 237/PDT/2020/PT.PBR, tanggal 17 Desember 2020 dan Surat Keterangan bahwa Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*) (sesuai asli);

25. Bukti P-25 Fotokopi Surat dari Pengadilan Negeri/ Hubungan Industrial dan Tindak Pidana Korupsi Pekanbaru, Nomor: W4.U1.HK.03/2587/III/2021 tanggal 15 Maret 2021, Perihal Mohon Informasi Status Perkara Nomor 237/Pdt/2020/PT.Pbr, tanggal 17 Desember 2020 dan Surat Keterangan bahwa Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht*) (sesuai asli);

26. Bukti P-26 Fotokopi Peta Lahan sesuai SHM Asri Janahar yang telah dijual ke BPJS pada tahun 2014 (sesuai fotokopi);

Halaman 40 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



27. Bukti P-27 Fotokopi Peta Lahan Sesuai dengan Hasil Verifikasi BPN tanggal 28 November 2014 (sesuai fotokopi);
28. Bukti P-28 Fotokopi Peta Lahan sesuai Hasil Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Tahun 2017 (sesuai fotokopi);
29. Bukti P-29 Fotokopi Peta Lahan Sesuai Dengan Hasil Pengukuran Fisik di Lapangan akibat Pelaksanaan BA Pengembalian Batas Februari 2017 (sesuai fotokopi);
30. Bukti P-30 Fotokopi Peta Pengukuran Mandiri atas Objek Sengketa dan yang Bersempadan, tanggal 30 Agustus 2024 (sesuai fotokopi);
31. Bukti P-31 Fotokopi Peta Kaplingan Tanah yang memperlihatkan bidang-bidang tanah Penggugat, Tanah Tergugat II Intervensi, dan Juga bidang-bidang tanah lainnya (sesuai fotokopi);
32. Bukti P-32 Fotokopi Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pedoman Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada Koridor Jalan Utama Kota Pekanbaru (sesuai fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup sehingga sah sebagai alat serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda **T-1** sampai dengan **T-16** yakni sebagai berikut:

1. Bukti T-1 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1450 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan tanggal 7 Februari 2007 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai asli);
2. Bukti T-2 Fotokopi Surat Ukur Nomor 1593/Delima/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> (sesuai asli);

Halaman 41 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



3. Bukti T-3 Fotokopi Gambar Ukur Nomor 2243/2006 tanggal 8 September 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan bidang tanah terletak di Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan (sesuai asli) dengan dokumen terlampir sebagai berikut :

- Fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor 2483/2006 tanggal 29 Agustus 2006;
- Fotokopi Tanda Terima pembayaran permohonan pengukuran, biaya transport lapangan dan biaya panitia A/CR Nomor Berkas Permohonan 24682/2006 tanggal 23 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 24682/2006 tanggal 22 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Tanda Terima Dokumen / Berkas Nomor Berkas Permohonan 24682/2006 tanggal 22 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Formulir Penyetoran Bank Riau tanggal 16 Agustus 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan sebesar Rp 649.748,00;
- Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 1016/2006 tanggal 16 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Permohonan dari Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Pemasangan Tanda Batas tanggal 25 Juli 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama Drs. Ir Gandung Warsono;

Halaman 42 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Ir. Renawatie Setiawan diketahui oleh Camat Tampan Register Nomor 780/593.83/ KT/VII/2006 tanggal 6 Juli 2006;
- Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 11712/KSJ/ III/2005 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor 2482/2006 tanggal 29 Agustus 2006;
- Fotokopi Tanda Terima pembayaran permohonan pengukuran, biaya transport lapangan dan biaya panitia A/CR Nomor Berkas Permohonan 24679/2006 tanggal 23 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 24679/2006 tanggal 22 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Tanda Terima Dokumen/Berkas Nomor Berkas Permohonan 24679/2006 tanggal 22 Agustus 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Formulir Penyetoran Bank Riau tanggal 16 Agustus 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan sebesar Rp 505.622,00;
- Fotokopi Surat Permohonan Pendaftaran Hak dari Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Pemasangan Tanda Batas tanggal 28 Juli 2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Ir. Renawatie Setiawan diketahui oleh Camat Tampan Register Nomor 781/593.83/ KT/VII/2006 tanggal 6 Juli 2006;
- Fotokopi Peta bidang tanah;

Halaman 43 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

**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)



4. Bukti T-4 Fotokopi Warkah Nomor 3431/2007 M. 1450 Tentang Pemberian Hak Milik atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai asli) dengan dokumen terlampir sebagai berikut:

- Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor 1816-520.1-05-01-2006 tentang pemberian hak milik atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Permohonan SK atas nama Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Tanda Terima Penerbitan Sertipikat berdasarkan SK Nomor Berkas Permohonan 1860/2007 tanggal 20 Februari 2007 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Tanda Terima Dokumen/ Berkas Nomor Berkas Permohonan 1860/2007 tanggal 18 Januari 2007 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Tanda terima pembayaran permohonan Sertipikat berdasarkan SK Nomor Berkas Permohonan 1860/2007 tanggal 18 Januari 2007 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 1860/2007 tanggal 18 Januari 2007 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Surat Tanda Setoran tanggal 18 Januari 2007 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. Renawatie Setiawan;

Halaman 44 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Ir. Renawatie Setiawan diketahui oleh oleh Camat Tampan Register Nomor 780/593.83/ KT/VII/2006 tanggal 6 Juli 2006;
- Fotokopi Peta Bidang Tanah atas nama Renawatie Setiawan terletak di Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan tanggal 8 September 2006;
- 5. Bukti T-5 Fotokopi Warkah Nomor 36666/2013-Ht Tanggal 26 November 2013 Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 125/2013 tanggal 7 September 2013 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1450, 2645 dan 1385/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai asli) dengan dokumen terlampir sebagai berikut:
  - Fotokopi Tanda Terima pembayaran permohonan Hak Tanggungan Nomor Berkas Permohonan 48721/2013 tanggal 24 Maret 2014 atas nama Renawatie Setiawan;
  - Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 48721/2013 tanggal 19 November 2013 atas nama Renawatie Setiawan;
  - Fotokopi Tanda Terima pembayaran permohonan pelayanan pendaftaran tanah Nomor Berkas Permohonan 48721/2013 tanggal 20 November 2013 atas nama Renawatie Setiawan;
  - Fotokopi Surat PPAT Yanmerry Rozalinda, S.H. Nomor /PPAT/IX/10/2013 perihal pemasangan Hak Tanggungan;
  - Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1471011505080002 tanggal 16 Mei 2008 atas nama Ir. Renawatie Setiawan;
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Drs. Ir Gandung Warsono;

Halaman 45 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

#### 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)



- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Ir. Sabri Kasim;
  - Fotokopi Surat Perintah Setor nomor berkas permohonan 48721/2013 tanggal 19 November 2013 atas nama Renawatie Setiawan;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 125/2013 tanggal 125/2013;
6. Bukti T-6 Fotokopi Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 (Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/Delima atas nama Ir. Renawatie Setiawan) (sesuai fotokopi);
7. Bukti T-7 Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor MP.01.02/5399-14.71/X/ 2024 tanggal 10 Oktober 2024 perihal keberatan dan mohon pembatalan Berita Acara dan Pengembalian Batas Nomor 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/Delima, Surat Ukur Nomor 1593/Delima/2006 atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai asli);
8. Bukti T-8 Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 5180 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru tanggal 29 Maret 1999 seluas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama Asri Janahar (sesuai asli);
9. Bukti T-9 Fotokopi Warkah Nomor 1517/III/ PBR/99 tanggal M 2900 tanggal 27 Maret 1999 (sesuai asli) dengan dokumen terlampir sebagai berikut:
- Fotokopi Petikan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Nomor 2365/520/ 24.01/1998 tanggal 22 Desember 1998;

Halaman 46 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Ukur Nomor 2338/1998 bidang tanah terletak di Kelurahan Labuh Baru, Kecamatan Tampan tanggal 17 April 1998;
- Fotokopi Surat Permohonan Pendaftaran Sertifikat tanggal 16 Maret 1999 atas nama Asri Janahar;
- Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor 02309 tanggal 21 Oktober 1998;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998 Nomor 14.71.010.003.001-0205.0/98-01 tanggal 31 Maret 1998 atas nama H. Fachri Karimin;
- Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 971566 atas nama Asri Janahar tanggal 1 Maret 1997 diketahui oleh Camat Tampan register nomor 199/037-KT/IV/97 tanggal 23 April 1997;
- Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Bersengketa Nomor 971566 tanggal 1 Maret 1997 atas nama H. Fachri Karimi;
- Fotokopi *Sceets Kaart* (Peta Situasi Tanah) Nomor 971566 tanggal 1 Maret 1997;
- Fotokopi Surat Kuasa dari Asri Janahar kepada Sonny Sularso untuk keperluan menandatangani dan mengambil sertipikat tanggal 16 Maret 1999;
- Fotokopi Surat Ukur (Gambar Situasi) Nomor 2337/1998 tanggal 17 April 1998;
- Fotokopi Lembar Disposisi permohonan pendaftaran sertipikat atas nama H. Janahar tanggal 16 Maret 1999;
- Fotokopi Permohonan Pendaftaran Sertipikat atas nama Asri Janaha tanggal 16 Maret 1999;
- Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 16 Maret 1999 atas nama Asri Janahar;

Halaman 47 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

#### 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

- Fotokopi Surat Tanda Setoran tanggal 17 Maret 1999 sebesar Rp 884.000,00;
- Surat Tanda Setoran tanggal 17 Maret 1999 sebesar Rp 1.368.000,00;
- 10. Bukti T-10 Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 5181 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru tanggal 29 Maret 1999 seluas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama Haji Asri Janahar (sesuai asli);
- 11. Bukti T-11 Fotokopi Warkah Nomor 1518/III/PBR/99 M 2901 tanggal 27 Maret 1999 (sesuai asli) dengan dokumen terlampir sebagai berikut:
  - Fotokopi Petikan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Nomor 2364/520/ 24.01/1998 tanggal 22 Desember 1998;
  - Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Nomor 2309 tanggal 21 Oktober 1998;
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1998 Nomor 14.71.010.003.001-0205.0/98-01 tanggal 31 Maret 1998 atas nama H. Fachri Karimin;
  - Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 16 Maret 1999 atas nama Haji Janahar;
  - Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama H. Janahar Nomor 296488 tanggal 1 Maret 1995 diketahui oleh Camat Tampar register nomor 198/037-KT/IV/97 tanggal 23 April 1997;
  - Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Bersengketa Nomor 296488 atas nama H. Fachri Karimi tanggal 1 Maret 1997
  - Fotokopi Surat Kuasa dari Asri Janahar kepada Sonny Sularso untuk menandatangani dan mengambil sertipikat

Halaman 48 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



di Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru atas nama  
Haji Janahar tanggal 16 Maret 1999;

- Fotokopi Sceets Kaart (Peta Situasi Tanah) Nomor  
296488 tanggal 1 Maret 1997;

12. Bukti T-12 Fotokopi Surat Ketua Pengadilan  
Tinggi Pekanbaru Nomor W4-U/8065/KP.02.2/X/2011  
tanggal 7 Oktober 2011 perihal Konfirmasi (sesuai asli);

13. Bukti T-13 Fotokopi Surat Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: /600.14.71/X/2011  
bulan Oktober 2011 tentang Mohon Konfirmasi (sesuai  
asli);

14. Bukti T-14 Fotokopi Surat Ketua Pengadilan  
Tinggi Pekanbaru Nomor W4-U/7107/PL.03.10/IX/2011  
tanggal 7 September 2011 perihal Mohon Konfirmasi  
(sesuai asli);

15. Bukti T-15 Fotokopi Surat Nuriman, Gusti &  
Associates (Kuasa Hukum dari Ir. Renawatie Setiawan)  
Nomor 04/NG-S/2016 tanggal 15 Februari 2016 perihal  
Pemblokiran Permohonan Peralihan Hak SHM No. 1112/  
Delima dan 2901/Labuh Baru Barat (sesuai fotokopi);

16. Bukti T-16 Fotokopi Surat Nuriman, Gusti &  
Associates (Kuasa Hukum dari Ir. Renawatie Setiawan)  
Nomor 46/NG-S/2016 tanggal 30 September 2016 perihal  
Keberatan atas Pemblokiran SHM No. 1385/Delima dan  
1450/Delima dan Mohon untuk segera dibuka (sesuai  
fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, sehingga sah sebagai alat bukti masing-masing diberi tanda **T.II.Intv-1** sampai dengan **T.II.Intv-9** yakni sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 Fotokopi Sertipikat Hak Milik  
Nomor: 1450/Kelurahan Delima, Surat Ukur Nomor:



01593/2006 tanggal 8 September 2006 luas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai fotokopi);

2. Bukti T.II.Intv-2 Fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal 15 Mei 2006, Registrasi Kantor Lurah Delima Nomor 77/SKGR/KDL/V11/2006, Registrasi Kantor Camat Tampan No. 780/593-83/KT/VII/2006 tanggal 6 Juli 2006 (sesuai fotokopi);

3. Bukti T.II.Intv-3 Fotokopi Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas dan lampiran peta Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 (sesuai asli);

4. Bukti T.II.Intv-4 Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat I (Ir. Renawatie Setiawan) dalam perkara perdata Nomor 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr., disertai dengan lampiran gugatannya (sesuai fotokopi);

5. Bukti T.II.Intv-5 Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr tanggal 16 September 2020 (sesuai salinan asli);

6. Bukti T.II.Intv-6 Fotokopi Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 289/Pdt.G/2019/PN.Pbr tanggal 15 Oktober 2020 (sesuai asli) serta lampiran Memori Banding Perkara Nomor: 298/PDT.G/2019/PN.Pbr tanggal 6 Oktober 2020;

7. Bukti T.II.Intv-7 Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 237/PDT/2020/PT.Pbr. tanggal 17 Desember 2020 (sesuai salinan asli);

8. Bukti T.II.Intv-8 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1385/Kelurahan Delima tanggal 22 Desember 2006, Surat Ukur Nomor 1592/Delima/2006 tanggal 8 September 2006 seluas 740 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Renawatie Setiawan (sesuai fotokopi);

Halaman 50 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



9. Bukti T.II.Intv-9 Fotokopi Berita Acara  
Pengukuran Pengembalian Batas Nomor:  
34/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan  
terlampir Peta Pengembalian Batas (sesuai asli);

Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang di atasnya terbit Objek Sengketa *a quo*, berlokasi di Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau pada hari Jumat, tanggal 3 Januari 2025;

Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama: **ZULIMAR INDRA**, saksi pertama di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Asri Janahar (Penggugat) dan Kuasa Hukumnya namun saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Penggugat maupun dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat maupun Kuasanya dan dengan Tergugat II Intervensi maupun dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi tinggal bersebelahan dengan tanah milik Asri Janahar (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi di perkara ini adalah permasalahan tanah antara tanah milik Asri Janahar dengan tanah milik Renawatie yang terletak di jalan Tuanku Tambusai kalau dulu namanya jalan Nangka;
- Bahwa saksi menjaga tanah yang pemiliknya bernama Iti sejak Tahun 2004 dan tanah tersebut bersempadan dengan tanah terperkara;
- Bahwa tahun 2005-2006, Asri Janahar (Penggugat) ada bersih-bersih ditanah yang bersempadan dengan tanah Iti dan Ari Janahar ada bercerita bahwa tanah yang di bersihkannya itu milik Asri Janahar dengan lebar tanahnya 27,5 meter mengarah ke Barat dan panjangnya 102 meter mengarah ke belakang;
- Bahwa saksi pernah melihat Asri Janahar menimbun tanah selanjutnya membangun pagar dilokasi tanahnya dan pada saat penimbunan tanah dan pembangunan pagar tidak ada yang komplain;

Halaman 51 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pagar tembok yang sekarang berdiri itu masuk ke tanah Asri Janahar;
- Bahwa tanah Asri Janahar sekarang bersisa 9 meter yang dimulai dari batas dengan tanah ITI menuju ketembok;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Asri Janahar ada menjual tanahnya ke BPJS;

**DODI ZULHENDRI**, saksi kedua di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dan ada hubungan kerja dengan Asri Janahar (Penggugat) namun tidak ada hubungan keluarga begitu juga dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat maupun Kuasanya dan dengan Tergugat II Intervensi maupun dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi bekerja dengan Asri Janahar sejak tahun 2000;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang menjadi objek sengketa di perkara ini karena Asri Janahar pernah menyampaikannya ke saksi;
- Bahwa saksi bekerja sebagai koordinator lapangan di Hotel Royal Asnof;
- Bahwa Asri Janahar pernah menjelaskan mengenai tanahnya kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah Asri Janahar lebar 27,5 meter x panjang 104 meter dan posisi tanah tersebut rendah selanjutnya Tahun 2011 dilakukan penimbunan.
- Bahwa saat di timbun, di atas tanah tersebut belum ada pagar dan saat penimbunan tidak ada yang komplain;

Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam perkara ini walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut dan layak untuk itu;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu:

**SUWANDI**, saksi di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 52 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



- Bahwa saksi kenal dengan Asri Janahar (Penggugat) namun saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Penggugat maupun dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat maupun Kuasanya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Renawatie Setiawan (Tergugat II Intervensi) namun saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi maupun dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa saksi kurang mengetahui permasalahan antara Asri Janahar dengan BPN tapi di tahun 2006 saat masih surat tanah itu berbentuk SKGR tidak ada masalah, baru sekarang ini ada masalah jadi kalau baru-baru ini saksi tidak mengetahui masalahnya dan sepengetahuan saksi, Asri Janahar pernah duduk di kantor Renawatie;
- Bahwa tanah Renawatie berada di Jalan Nangka sekarang Namanya Jalan Tuanku Tambusai, saat tahun 2006 tanah Renawati itu seluas 40 meter x 200 meter dan lokasinya persis di pinggir jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, di seputaran tanah Renawatie itu ada tanah Asri Janahar;
- Bahwa saksi pada tahun 2007 ikut mengukur tanah Renawatie bersama Pak Abah dari pihak BPN dan pengukuran itu atas permintaan Renawatie;
- Bahwa saksi mengetahui persis batas-batas tanah Renawatie karena Renawatie membeli tanah tersebut dari Gandung Warsono dan saksi yang memperkenalkan mereka berdua;
- Bahwa Renawatie membeli tanah dari Gandung Warsono tahun 2006 dan tahun 2007 dilakukan pengukuran;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran tersebut tidak ada pihak sempadan tanah hadir;
- Bahwa pada saat mengukur tanah Renawatie, Asri Janahar tidak ada komplain;

Halaman 53 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



- Bahwa yang saksi ikuti pertama sekali dilakukan pengukuran di atas tanah Renawatie pada tahun 2006, dan saksi tidak mengetahui lagi kalau ada pengukuran tanah setelahnya;

Untuk keterangan saksi-saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya melalui persidangan elektronik (e-Court) pada tanggal 23 Januari 2025;

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 gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah:

- a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3) (Objek Sengketa I);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*vide* Bukti T-1, T-2, T.II.Intv-1) (Objek Sengketa II);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu dari ketiga undang-undang tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal



26 November 2024 yang di dalamnya tidak memuat eksepsi atau dalil-dalil yang bersifat ekseptif;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 19 November 2024 yang di dalamnya memuat eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang gugatan Penggugat lewat waktu (daluarsa);
2. Tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan menggugat;
3. Tentang Objek Sengketa I bukan Keputusan TUN;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan perihal eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan, sebagai berikut;

## **EKSEPSI**

### **Ad. 1 Tentang Objek Sengketa I bukan Keputusan TUN**

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwasanya Objek Sengketa I berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 tidak termasuk keputusan tata usaha negara. Bahwa berita acara adalah suatu surat catatan atau pernyataan yang bersifat pengesahan suatu kejadian atau peristiwa, data atau fakta yang ditemukan dari hasil kegiatan. Berita acara disepakati oleh para pihak yang berkepentingan sesuai dengan data yang ada. Oleh karena itu Objek Sengketa I tidak dapat diperiksa dan diadili di peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu keputusan dapat atau tidak dijadikan objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan uraian hukumnya sebagai berikut;

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara



*“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”;*

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

*“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;*

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

*“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 luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut, dapat disimpulkan suatu keputusan dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan, apabila memuat unsur-unsur berikut:

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);



2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dan AUPB);
5. Bersifat konkret, individual, dan final (bersifat final dalam arti lebih luas);
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
7. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa I berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/III/2017 tanggal 14 Februari 2017 (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3), diperoleh fakta hukum bahwa surat tersebut mengandung substansi yang menerangkan hasil pengukuran pengembalian batas dan pemasangan tanda batas bidang tanah Objek Sengketa II milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*in casu* Tergugat II Intervensi) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dalam agenda pemeriksaan persiapan, sebagaimana keterangan Tergugat sendiri di persidangan bahwasanya kedudukan Objek Sengketa I dalam administrasi pertanahan cukup kuat dan diakui oleh Kantor Pertanahan sebagai sebuah produk hukum yang mengkonfirmasi perubahan data fisik, konsekuensi hukum yang ditimbulkan ialah mengubah data fisik pada surat ukur sebuah sertipikat hak atas tanah. Berita Acara ini diterbitkan terpisah dengan sertipikat dan menjelaskan batas penguasaan fisik terkini di lapangan, namun tidak mengubah luasan dan batas bidang tanah sebagaimana tercantum dalam surat ukur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan juga menyampaikan bahwa sebelum terbitnya Objek Sengketa I tidak ada permasalahan tumpang

Halaman 57 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



tindih antara bidang tanah Penggugat dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi. Pasca terbitnya Objek Sengketa I, maka terjadi penggeseran bidang tanah Tergugat II Intervensi sebagaimana kondisi fisik saat ini dimana Tergugat II Intervensi ikut memagar beton bidang tanah Penggugat. Penguasaan fisik atas bidang tanah tumpang tindih ini kemudian seakan-akan dibenarkan oleh Kantor Pertanahan melalui terbitnya Objek Sengketa I;

Menimbang, bahwa terhadap uraian dalil dan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Objek Sengketa I secara formal bentuknya berita acara hasil pengukuran, namun melihat konsekuensi hukum dari terbitnya Objek Sengketa I telah mengubah substansi data fisik sertipikat Tergugat II Intervensi yang akhirnya berdampak signifikan kepada posisi letak bidang tanah sertipikat Penggugat, maka hemat Majelis secara yuridis Objek Sengketa I berkedudukan layaknya sebuah penetapan tertulis yang menetapkan suatu keadaan hukum baru, berisi tindakan hukum administrasi mengubah data fisik sertipikat dan menimbulkan akibat hukum yang nyata bagi Penggugat, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yang “memperluas makna” keputusan tata usaha negara/ keputusan administrasi pemerintahan, Objek Sengketa I harus dinyatakan telah memenuhi unsur-unsur layaknya sebuah keputusan tata usaha negara yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 1 angka 7 jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwasanya Objek Sengketa I telah memenuhi syarat formil sebuah keputusan tata usaha negara yang dapat diperiksa dan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara secara absolut, maka terhadap dalil eksepsi mengenai Objek Sengketa I bukan Keputusan TUN tidak terbukti dan selayaknya tidak diterima;

## **Ad. 2 Tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa)**

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwasanya Penggugat telah mengetahui keberadaan Objek

*Halaman 58 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



Sengketa I dan Objek Sengketa II semenjak mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru, tepatnya sejak tanggal 6 Desember 2019. Dengan demikian, gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) pengajuan gugatan jika dihitung dari sejak kapan Penggugat mengetahuinya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan, mengacu pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara:

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

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menentukan:

*"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";*

Menimbang, bahwa setelah mencermati Objek Sengketa I (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3) dan Objek Sengketa II (*vide* Bukti T-1, T-2, T.II.Intv-1), diperoleh fakta hukum bahwa Objek Sengketa I terbit pada tahun 2017 dan Objek Sengketa II terbit pada tahun 2007. Bahwa Penggugat (*in casu* ASRI JANA HAR) mengakui baru mengetahui keberadaan kedua Objek Sengketa pada tanggal 30 Agustus 2024 ketika mengajukan surat mohon salinan Objek Sengketa I ke Tergugat. Bahwa Penggugat telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat melalui Surat tanggal 13 September 2024 (*terlampir dalam berkas perkara*). Selanjutnya Tergugat menanggapi Keberatan Penggugat melalui Surat Nomor: MP.01.02/5399-14.71/X/2024 tanggal 10 Oktober 2024 perihal Keberatan dan Mohon Pembatalan Berita Acara Pengukuran dan Pengembalian Batas Nomor: 35/200.3.14.71/III/2017 tanggal 14 Februari 2017 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1450/ Delima,

Halaman 59 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



Surat Ukur Nomor: 1593/Delima/2006, atas nama Ir. Renawatie Setiawan (*vide* Bukti T-7);

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut di atas, sejauh pembacaan Majelis Hakim terhadap bukti-bukti yang dihadirkan Tergugat II Intervensi berupa dokumen-dokumen terkait proses perkara perdata (*vide* Bukti T.II.Intv-4, T.II.Intv-5, T.II.Intv-6, T.II.Intv-7), tidak ada yang secara langsung menunjukkan bahwa Penggugat sudah mengetahui secara pasti keberadaan kedua Objek Sengketa sejak tanggal 6 Desember 2019. Oleh karena disebabkan Majelis Hakim hanya dapat berpegang kepada bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat, sedangkan Tergugat II Intervensi tidak dapat membuktikan sebaliknya bahwa Penggugat memang sudah mengetahui kedua Objek Sengketa secara pasti lebih awal dari waktu yang disebutkan di atas, maka berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, sehingga dengan demikian eksepsi mengenai tenggang waktu tidak diterima;

### **Ad. 3 Tentang Kepentingan (*Legal Standing*) Penggugat**

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwasanya Penggugat tidak berkepentingan menggugat kedua Objek Sengketa karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr tanggal 16 September 2020 dan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor: 237/PDT/2020/PT.Pbr tanggal 17 Desember 2020 telah diputus bahwa bidang tanah Penggugat tidak tumpang tindih dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi. Tidak tumpang tindihnya bidang tanah tersebut menyebabkan Penggugat tidak berkepentingan menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan ada tidaknya kepentingan seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi:

*Halaman 60 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR*



“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”;

Menimbang, bahwa ketentuan hukum tersebut di atas merupakan ejawantah atas asas hukum acara *point d'interet piont d'action* (*no interest, no action*) yang artinya barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan. Yang dimaksud kepentingan mengajukan gugatan sebagaimana pendapat Indroharto mengandung dua arti: 1) Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum (kepentingan hukum) yang dapat dicermati dengan adanya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara, dan 2) Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kepentingan hukum sebagaimana tersebut di atas haruslah jelas dan nyata, memiliki hubungan kausalitas (sebab-akibat) dengan penggugat sendiri, bersifat langsung, dan kepentingan hukum itu secara objektif dapat ditentukan luas maupun intensitasnya atau terukur (*vide Indroharto. 2005. Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Buku II. Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm. 38-39*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah Objek Sengketa *a quo*, diperoleh fakta hukum bahwasanya Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjukkan bidang tanah yang sama, disimpulkan bahwa terdapat tumpang tindih antara bidang tanah Penggugat dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5180/ Kelurahan Delima (*vide* Bukti P-2 = T-8) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, (*vide* Bukti P-1 = T-10) dengan bidang tanah Objek Sengketa II sebagai alas hak Tergugat II Intervensi seluas ± 18,5 meter x 102 meter (delapan belas koma lima meter kali seratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua meter). Artinya sebagian bidang tanah Penggugat telah masuk dalam bidang tanah Tergugat II Intervensi pasca adanya pengembalian batas yang dituangkan dalam Berita Acara Objek Sengketa I;

Menimbang, bahwa atas tujuan mempertahankan hak keperdataannya terkait luasan bidang tanah Penggugat sebagaimana surat ukur sertipikat-sertipikat Penggugat, maka kemudian Penggugat mempermasalahkan secara hukum perihal posisi letak bidang tanah Objek Sengketa II yang bergeser pasca terbitnya Objek Sengketa I, sebagaimana Objek Sengketa *a quo* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan pada pokoknya dalam perkara ini telah terdapat putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 298/Pdt.G/2019/PN.Pbr tanggal 16 September 2020 (*vide* Bukti T.II.Intv-5) dan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor: 237/PDT/2020/PT.Pbr tanggal 17 Desember 2020 (*vide* Bukti P-23 = T.II.Intv-7), yang memutus tanah Penggugat tidak tumpang tindih dengan tanah Tergugat II Intervensi melainkan dengan pihak lain (*error in objecto*), Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa pertanahan sangat dimungkinkan penegakan hukum di berbagai bidang, sehingga berjalannya penegakan hukum secara litigasi baik aspek perdata maupun aspek administrasi tidaklah dalam kedudukan saling menegasikan, dikarenakan karakteristik, sifat sengketa, dasar hukum, pokok pengujian dan tujuan penegakan hukumnya berada pada ranah masing-masing. Dengan demikian dalam kasus *a quo*, Majelis Hakim tentu perlu menilai secara substantif kepentingan hukum Penggugat dan perubahan keadaan hukum pasca adanya putusan perdata, terlebih lagi peradilan perdata dalam putusannya tersebut belum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyimpulkan bahwa terdapat kepentingan Penggugat untuk menggugat Objek Sengketa *a quo*, sehingga terhadap eksepsi kepentingan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Halaman 62 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dikarenakan seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi dinyatakan seluruhnya tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal pokok perkara untuk menguji keabsahan penerbitan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan pertimbangan sebagai berikut;

## **POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatan dan Repliknya mendalilkan bahwasanya penerbitan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), khususnya asas kepastian hukum dan asas ketidakberpihakan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam masing-masing Jawaban dan Dupliknya mendalilkan pada pokoknya penerbitan kedua Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim merasa perlu menguraikan terlebih dahulu fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan secara kronologis berdasarkan dalil-dalil yang diajukan Para Pihak, bukti-bukti surat yang dihadirkan, keterangan saksi, dan Kesimpulan Para Pihak sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mendasarkan penguasaan yuridisnya atas dua bidang tanah berdasarkan:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5180/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1881/ 2011

Halaman 63 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



tanggal 5 Oktober 2011 seluas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR  
(*vide* Bukti P-2 = T-8) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka ukuran 11 m;
- Selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 11 m;
- Timur berbatasan dengan ITI ukuran 104 m;
- Barat berbatasan dengan ASRI JANA HAR (SHGB 5181);

**b.** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1352/06 tanggal 17 April 2006 seluas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR (*vide* Bukti P-1 = T-10) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka ukuran 16,5 m;
- Selatan berbatasan dengan Ir. Drs. Gandung Warsono ukuran 16,5 m;
- Timur berbatasan dengan ASRI JANA HAR (SHGB 5180);
- Barat berbatasan dengan Ir. RENAWATIE SETIAWAN (SHM 1450) ukuran 108 m;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi mendasarkan penguasaan yuridisnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*vide* Bukti T-1, T-2, T.II.Intv-1) sebagaimana Objek Sengketa II;

3. Bahwa pada tahun 2014, dalam rangka melakukan jual-beli dengan pihak BPJS Kesehatan, Penggugat pernah melakukan Pengecekan Sertipikat ke Kantor Pertanahan, hasilnya dua sertipikat Penggugat tersebut tidak terdapat sengketa/ konflik/ perkara dan tidak terdapat tumpang tindih, dengan kata lain dinyatakan *clean and clear* oleh Tergugat (*vide* Bukti P-5);

4. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2017, terbit Objek Sengketa I berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota



Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3) yang pada pokoknya menerangkan hasil pengukuran pengembalian batas dan pemasangan tanda batas bidang tanah Objek Sengketa II milik Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*in casu* Tergugat II Intervensi) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup>;

5. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Lapangan tanggal 3 Januari 2025, diperoleh fakta hukum bahwasanya Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk bidang tanah yang sama di lokasi Objek Sengketa atau dengan kata lain terdapat tumpang tindih antara klaim bidang tanah Penggugat dengan klaim lokasi Objek Sengketa II oleh Tergugat II Intervensi dengan rincian tanah Penggugat SHGB 5181 tumpang tindih seluruhnya dengan bidang tanah Objek Sengketa II, dan bidang tanah Penggugat SHGB 5180 tumpang tindih sebagian (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 3 Januari 2025, *vide* Bukti P-30);

6. Bahwa bidang tanah Penggugat berdasarkan SHGB 5181 bersempadan langsung dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi (SHM 1450 *in casu* Objek Sengketa II). Bahwa bidang tanah Tergugat II Intervensi sudah dipagar beton di sekelilingnya yang dibangun pada tahun 2016. (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 3 Januari 2025, Keterangan Saksi ZULIMAR INDRA, Keterangan Saksi DODI ZULHENDRI, Keterangan Saksi SUWANDI);

7. Bahwa Penggugat atas bidang tanahnya SHGB 5181 pernah ditimbun dengan tanah pada tahun 2011. Dalam proses penimbunan, Penggugat membuat jembatan di atas parit dari arah Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka (sisi utara) untuk memudahkan penimbunan. Penggugat pernah pula dilakukan pemagaran besi di sekelilingnya di tahun 2011 itu juga. Selama pengerjaan penimbunan dan pembuatan pagar besi di sekeliling tanah Penggugat tidak pernah ada pihak yang berkeberatan. Pagar besi tersebut telah dibongkar oleh Tergugat II Intervensi pada tahun 2015 sebelum dibangun pagar beton pada tahun 2016, namun bekas

Halaman 65 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



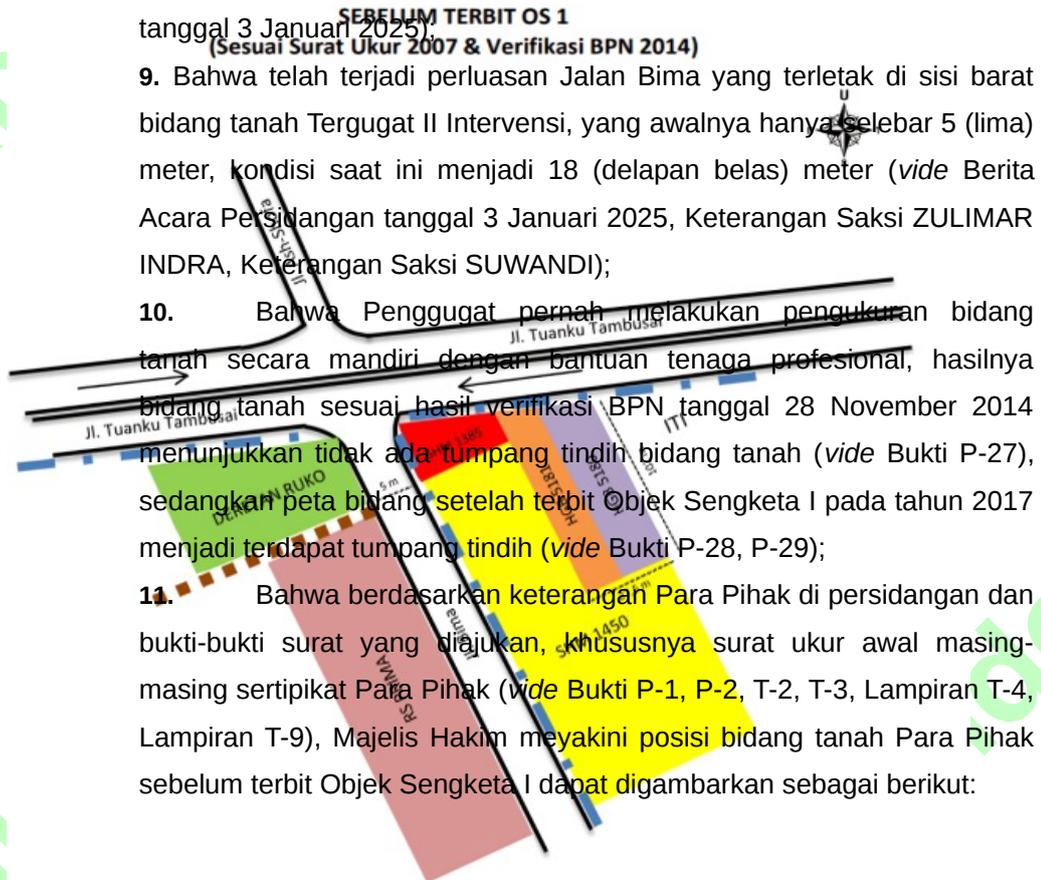
berdirinya pagar besi masih terlihat sampai sekarang (vide Berita Acara Persidangan tanggal 3 Januari 2025, Keterangan Saksi ZULIMAR INDRA, Keterangan Saksi DODI ZULHENDRI);

8. Bahwa setelah terbit Objek Sengketa I, pemagaran beton yang dilakukan Tergugat II Intervensi masuk ke dalam seluruh bidang tanah SHGB 5181 dan mengambil sebagian bidang tanah SHGB 5180 milik Penggugat, sehingga hanya menyisakan bidang tanah SHGB 5180 selebar 9 meter di luar pagar beton (vide Berita Acara Persidangan tanggal 3 Januari 2025).

9. Bahwa telah terjadi perluasan Jalan Bima yang terletak di sisi barat bidang tanah Tergugat II Intervensi, yang awalnya hanya selebar 5 (lima) meter, kondisi saat ini menjadi 18 (delapan belas) meter (vide Berita Acara Persidangan tanggal 3 Januari 2025, Keterangan Saksi SUWANDI);

10. Bahwa Penggugat pernah melakukan pengukuran bidang tanah secara mandiri dengan bantuan tenaga profesional, hasilnya bidang tanah sesuai hasil verifikasi BPN tanggal 28 November 2014 menunjukkan tidak ada tumpang tindih bidang tanah (vide Bukti P-27), sedangkan peta bidang setelah terbit Objek Sengketa I pada tahun 2017 menjadi terdapat tumpang tindih (vide Bukti P-28, P-29);

11. Bahwa berdasarkan keterangan Para Pihak di persidangan dan bukti-bukti surat yang diajukan, khususnya surat ukur awal masing-masing sertipikat Para Pihak (vide Bukti P-1, P-2, T-2, T-3, Lampiran T-4, Lampiran T-9), Majelis Hakim meyakini posisi bidang tanah Para Pihak sebelum terbit Objek Sengketa I dapat digambarkan sebagai berikut:



Halaman 66 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

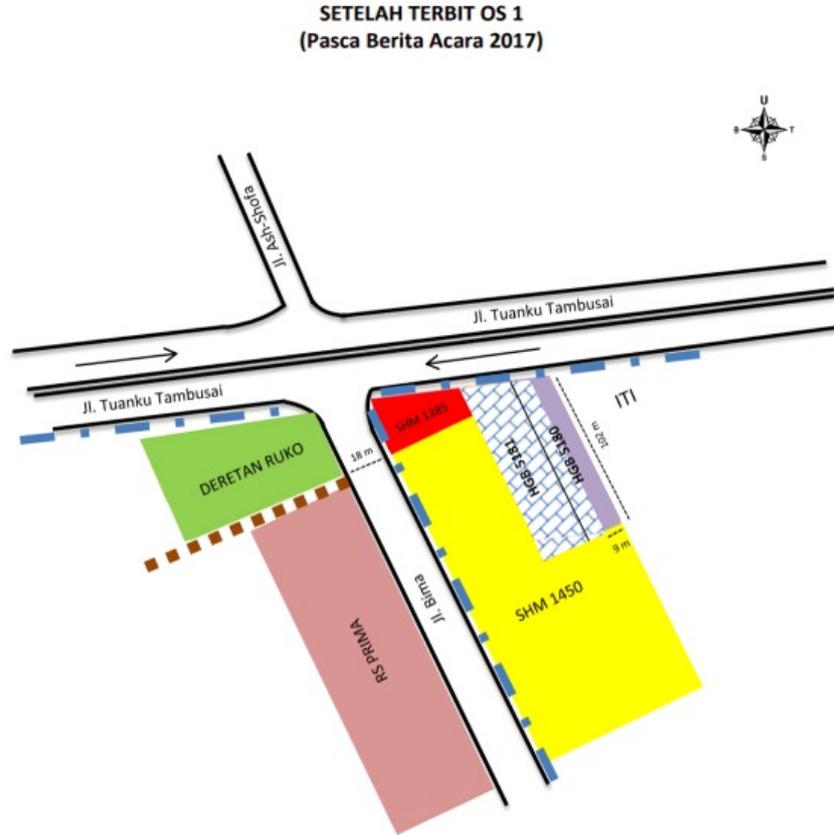
Halaman 67 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

**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)



12. Bahwa berdasarkan keterangan Para Pihak, alat bukti yang dihadirkan di persidangan, dan hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi Objek Sengketa *a quo* oleh Majelis Hakim, pasca terbitnya Objek



	Tanah Penggugat L= 1.710 m <sup>2</sup>
	Tanah Penggugat L= 1.105 m <sup>2</sup>
	Tanah Tergugat II Intervensi L= 8.611 m <sup>2</sup>
	Tanah Tergugat II Intervensi
	Tanah RS Prima
	Tanah Deretan Ruko
	Parit
	Gang
	Jarak
	Area Tumpang Tindih



Sengketa I tahun 2017 diyakini posisi bidang tanah Para Pihak menjadi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 diatur bahwa syarat sah sebuah Keputusan meliputi: ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, dibuat sesuai prosedur, dan substansi yang sesuai dengan Objek Keputusan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menguji apakah penerbitan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB dari segi kewenangan, prosedur dan substansi secara berurutan sebagai berikut;

### **Aspek Kewenangan Objek Sengketa I**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal kewenangan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa I, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sejauh pembacaan Majelis Hakim terhadap peraturan perundang-undangan mengenai dasar kewenangan atributif Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa I, hanya diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- (1) *Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;*
- (2) *Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur, dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut;*
- (3) *Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut;*
- (4) *Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametrik, terdapat kekeliruan*



yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut;

(5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya;

(6) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3) (4), dan (5) harus dibuatkan berita acaranya.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwasanya dalam mekanisme pemeliharaan data pendaftaran tanah, dapat dilakukan pengukuran ulang dalam rangka perbaikan terhadap peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur, dan data-data ukur sebuah bidang tanah jika terindikasi ada ketidaksesuaian antara bidang tanah yang dipetakan dengan keadaan sebenarnya di lapangan, yang mana hasil pengukuran tersebut dimuat dalam sebuah berita acara. Bahwa kegiatan tersebut merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa I (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3), diperoleh fakta hukum bahwasanya Objek Sengketa I merupakan berita acara hasil pengukuran ulang dalam rangka pengembalian batas terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*in casu* Objek Sengketa II), yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Majelis Hakim berpendapat Tergugat *in casu*



Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berwenang menerbitkan Objek Sengketa I sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## **Aspek Prosedur dan Substansi Objek Sengketa I**

Menimbang, bahwa salah satu permasalahan hukum krusial menurut Majelis Hakim dalam aspek prosedur penerbitan Objek Sengketa I ialah pelibatan para pihak yang berkepentingan dalam penetapan batas-batas bidang tanah sebagaimana dimuat dalam Objek Sengketa I, dimana dalam hal ini Penggugat merupakan pihak yang berbatasan langsung dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa mengenai penetapan batas bidang-bidang tanah sebuah sertifikat, berpedoman pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur sebagai berikut:

### Pasal 17

(1) *Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;*

(2) *Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.*

(3) *dst*

### Pasal 18

(1) *Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/ gambar situasinya atau surat ukur/ gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat*



mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan:

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuatu ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya



*kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;*

*(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara;*

*(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 17, 18 dan 19 tersebut di atas menegaskan pentingnya dalam proses penetapan batas-batas bidang tanah adanya kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Untuk bidang tanah sempadan yang sudah dilekati hak atas tanah, sedapat mungkin disetujui batas-batas tersebut oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Lebih jauh bahkan dapat ditempuh mekanisme musyawarah mengenai batas-batas tersebut atau diputus oleh pengadilan terlebih dahulu agar diperoleh kepastian mengenai batas-batas bidang tanah. Hal ini menurut Majelis menunjukkan betapa pentingnya kesepakatan atau persetujuan pihak-pihak yang bersempadan tanah dalam penetapan batas sebuah bidang tanah;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Penggugat dalam persidangan, pada pokoknya menegaskan Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam proses pengukuran ulang yang menjadi dasar penerbitan Objek Sengketa I. Setelah Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa I, diperoleh fakta hukum bahwasanya memang pengukuran ulang tersebut hanya dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan penunjuk batas tanah mewakili pemohon (*in casu* pihak Tergugat II Intervensi) atas nama Sdr. RUDY SAPUTRA (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3). Dalam hal ini, mengingat pentingnya kesepakatan para sempadan bidang



tanah untuk menghindari sengketa batas, sewajarnya Tergugat dapat memfasilitasi agar tercapai kesepakatan tentang batas bidang tanah atau setidaknya tidaknya menunda pengukuran ulang sampai diperoleh kepastian perihal dimana batas bidang tanah yang disepakati para pihak mengingat kondisi fisik di lapangan telah terjadi perubahan keadaan yang signifikan, termasuk di antaranya ada perluasan Jalan Bima di sisi barat yang awalnya selebar  $\pm 5$  meter menjadi saat ini  $\pm 18$  meter, hal tersebut sebenarnya secara langsung juga mempengaruhi luasan bidang tanah Tergugat II Intervensi sendiri;

Menimbang, bahwa sewajarnya menurut Majelis permasalahan batas tanah ini dapat dihindari lebih dini oleh Tergugat dengan melibatkan Penggugat sebagai sempadan tanah ketika melaksanakan pengembalian batas tanah Tergugat II Intervensi, tidak sampai dengan terbitnya Objek Sengketa I yang justru hanya menjadi bentuk legalisasi atas penguasaan fisik Tergugat II Intervensi atas bagian bidang tanah Penggugat tanpa mempertimbangkan secara komprehensif penguasaan fisik dan penguasaan yuridis Penggugat atas bidangnya. Ketiadaan pelibatan sempadan tanah menunjukkan tidak adanya itikad baik dalam proses pengukuran ulang ini dan bertentangan dengan prinsip keterbukaan dalam pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang mengabaikan kepentingan Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas penetapan batas bidang tanah Objek Sengketa II milik Tergugat II Intervensi, nyata-nyata telah mengesampingkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas. Oleh karena dengan tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas yang pada prinsipnya menghendaki dalam penetapan batas bidang tanah harus melibatkan pihak yang bersempadan, sudah selayaknya dinyatakan dalam penerbitan Objek Sengketa I terdapat cacat prosedur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai aspek substansi penerbitan Objek Sengketa I, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Halaman 74 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



Menimbang, bahwa jika mengacu pada ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, menentukan sebagai berikut:

- (1) *Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;*
- (2) *Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur, dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut;*
- (3) *Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut;*
- (4) *Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametrik, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut;*
- (5) *Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya;*
- (6) *Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3) (4), dan (5) harus dibuatkan berita acaranya.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwasanya pengukuran ulang dengan tujuan perbaikan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur, dan data-data ukur terkait oleh Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat dilakukan berdasarkan dua alasan. Pertama, rusak atau hilang, dan kedua, kesalahan teknis dan/ atau kekeliruan. Dalam kasus a quo, sejauh pengamatan Majelis alasan

Halaman 75 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



yang mungkin melatarbelakangi Tergugat untuk melakukan pengukuran ulang yang dimohonkan Tergugat II Intervensi ialah alasan yang kedua, yaitu terdapat kekeliruan dimana bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan sesuai ketentuan Pasal 41 ayat (4) di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati Bukti P-5 berupa peta hasil *overlay* bidang tanah pasca Pengecekan Sertipikat tahun 2014, diperoleh fakta hukum bahwasanya sebelum penerbitan Objek Sengketa I, pada tahun 2014 sertipikat Penggugat telah dinyatakan *clean and clear* oleh Tergugat. Artinya tidak ada permasalahan tumpang tindih antara tanah Penggugat dengan pihak lain, khususnya dengan tanah Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa jika dicermati ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut di atas, alasan hukum dilakukannya perbaikan dengan pengukuran ulang ialah karena adanya kekeliruan peta pendaftaran dimana bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Namun jika melihat dampak diterbitkannya Objek Sengketa I oleh Tergugat justru bertentangan dengan tujuan hukum dilaksanakannya kegiatan perbaikan peta pendaftaran melalui pengukuran ulang. Pengukuran ulang yang tercantum dalam Objek Sengketa I justru bentuknya hanya mengkonfirmasi bidang tanah yang dikuasai Tergugat II Intervensi, bukan untuk memperbaiki peta pendaftaran yang tercantum dalam surat ukur sertipikat Tergugat II Intervensi. Artinya, tindakan pengukuran ulang yang hasilnya dituangkan dalam Objek Sengketa I itulah yang justru memunculkan kekeliruan data fisik karena peta bidang tanah menjadi tidak sesuai dengan surat ukur semula (lihat gambar ukur awal sertipikat Tergugat II Intervensi, Bukti T-2 dan T-3);

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang demikian telah mengakibatkan ketidakpastian hukum atas hasil pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kasus ini, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada bagian aspek prosedur di atas, pengukuran ulang oleh Tergugat juga tidak melibatkan pihak-pihak yang bersempadan dengan

Halaman 76 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



bidang tanah Objek Sengketa II, padahal secara logis dan wajar dapat diketahui perubahan data fisik yang dilakukan dengan diterbitkannya Objek Sengketa I berpotensi merugikan pihak lain yang tanahnya bersempadan dengan tanah Objek Sengketa II, terutama Penggugat dalam hal ini. Pengukuran ulang yang menghasilkan kekeliruan data fisik menurut Majelis Hakim bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh negara melalui Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat penerbitan Objek Sengketa I secara substansi telah bertentangan dengan tujuan pengukuran ulang sebagaimana diatur Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, dengan demikian harus dinyatakan penerbitan Objek Sengketa I cacat secara substansi;

### **Aspek Kewenangan Objek Sengketa II**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal kewenangan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa II, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa peraturan perundang-undangan yang menjadi sumber kewenangan Tergugat ialah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 5

*"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional";*

Pasal 6 ayat (1)

*"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintahan ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain";*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa II (*vide* Bukti T-1, T-2, T.II.Intv-1), diperoleh fakta hukum bahwasanya Objek Sengketa II merupakan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru *in casu* Tergugat, dan berdasarkan hasil



pemeriksaan lapangan dapat diketahui bahwa keseluruhan lokasi tanah Objek Sengketa II terletak di Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru yang termasuk di dalam wilayah hukum Kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka berdasar hukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dinyatakan berwenang pula menerbitkan Objek Sengketa II sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

### **Aspek Prosedur dan Substansi Objek Sengketa II**

Menimbang, bahwa permasalahan hukum berkaitan Objek Sengketa II dalam perkara ini ialah kekeliruan data fisik yang dihasilkan oleh pengukuran ulang pengembalian batas yang akhirnya bidang tanah Penggugat dengan bidang tanah Tergugat II Intervensi posisinya menjadi tumpang tindih;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai duduk permasalahan hukum tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebagai berikut;

#### Pasal 106

(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

(2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

#### Pasal 107

*Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:*

- a. *Kesalahan prosedur;*
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. *Kesalahan subjek hak;*



- d. *Kesalahan objek hak;*
- e. *Kesalahan jenis hak;*
- f. *Kesalahan perhitungan luas;*
- g. *Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
- h. *Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. *Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa salah dua alasan hukum dikatakan terdapat cacat administratif adalah terdapat tumpang tindih hak atas tanah dan terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, yang dengan alasan tersebut dapat dilakukan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya dengan menerbitkan suatu keputusan pembatalan;

Menimbang, bahwa beberapa peraturan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan sebagai berikut:

Pasal 31 ayat (1)

*"Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);"*

Pasal 32 ayat (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."*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwasanya sebagai produk akhir proses administrasi pendaftaran tanah, diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak dan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat perihal data fisik dan data yuridis sepanjang tidak ada kekeliruan di dalamnya;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa I (*vide* Bukti T-6 = T.II.Intv-3), surat ukur awal dari masing-masing sertipikat alas hak Para Pihak (*vide* Bukti P-1, P-2, T-2, T-3, Lampiran T-4, Lampiran T-9), dihubungkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi Objek Sengketa *a quo* sebagaimana gambar bidang yang telah diuraikan pada bagian fakta hukum di atas, diperoleh fakta hukum bahwa pasca terbitnya Objek Sengketa I terdapat perubahan data fisik sertipikat Tergugat II Intervensi dimana posisi letak tanah telah bergeser ke arah timur sedemikian rupa sehingga posisinya menjadi tumpang tindih dengan dua bidang tanah Penggugat, dengan ukuran luasan tumpang tindih  $\pm 18,5 \times 102$  m (delapan belas koma lima kali seratus dua meter). Pergeseran posisi ini tidak sesuai dengan gambar situasi dalam surat ukur semula Tergugat II Intervensi sendiri maupun dalam surat ukur sertipikat Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum telah terjadinya perbedaan data fisik hasil pengukuran ulang dengan surat ukur awal yang menyebabkan tumpang tindih bidang tanah, Majelis Hakim berkesimpulan pasca terbitnya Objek Sengketa I, data fisik dalam sertipikat Tergugat II Intervensi menjadi tidak benar atau menjadi keliru sehingga penerbitan Objek Sengketa I mengakibatkan perubahan letak bidang tanah Para Pihak menjadi tumpang tindih. Oleh karena itu hal ini mengakibatkan sertipikat Objek Sengketa II memenuhi syarat dikatakan cacat administratif sebagaimana ketentuan Pasal 107 huruf g dan huruf h di atas dan bertentangan dengan hakikat penerbitan sertipikat oleh Tergugat sebagaimana diatur Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga mencermati ketentuan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

Pasal 3

a.-----  
*Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah*



*susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*

b.-----

*Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;*

c.-----

*Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;*
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;*
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut di atas, tujuan pendaftaran tanah dalam kerangka administrasi pertanahan adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat hak oleh Kantor Pertanahan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah wajib didaftarkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati alas hak Penggugat berupa dua sertipikat hak guna bangunan (*vide* Bukti P-2 = T-8 dan Bukti P-1 = T-10), diperoleh fakta hukum bahwa keduanya telah terbit pada tahun 1999, kemudian alas hak Tergugat II Intervensi (*vide* Bukti T-1, T-2, T.II.Intv-1) terbit pada tahun 2007, dengan demikian dapat disimpulkan alas hak



Penggugat telah terbit lebih dahulu dibandingkan dengan alas hak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan hukum terkait, Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan secara nyata telah terdapat kesalahan data fisik yang menyebabkan tumpang tindih antara bidang tanah sertipikat Penggugat dengan Objek Sengketa II, maka dapat disimpulkan sertipikat Objek Sengketa II telah terbit di atas bidang tanah yang sudah lebih dahulu terbit sertipikat hak di atasnya, yang artinya secara kronologis penguasaan fisik dan penguasaan yuridis Penggugat telah lebih dulu ada dibandingkan dengan penguasaan fisik dan yuridis Tergugat II Intervensi atas bidang tanah perkara. Dengan demikian tindakan Tergugat tidak tertib administrasi dan tidak sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah oleh negara yang menghendaki terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa sebagai bagian dari kesatuan sistem hukum administrasi pertanahan, khususnya mengenai penyelesaian sengketa pertanahan, ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menentukan sebagai berikut:

- (1) Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1);
- (3) Pembatalan dilakukan terhadap sertipikat yang berdasarkan hasil penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/ atau cacat yuridis;



(4) *Tata cara mengenai Penyelesaian masalah tumpang tindih diatur lebih lanjut dengan Petunjuk Teknis.*

Menimbang, bahwa terhadap adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah sebagaimana sengketa *a quo*, sikap pendirian Majelis Hakim ini sejalan dengan kaidah hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 khususnya Bagian V Rumusan Kamar Tata Usaha Negara, huruf E. Pengujian sertipikat tumpang tindih, yang pada pokoknya menyebutkan Hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian dengan syarat:

- a. *Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik;*
- b. *Riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus;*
- c. *Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum SEMA 3/2018 tersebut maka sertipikat yang terbit kemudian (*in casu* sertipikat Objek Sengketa II atas nama Tergugat II Intervensi) dapat dibatalkan jika pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu (*in casu* dua sertipikat Penggugat) pernah menguasai fisik tanah dengan itikad baik, terdapat riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus, dan penerbitannya sesuai dengan prosedur. Dengan menggunakan penafsiran secara gramatikal terhadap SEMA Nomor 3 Tahun 2018 tersebut, maka sepanjang syarat-syarat tersebut terpenuhi oleh pemegang sertipikat yang terbit lebih dulu (*in casu* Penggugat), maka sertipikat yang terbit kemudian (*in casu* Objek Sengketa II) dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya fakta hukum perihal kesalahan data fisik Objek Sengketa II yang mengakibatkan tumpang tindihnya antara sertipikat alas hak Penggugat dengan sertipikat Objek Sengketa II, dihubungkan dengan uraian ketentuan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Objek Sengketa II secara substansi telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 3, Pasal 4, Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Halaman 83 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



serta Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, sehingga Objek Sengketa II terdapat cacat yuridis dari aspek substansinya;

Menimbang, bahwa sebagaimana seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis berkesimpulan eksistensi Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka harus dinyatakan pula bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), khususnya asas kepastian hukum yang menghendaki agar setiap keputusan dilandasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dan asas kecermatan yang menghendaki setiap keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan pelaksanaan keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Tergugat dalam persidangan dan pemeriksaan setempat di lokasi Objek Sengketa yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah yang tumpang tindih hanyalah ada di bagian belakang (selatan) tanah Objek Sengketa II, Majelis Hakim berpendapat dikarenakan fakta-fakta yang terungkap di persidangan justru membuktikan sebaliknya, maka dalil Tergugat tersebut tidak dapat dipertahankan lagi kebenarannya karena tidak didukung bukti yang cukup dan tidak berkesesuaian dengan kondisi fisik di lapangan. Bahwa pada faktanya pagar beton Tergugat II Intervensi telah masuk ke bagian bidang tanah Penggugat bukan hanya di bagian belakang (selatan) saja, namun juga sepanjang garis sempadan dengan tanah Penggugat sejauh  $\pm 18,5$  m (delapan belas koma lima meter) di sisi timur;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menentukan:

- (1) *Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat:*
  - a. *Wewenang;*
  - b. *Prosedur; dan/atau*
  - c. *Substansi.*



(2) Dalam hal keputusan dibatalkan, harus ditetapkan Keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB;

(3) Keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:

- a. Pejabat pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- b. Atasan pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
- c. Atas putusan pengadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut dapat disimpulkan bahwasanya suatu keputusan administrasi pemerintahan dapat dibatalkan apabila terdapat cacat administrasi/ cacat yuridis, baik dari aspek wewenang, prosedur maupun substansi, dimana keputusan pembatalan tersebut dapat dilakukan salah satunya melalui putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dari aspek prosedur dan substansi dianggap telah cacat hukum, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, penerbitan kedua Objek Sengketa haruslah dianggap telah cacat secara yuridis sehingga harus dibatalkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II mengandung cacat yuridis, sehingga ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi, dengan demikian tuntutan Penggugat agar Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dinyatakan batal adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim dan untuk seterusnya kedua Objek Sengketa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 97 ayat (7), (8), (9) (10) dan (11) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya menentukan putusan pengadilan dapat memuat kewajiban assesoir yang harus dilakukan oleh tergugat, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan kedua Objek Sengketa dinyatakan batal, maka berdasar hukum bagi



Majelis Hakim mewajibkan Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini, setelah dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat, ternyata kemudian diperoleh fakta hukum baru adanya indikasi tumpang tindih dengan bidang tanah sempadan lain yaitu bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1385/ Kelurahan Delima, tanggal 22 Desember 2006, Surat Ukur Nomor: 01592/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 740 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN (*vide* Bukti T.II.Intv-8). Bahwa bidang tanah sertipikat tersebut berbatas dengan bidang tanah Objek Sengketa II di sisi utara dan berbatas pula dengan bidang tanah SHGB 5181 milik Penggugat di sisi timur. Pada agenda pembuktian kemudian diketahui pula bahwasanya pernah dilaksanakan pengukuran pengembalian batas terhadap bidang tanah ini sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor: 34/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017 (*vide* Bukti T.II.Intv-9). Atas temuan fakta hukum ini, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa perlu dilakukannya pengukuran ulang atas bidang-bidang tanah yang bersempadan dengan Objek Sengketa II dan bidang tanah Penggugat, sesuai luasan bidang yang tertera dalam masing-masing surat ukur awal sertipikat dan mempertimbangkan kondisi fisik senyatanya yang ada di lapangan saat ini;

Menimbang, bahwa sebagai bagian dari *corrective justice* atas penyelenggaraan administrasi pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam wilayah yurisdiksinya dan menjamin dapat dilaksanakannya putusan ini (*executable*) dalam kerangka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya terhadap fakta hukum dimana terdapat tumpang tindih antara bidang tanah sertipikat Penggugat dengan bidang tanah Objek Sengketa II, maka untuk mendudukkan kembali tertib administrasi pertanahan dalam koridor yang tepat, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim mewajibkan Tergugat dalam rangka pemutakhiran

Halaman 86 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



data fisik dan data yuridis untuk melakukan pengukuran ulang dan menetapkan batas bidang tanah terhadap masing-masing sertipikat berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5180/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1881/ 2011 tanggal 5 oktober 2011 seluas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1352/06 tanggal 17 April 2006 seluas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1385/ Kelurahan Delima, tanggal 22 Desember 2006, Surat Ukur Nomor: 01592/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 740 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;

Mengingat bahwasanya sertipikat Penggugat terbit lebih dahulu dibandingkan dengan sertipikat Objek Sengketa II milik Tergugat II Intervensi, maka bidang tanah Penggugat diukur lebih dahulu dengan mempedomani luasan bidang sebagaimana surat ukur masing-masing sertipikat di atas;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pengukuran tersebut, selanjutnya Tergugat menindaklanjuti dengan menerbitkan sertipikat hak milik yang baru atas nama Tergugat II Intervensi sebagai tanda bukti hak atas bidang tanahnya setelah dikurangi luas tanah milik Penggugat sebagaimana alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5180/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1881/ 2011 tanggal 5 Oktober 2011 seluas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR (*vide* Bukti P-2 = T-8) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1352/06 tanggal 17 April 2006 seluas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR (*vide* Bukti P-1 = T-10) dengan menjalankan tahapan-tahapan prosedur pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan teknis



lainnya yang berlaku serta seluruh uraian pertimbangan hukum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara secara bersama-sama sebesar yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan Para Pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang dianggap relevan dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## M E N G A D I L I :

### EKSEPSI

Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:
  - a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

Halaman 88 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 35/200.3.14.71/II/2017 tanggal 14 Februari 2017;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
4. Mewajibkan Tergugat melakukan pengukuran ulang dalam rangka penataan batas terhadap bidang tanah:
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5180/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1881/ 2011 tanggal 5 oktober 2011 seluas 1.105 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5181/ Kelurahan Delima, tanggal 29 Maret 1999, Surat Ukur Nomor: 1352/06 tanggal 17 April 2006 seluas 1.710 m<sup>2</sup> atas nama ASRI JANA HAR;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1450/ Kelurahan Delima, tanggal 7 Februari 2007, Surat Ukur Nomor: 01593/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 8.611 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1385/ Kelurahan Delima, tanggal 22 Desember 2006, Surat Ukur Nomor: 01592/ 2006 tanggal 8 September 2006 seluas 740 m<sup>2</sup> atas nama Ir. RENAWATIE SETIAWAN;
5. Mewajibkan Tergugat menerbitkan keputusan yang baru berupa sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi setelah dikurangi luas tanah milik Penggugat sebagaimana hasil pengukuran ulang terbaru tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.202.000 (Dua juta dua ratus dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2025 oleh EFFENDI, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, RAHMAD TOBRANI, S.H., M.H. dan ENDRI, S.H. masing-masing sebagai Hakim

Halaman 89 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 6 Februari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh AHMAD TAUFIK LUBIS, S.H., M.H. sebagai Panitera pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, serta dihadiri oleh Penggugat atau Kuasanya, Tergugat atau Kuasanya, dan Tergugat II Intervensi atau Kuasanya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

ttd

**RAHMAD TOBRANI, S.H., M.H.**

ttd

**ENDRI, S.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

**EFFENDI, S.H.**

**PANITERA,**

ttd

**AHMAD TAUFIK LUBIS, S.H., M.H.**

Rincian Biaya Perkara Nomor: 37/G/2024/PTUN.PBR:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan/ Permohonan | Rp. 30.000,-  |
| 2. Biaya Alat Tulis Kantor (ATK)         | Rp. 250.000,- |

Halaman 90 dari 88 halaman. Putusan Nomor 37/G/2024/PTUN.PBR

**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

3. Biaya Panggilan/ Pemberitahuan	Rp. 114.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.728.000,-
6. Meterai	Rp. 20.000,-
7. Redaksi	Rp. 20.000,-
8. PNBP Penetapan Pencabutan	Rp. -
<b>JUMLAH</b>	<b><del>Rp. 2.202.000,-</del></b>

(Dua juta dua ratus dua ribu rupiah)