



**PUTUSAN**

**NOMOR 12/G/2018/PTUN.SMD.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan sebagaimana diuraikan di bawah ini, dalam sengketa antara :

**PT. TIMUR MARGADJAJA**, Beralamat di Jalan Bukit Alaya No. 1, RT. 70, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Samarinda-kalimantan timur, dalam hal ini diwakili oleh MARKANI, selaku Direktur PT. TIMUR MARGADJAJA, Warga Negara Indonesia, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. TIMUR MARGADJAJA, yang didirikan berdasarkan akta pendirian Nomor 51 tertanggal 8 September 1990 dibuat di hadapan DR Widjojo Wilami, SH Notaris di samarinda dan telah mendapat pengesahan/persetujuan dari Menteri Kehakiman RI Berdasarkan keputusan No.02-6208.HT.01.01.th.91 tertanggal 29 oktober 1991, Yang kemudian mengalami beberapa kali perubahan susunan kepengurusan terakhir berdasarkan akta berita acara PT. TIMUR MARGADJAJA No. 7 tanggal 14 November 2016 yang dibuat dihadapan Ferdiand Bustani, SH, Notaris di Samarinda dan telah terdaftar pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Nomor AHU-AH.01.03-0100167 tertanggal 18 November 2016, yang selanjutnya berdasarkan surat kuasa khusus No. 18/LGL/TMJ/III/2018 tanggal 21 Maret 2018 memberikan kuasa kepada ;

1. Andi Agus Ismawan,SH., M.H;
2. Hosland Benjamin Hutapea,S.H;
3. Christien Agung,S.H., M.H;



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

4. Alfi Noomansyah, S.H;

5. Yoppy Firman Rizky, S.H., M.H;

Seluruhnya Warga Negara Indonesia, para advokat pada JUSTITIA AGUNG LAW FIRM beralamat di jalan Dharmawangsa XI No. 2, Jakarta Selatan, untuk mewakili PT. TIMUR MARGADAJA dalam perkara ini.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT;**

**L A W A N :**

**KEPALA KANTOR PERTAHANAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jl.

Ruhui Rahayu II Sepinggan Baru, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Mohd. Irwansyah YS, A.PTNH
2. Bekti Suryani, S.ST
3. Marjuki, S.H.
4. Hirwan Ardiansyah S.H.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, beralamat di Jalan. Ruhui Rahayu II Sepinggan Baru, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 570/600.014/64.71/IV/2018 tanggal 11 April 2018;

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

**D A N**

**(1). HENDARTO**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Marsma R.Iswahyudi No. 88 Kelurahan Sepinggan Raya Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, Pekerjaan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MARIEL SIMANJORANG, SH
2. RUSMAN A. SARAGIH
3. TOMSON SIMANJORANG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum dari Kantor Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum **MARIEL SIMANJORANG, SH & Rekan**, beralamat di Jalan Perjuangan 7 RT.01, No.75 A Sempaja Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2018;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II.Intervensi 1;**

(2). **PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG**, beralamat di Talavera Office Park Lt.12 Jalan TB.Simatupang Kav. 22-24 Jakarta Selatan-Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh **NUGRAHADI DARMAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Metro Alam IV/26 RT.011 RW.016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, bertindak selaku Direktur berdasarkan Akta Pendirian **PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG** Nomor 220 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat oleh **AULIA TAUFANI, SH** sebagai Notaris Pengganti dari **SUTJIPTO, SH., M.Kn** Notaris di Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-29529.AH.01.01 tahun 2011 tanggal 13 Juni 2011 tentang pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas **GRAGE NUANSA CEMERLANG**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **IRWAN SYAIFUDDIN, SH.**

2. **WAHYUDIN, SH.**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat- Penasihat Hukum pada Kantor Advokat-Penasihat Hukum **IRWAN SYAIFUDDIN, SH & Rekan**, beralamat di Jalan Wonosari RT 23 No. 28 Kelurahan Gunung Sari Ilir Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Mei 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II. Intervensi 2;**

## Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 12/PEN-DIS/2018/PTUN-SMD tanggal 28 Maret 2018 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 12/PEN/2018/PTUN.SMD tanggal 28 Maret 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 12/G/2018/PTUN.SMD tanggal 28 Maret 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 12/PEN-PP/2018/PTUN.SMD tanggal 28 Maret 2018 tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 12/PEN-HS/2018/PTUN.SMD tanggal 26 April 2018 tentang hari Sidang Pertama;
- Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 12/PEN-HS/2018/PTUN.SMD tanggal 23 Mei 2018 tentang penggantian Hakim Anggota;
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan;
- Telah membaca Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi, **HENDARTO**, tertanggal 03 Mei 2018;
- Telah membaca Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi **PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG**, tertanggal 07 Mei 2018;
- Telah mendengar keterangan saksi maupun ahli dipersidangan;
- Telah membaca dan memeriksa Berita Acara Perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 15 Maret 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda tanggal 15 Maret 2018, di bawah Register Perkara Nomor 09/G/2018/PTUN-SMD, sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 10 April 2018, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil gugatannya sebagai berikut :

## I. OBYEK SENGKETA

A. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/ Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendarto;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang;
1. Bahwa obyek sengketa tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 1 Angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 dan terakhir dirubah kembali dengan Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "**UU PTUN**"), karena :
  - a) **Merupakan Penetapan Tertulis**, karena jelas bahwa obyek sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis, yaitu berupa sertifikat Hak Guna Bangunan
  - b) **Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kepastiannya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**, yaitu Badan atau Pejabat yang



melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diuraikan pada pasal 1 angka 8 UU PTUN;

- c) **Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain;
- d) **Bersifat konkret**, yaitu menyatakan suatu hal yang jelas dan tertentu atau dapat ditentukan, yaitu mengenai pemberian atau penerbitan hak milik atas tanah;
- e) **Bersifat Individual**, yaitu tidak ditujukan dan berakibat kepada individual tertentu, yaitu pihak-pihak lain yang diberikan hak milik atas tanah berdasarkan obyek sengketa;
- f) **Bersifat Final**, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan dalam perkara aquo sudah definitif yakni berlaku sejak tanggal ditetapkan tanpa memerlukan persetujuan instansi lain atau instansi yang lebih tinggi.

## **II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN;**

2. Bahwa pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "Gugatan dapat diajukan hanya tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
3. Bahwa Penggugat adalah **pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa (non adressat)**, oleh karenanya penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan TUN **berpedoman** pada ketentuan Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bagu mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut.”

4. Bahwa penggugat baru mengetahui secara pasti kepentingannya dirugikan atas adanya Obyek Sengketa ketika Peggugat mengajukan permohonan pemecahan SHGB No. 130/Sepinggan Raya milik Penggugat kepada Tergugat berdasarkan surat No. 070/TMJ-legal/VII/2017 tertanggal 5 Desember 2017. Proses pemecahan Sertifikat tersebut mengalami kendala, dimana Tergugat melalui Suratnya balasannya No. 78/64.71200/I/2018 tanggal 16 januari 2018 yang intinya menyatakan diatas tanah yang dimohonkan oleh kami terdapat bidang bersertifikat HGB No. 11912 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang dan Sertifikat No. 118912 atas nama PT Bara Jaya Utama dan kemudian direvisi oleh Tergugat melalui Surat No. 608/64.71.200/I/2018 tanggal 18 April 2018 perihal Revisi Penjelasan Hasil Pemecahan Sertifikat yang disampaikan pada saat Pemeriksaan Persiapan perkara ini tanggal 19 April 2018 yang menyatakan merevisi Surat 78/64.71.200/I/2018 yang intinya menyatakan merevisi bidang tanah yang domohon oleh kami terdapat bidang tanah bersertifikat HGB No. 11912 atas nama Hendarto. Bahwa Penggugat baru mengetahui kedua Objek Sengketa dari kedua surat tersebut yang intinya memberitahukan kepada Penggugat bahwa dari 11 (sebelas) bidang sertifikat yang sudah terbit dari pecahan SHGB 130/Sepinggan Raya milik Penggugat, terdapat 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yang tidak bisa dilakukan pemecahan secara keseluruhan dikarenakan sebagian tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendartodan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang diatas tanah milik Penggugat.

5. Bahwa oleh karena objek sengketa telah terbit diatas tanah milik Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo dengan objek sengketa **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendartodan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda** pada tanggal 27 Maret 2018. Artinya jangka waktu antara Penggugat mengetahui objek sengketa sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatan adalah **70 (tujuh puluh) hari**.
6. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986.

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

7. Bahwa yang dimaksud dengan kepentingan adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau menurut





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nalar yang dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Uaha Negara atau suatu penolakan Keputusan Tata Usaha Negara. Kepentingan semacam itu dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif) (vide buku Indroharto, .S.H., Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II, halaman 37)

8. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan, Kalimantan Timur bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1997, Gambar Situasi 00365/2016 tertanggal 15 juli 2016 dan telah diperpanjang sampai dengan 24 September 2036. Namun ternyata kemudian Tergugat menerbitkan sertifikat lain yaitu obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendartodan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda. Bahwa Kedua sertifikat SHGB yang diterbitkan Tergugat berada dalam areal Sertifikat SHGB No. 130/Sepinggan Raya milik Penggugat.
9. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat tersebut, maka jelas kepentingan Penggugat tersebut telah dirugikan, karena Penggugat tidak bisa melakukan pemecahan terhadap sertifikat milik Penggugat tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat tidak bisa menjalankan rencana bisnis yang sudah direncanakan sejak dulu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah menghambat kegiatan usaha dari Penggugat. Padahal jelas tanah tersebut adalah milik penggugat.

#### IV. ALASAN PENGAJUAN GUGATAN;

10. Bahwa PENGGUGAT adalah Badan Hukum yang telah memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang perseroan Terbatas yang bergerak menjalankan usaha sebagai Developer dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Timur Margadaja Nomor 141 pada tanggal 23 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Hermawan Hadi, SH Notaris di Samarinda dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia no. AHU-34701.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 19 juni 2008 dan terakhir telah dirubah lagi dengan Akta No. 07 tertanggal 14 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ferdinand Bustani, SH dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.01-0100167 pada tanggal 18 November 2016;

11. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan – Kalimantan Timur seluas 163.400 M2 (Seratus enam puluh tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan SHGB No. 130/Sepinggan Raya yang diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 1997, Gambar Situasi No. 00365/2016 tertanggal 15 juli 2016, dan telah diperpanjang sampai dengan 24 September 2036.

12. Bahwa proses penerbitan SHGB No. 130/Sepinggan Raya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur perolehan hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga penerbitan atas SHGB No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

130/Sepinggan Raya tidak diragukan lagi dan sah berdasarkan hukum. Hal ini membuktikan kepemilikan Penggugat atas SHGB No. 130/Sepinggan Raya tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

13. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2017 Penggugat mengajukan surat No. 070/TMJ-legal/VII/2017 kepada Tergugat perihal Pemecahan sertifikat, yang mana pada intinya didalam surat tersebut Peggugat ingin mengajukan permohonan penjelasan pemecahan terhadap ada bidang tanah yang termasuk bagian dari SHGB 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat yang belum dapat dilaksanakan pemecahannya oleh Tergugat. Namun ternyata berdasarkan balasan surat Tergugat No. 78/64.71.200/II/2018 tertanggal 16 januari 2018, Tergugat menyatakan bahwa dari 11 (sebelas) bidang sertifikat yang sudah terbit dari pecahan SHGB 130/Sepinggan Raya milik Penggugat, terdapat 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tidak bisa dilakukan pemecahan secara keseluruhan, karena sebagian tanah yang dimohon tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan- Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendartodan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan- Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang diatas tanah milik Penggugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total luas SHGB No. 130/Sepinggan Raya milik Penggugat yang dahulu adalah seluas 163.400 M2, sekarang setelah dipecah menjadi 75.374 M2.

14. Bahwa Penggugat tegaskan kembali, bahwa penerbitan SHGB No. 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 1997, yang nama jelas dan nyata bahwa perolehan hak atas tanah milik Penggugat telah tercatat dan terdaftar di Kantor Tergugat. Perolehan tanah SHGB 130/Sepinggan Raya berasal dari beberapa warga yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat, **yang mana dalam perkara aquo Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan :**

- a) Surat keterangan Pelepasan Hak seluas 6.750 M2 (enam ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) antar La Riguntu dengan PT Timur Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT. 47 Kelurahan Sepinggan dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 846/PH/CPS/VIII/1997;
- b) Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 9.497 M2 (sembilan ribu empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) antara La Riguntu dengan PT. Timur Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT. 47 Kelurahan Sepinggan dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 845/PH/CPS/VIII/1997;

Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- a) Sebelah utara : Ambo Konde;
- b) Sebelah timur : Adu Zakaria;
- c) Sebelah selatan : Bokok
- d) Sebelah barat : Dani/ PT. Total;

(point a dan b diatas tumpang tindih dengan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 maret 2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Herdarto).

- c) Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 34.200 M2 (tiga puluh empat ribu dua ratus meter persegi) antara Bokok dengan PT. Timur Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT Kelurahan Sepinggan dan teratat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 844/PH/CPS/VIII/1997.

Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- |                    |   |              |
|--------------------|---|--------------|
| a) Sebelah utara   | : | PT. Total;   |
| b) Sebelah timur   | : | Lahafi;      |
| c) Sebelah selatan | : | Y. Lumentuk; |
| d) Sebelah barat   | : | Bokok        |

(point c diatas tumpang tindih dengan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang).

15. Bahwa dengan telah terbitnya objek sengketa diatas tanah milik Penggugat jelas merupakan **KETIDAKTELITIAN DAN KETIDAKCERMATAN TERGUGAT** dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan- Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendarto **yang baru terbit pada tanggal 29 maret 2010** dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang, berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 **yang baru terbit pada tanggal 29 oktober 2013.** Padahal SHGB No. 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 1997,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jauh lebih dahulu penerbitannya daripada objek sengketa tersebut. Apalagi Penggugat telah memperpanjang SHGB 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah memenuhi seluruh syarat dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga penerbitan SHGB 130/Sepinggan Raya adalah sah berdasarkan hukum sedangkan penerbitan objek sengketa berupa **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepingga, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendartodan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepingga, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan- Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang diatas tanah milik Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan cacat hukum dikarenakan karena Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, termasuk dan tidak terbatas dalam menyewakan, menggadaikan, menjaminkan, mengagunkan tanah tersebut kepada pihak manapun juga. Maka dari itu jelas penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh tergugat adalah tidak sah dan cact hukum. Dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut nyata-nyata telah merugikan Penggugat. Maka sudah seharusnya obyek sengketa tersebut dapat dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM.****

16. Bahwa Surat Tergugat No. 78/64.71.200/I/2018 tertanggal 16 jaunari 2018 dan yang direvisi dengan Surat No. 608/64.71.200/I/2018 TANGGAL 18 April 2018 yang menyatakan terbitnya objek sengketa diatas tanah milik penggugat meunjukkan bahwa Tergugat telah mebuat Keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik secara material maupun formal. Dengan demikian maka secara in casu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat menurut hukum haruslah dilindungi dan dijamin hak dan kepentingannya selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan SHGB No. 13/Sepinggalan Raya terhadap adanya kelalaian dan ketidakhati-hatian tergugat dalam kegiatan pendaftaran tanah.

17. Bahwa keputusan Tergugat terwujudnya dalam “obyek sengketa” telah bertentangan dengan ketentuan pasal 19 ayat 1 dan ayat 2 huruf c Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Bertentangan dengan pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan dengan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Pasal 19 ayat 1 UUPA menyatakan sebagai berikut :**

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur oleh Peraturan Pemerintah”*

**Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA menyatakan sebagai berikut :**

*“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”*

**Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran**

**Tanah menyatakan sebagai berikut :**

*“satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah”*

**Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :**

*“Pendaftaran tanah bertujuan :*

- 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.
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan



perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

**Bahwa perbuatan tergugat telah menerbitkan objek sengketa di atas tanah Penggugat, jelas menunjukkan bahwa tergugat tidak dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada penggugat selaku pemegang kekuasaan hak yang sah atau suatu bidang tanah.** Seharusnya pemberian hak atas tanah dilakukan dengan memastikan bahwa di atas tersebut sudah **clear and clean** dari segala permasalahan, termasuk dengan memastikan di atas tanah tersebut tidak melekat hak atas tanah orang lain yang telah ada sebelumnya. Namun faktanya dalam perkara aquo. Timbulnya obyek sengketa tersebut di atas tanah milik penggugat merupakan suatu ketidaktelitian dan ketidakcermatan yang dilakukan oleh tergugat.

18. Bahwa selain itu tindakan Tergugat dalam perkara aquo, jika Tergugat menyatakan bahwa obyek sengketa telah terbit di atas tanah SHGB No. 130/Sepinggan Raya milik Penggugat. Maka tentunya tanah tersebut memiliki lebih dari satu nomor identifikasi bidang tanah dan ini telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut juga telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu pasal 1 angka 7 peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang telah menyatakan sebagai berikut :

*"Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah diseluruh indonesia"*

Pengertian tunggal untuk setiap bidang tanah diseluruh indonesia mempunyai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) buah penomoran identifikasi bidang. Identifikasi bidang tanah inilah yang menjadi dasar letak, batas-batas, dan jumlah luas atau bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya.

Bahwa dengan terbitnya obyek sengketa dalam perkara aquo. Makatindakan Tergugat juga telah bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintah yang baik sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang No. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintah yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme maupun juga Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah di antaranya yaitu :

## a. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian hukum adalah asas dalam negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.

Perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa diatas sebagian tanah Penggugat jelas-jelas telah menyalahi asas kepastian hukum, di karenakan penerbitan sertifikat Penggugat telah melalui rangkaian prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah diterbitkan terlebih dahulu yaitu pada tahun 1997 dibandingkan dengan penerbitan objek sengketa yang dilakukan jauh setelah terbitnya SHGB No. 130/Sepinggan Raya milik penggugat.

## b. Asas Tertib Penyelenggara Negara

Asas tertib penyelenggara negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara.

Perbuatan tergugat tidak cermat dan tidak teliti dalam menerbitkan objek sengketa diatas tanah milik Penggugat. Seharusnya Tergugat memastikan *Clear and Clean*(tidak terdapat hak orang lain diatas tanah tersebut) dalam setiap penerbitannya.

## c. Asas Proposionalitas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas proporsionalitas adalah yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan negara.

Tindakan tergugat yang menerbitkan objek sengketa diatas tanah Penggugat yang telah mengabaikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan Negara. Tergugat mengabaikan semua iktikad baik Penggugat dalam upaya mendapatkan SHGB No. 130/ Sepinggan Raya, mengabaikan segala kewajiban- kewajiban hukum Penggugat yang selama ini telah Penggugat lakukan dengan iktikad baik, seperti mengurus dan memenuhi segala persyaratan sesuai dengan prosedur, dan juga pembayaran pajak atas tanah milik Penggugat tersebut.

## **e. Asas Profesionalitas;**

Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa diatas tanah Penggugat jelas- jelas bertentangan dengan Asas Profesionalitas, dimana seharusnya tergugat dalam menjalankan pekerjaannya wajib dilakukan secara cermat dan teliti sehingga tidak menimbulkan permasalahan dan kerugian bagi orang lain. Dalam sengketa perkara aquo seharusnya Tergugat tidak menerbitkan objek sengketa diatas tanah milik Penggugat, dikarenakan diatas tanah tersebut telah lebih dahulu terbit SHGB No.130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat sejak tahun 1997 dan telah tercatat di Kantor Tergugat, namun kemudian Tergugat menerbitkan objek sengketa diatas tanah milik Penggugat pada tahun 2010 dan 2013.

## **f. Asas Akuntabilitas;**

Asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan



perundang-undangan yang berlaku.

Dalam perkara aquo, penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku.

**g. Asas Kecermatan;**

Asas Kecermatan mengandung arti suatu putusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum membuat suatu ketetapan/ keputusan wajib meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya.

Perbuatan Tergugat tidak cermat dan tidak teliti dalam menerbitkan objek sengketa diatas tanah milik Penggugat, seharusnya Tergugat memastikan *clear and clean* ( tidak terdapat hak orang lain diatas tanah tersebut) dalam setiap penerbitannya. Sehingga dengan adanya ketidakcermatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tersebut, Penggugat telah engalami kerugian.

Berdasarkan hal- hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :

**c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/ Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328 M2 atas nama Hendarto;**

**d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan Surat Ukur Nomor :  
00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 M2 atas  
nama PT. Grage Nuansa Cemerlang.

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang  
diterbitkan berupa :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/Kelurahan Sepinggan,  
Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan  
Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan Surat Ukur Nomor:  
00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, luas 12.328  
M2 atas nama Hendarto;

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999/Kelurahan Sepinggan ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat  
telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Mei 2018 dengan  
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil  
yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal- hal  
yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;
2. **Berkaitan Kewenangan Mengadili Dari Pengadilan Tata Usaha Negara  
(Kompetensi Absolut).**
  - a. Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah  
bertentangan dengan kompetnsi absolut dari suatu peradilan umum,  
karena dalam dalil Penggugat kebanyakan materinya berkaitan tentang  
masalah KEPEMILIKAN DAN KEPENGUASAAN TANAH BUKAN  
PROSEDURAL ADMINISTRASI PENDAFTARAN TANAH ( terutama  
gugatan halaman 6 s/d 7 dan duduk persoalan gugatan penggugat)  
dan tidak berkaitan langsung dengan objek tata usaha Negara  
sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 jo PMNA / Ka. BPN





**No. 3 Tahun 1997**, dan apabila pokok sengketa (*Geschilpunt, Fundamentum Petendi*) terletak dalam lapangan hukum privat, maka kompetensi peradilan umum untuk mengadilinya, dan juga Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang telah diterbitkan keputusan tata usaha Negara, namun dalam dalil- dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut hanya merupakan klaim pribadi dari Penggugat, dimana untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri tempat objek sengketa berada terlebih dahulu, bukan kepada yang menjadi wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang berhak menentukan Penggugat merupakan pemilik sah tanah dari objek tanah yang telah di keluarkan Sertipikat aquo adalah Pengadilan Negeri, kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa TUN terhadap Keputusan TUN yang telah dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN ;

- b. Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut di atas dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena telah bertentangan dengan kompetensi absolut pengadilan (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

### 3. Tentang Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oeh Penggugat

Bahwa Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan

**Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (2) :**

**“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah di terbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu**



**5 tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.”**

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut diatas, dalam hal-hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu **5 tahun (lima) tahun** sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka dikarenakan objek perkara A quo yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No.11 912 / Kelurahan terbit pada tanggal 29 Maret 2010. Terakhir tercatat atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG. Oleh karena itu selayaknya gugatan yang diajukan oleh penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa posita Gugatan Penggugat halaman 8 angka 15 menyatakan penelitian dan kecermatan dalam melihat fakta- fakta hukum mengenai data yuridis dan data fisik. Dalam hal ini Tergugat tegaskan karena Tergugat bukan merupakan penyidik dan tidak memiliki kewenangan untuk menyidik dalam hal pengujian pokok materilnya dan Kantor Pertanahan dalam hal ini Tergugat hanya diberikan untuk meneliti secara administratif tentang sistematis perolehan alas hak yang diajukan oleh pemohon untuk mendapatkan sertipikat. Sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang masalah pertanahan serta dalam penunjukkan fisik tanah dilakukan oleh pihak pemohon. Sepanjang para pihak memenuhi persyaratan formal seta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara persyaratan administrasi telah mencukupi dan memenuhi syarat maka permohonan dapat diproses sesuai dengan ketentuan **UU No. 5 Tahun 1960, pp No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, PMNA / Ka. BPN No. 9 Tahun 1999** apabila ada permohonan yang dilengkapi dengan identitas diri kemudian alas hak, maka Tergugat berkewajiban untuk melakukan proses sesuai dalam prosedur administrasi dalam rangka pemberian hak atas tanah. Karena kewajiban tugasnya sebagai instansi Negara melakukan pendaftaran tanah kemudian melanjutkannya ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selanjutnya yaitu penerbitan Surat Keputusan sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut di atas hingga penerbitan sertifikat aquo :

### B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat dalam memperoses baik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912 / Kelurahan Sepinggan menjadi atas nama HENDARTO seluas 12.328 m2 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :  
  
Persyarata Yuridis
  - a. Akta Jual Beli No. 07 /2010 tanggal 20 April 2010 ;
  - b. Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 10 juli 2009 ;
  - c. Surat Kuasa Menjual Tanggal 25 Juni 2009 ;
  - d. Surat Kuasa No. 92 Tanggal 24 Juni 2009 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dari ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 40 Tahun 1986, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 ;

4. Bahwa Tergugat memperoses baik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999 / Kelurahan Sepinggan menjadi atas nama PT. GRAGE NUANSA berlaku serta telah 3.601 m<sup>2</sup> telah sesuai prosedur dan Ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

Persyaratan Yuridis sebagai berikut

- a. Akta Jual Beli No. 25 / 2014 tanggal 20 Januari 2014 ;
- b. Kuasa Untuk Menjual No. 111 tanggal 17 Januari 2014 ;
- c. Kuasa Untuk Menjual No. 31 tanggal 07 September 2010 ;
- d. Pendirian Perseroan Terbatas No. 59 Tanggal 12 Oktober 2006 ;
- e. Persyaratan Keputusan Rapat PT. LIBRATINDO GEMILANG No. 65 tanggal 30 Desember 2006 ;
- f. Pernyataan Keputusan Rapat PT. LIBRATINDO GEMILANG No. 16 tanggal 26 Juli 2007 ;
- g. Pernyataan Keputusan diluar Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. LIBRATINDO GEMILANG No. 16 Tanggal 29 tanggal 12 April 2011 ;
- h. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG No. 220 tanggal 24 Mei 2011 ;
- i. Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG No. 06 tanggal 03 Oktober 2011 ;
- j. Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG No. 34 tanggal 07 November 2011 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah melalui prosedural yang *rechmatig* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah dan ketentuan yang berlaku **yaitu**

**UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997**

**Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1999 PMNA / Ka.BPN No. 2s Tahun**

**2013 Jo. PMNA / ka. BPN No. 11 Tahun 2016 ;**

5. Bahwa dengan demikian maka tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda sebagaimana diatur dalam **Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b** dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB) **UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU. No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**. Oleh karena itu gugatan Penggugat sepatutnya ditolak ;

6. Bahawa Penggugat tidak melakukan pembatalan atau mencabut sertifikat secara serta merta karena tata cara pembatalan hak atas tanah sudah di atur dalam ketentuan **pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 125 s/d 128 Peraturan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016** yang mana pembatalan hak atas tanah dapat dilaksanakan apabila salah satunya terdapat putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sementara penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912/ Kelurahan Sepinggan terakhir tercatat atas nama HENDRARTO seluas 12.328 m2 dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12999 / Kelurahan Sepinggan terakhir tercatat atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG seluas 3.601 m2, telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut pada angka 4 (empat) diatas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat membantah gugatan penggugat selebihnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak dalil- dalil dari gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak- tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*) ;
2. Menyatakan secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11912/ Kelurahan Sepinggan terakhir tercatat atas nama HENDARTO seluas 12.328 m2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12999 / Kelurahan Sepinggan terakhir tercatat atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG seluas 3.601 m2 telah sah dibuat dan berkekuatan hukum sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*) ;
4. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi.1 telah mengajukan Jawabannya tertanggal 09 Mei 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### 01. Gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan Penggugat adalah Error In Persona oleh karena yang memberikan hak atau izin kepada Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor: 11912/ Kel. Sepinggán sesuai Surat Ukur Nomor; 00901/Sepinggán - Kota Balikpapan NIB: 16.02.05.02.17600 atas nama HENDARTO/Tergugan Intervensi sebagai salah satu obyek sengketa adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional meelalui SURAT KEPUTUSAN Kakanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur Nomor: 32/HGB/BPN-64/2010 Tanggal 09 Februari2010 (*Vide* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11912/ Kel. Sepinggán pada halaman PENDAFTARAN PERTAMA bagian d). Butir 2. Dan 3.) maka, seharusnya Penggugat menggugat atau setidaknya mengikut sertakan KAKANWIL BPN Propinsi Kalimantan Timur sebagai Tergugat;

## 02.Gugatan Penggugat PREMATUR.

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya nutir 4 halaman 4 yang menyebutkan “....dari 11 (**sebelas**) bidang sertipikat yang sudah terbit dari pecahan SHGB 130/Sepinggán Raya milik Penggugat, terdapat 2 (**dua**) bidang tanah yang tidak bisa dilakukan pemecahan secara keseluruhan dikarenakan *sebagian* tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11912/Kelurahan Sepinggán.....Dst”;

Hal ini membuktikan bahwa belum jelas dan terang SHGB mana dari Pecahan SHGB 130/Sepinggán Raya yang tumpang tindih dengan SHGB Nomor 11912 milik Tergugat Intervensi dan berapa luas tanahnya. Seharusnya Penggugat terlebih dahulu untuk mengajukan Pengukuran Pengembalian Batas terhadap Tergugat untuk mengetahui SHGB mana dan berapa luas bidang tanahnya yang tumpang tindih;

## 03.Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang juga mendalilkan perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 sampai halaman 14 adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut Kepemilikan atas tanah yang tumpang tindih dengan Kepemilikan atas tanah Tergugat Intervensi sesuai Surat Tergugat Nomor: 78/64.71.200/I/2018 tertanggal 16 Januari 2018 yang direvisi dengan Surat Nomor: 608/64.71.200/I/2018 tanggal 18 April 2018, jadi oleh karena menyangkut juga pembuktian kepemilikan hak atas tanah seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatannya ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mengangkat kaidah hukum sebagai berikut: **“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu Ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”**. Selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 140K/TUN/2003 Tanggal 8 Oktober 2003 yang mengangkat kaidah hukum sebagai berikut, **“Akan tetapi dalam Fundamentum Petendi mengandung juga masalah sengketa kepemilikan, Gugatan yang demikian merupakan masalah sengketa kepemilikan, Gugatan yang demikian merupakan masalah perdata dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan Umum untuk menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah tersebut”**.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung diatas, juga bersesuaian dengan Putusan Peradilan Tinggi Usaha Negara Jakarta sesuai dengan Putusan Nomor: 73/B/2014/PT.TUN.JKT tanggal 7 Juli 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 17/G/2013 /PTUN-SMD yang mengabulkan gugatan Penggugat PT BINA KARYA NUANSA SEJAHTERA, yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung R.I. Melalui Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 520K/TUN/2014 tanggal 25 Pebruari 2015 yang pada halaman 16 alinea 3, 4 bagian menimbang pada intinya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan: “ Bahwa sebelum menguji keabsahan objek sengketa perlu ditetapkan lebih dahulu status tanah yang telah diterbitkan Izin Usaha Perkebunan, sehingga dengan itu menjadi alasan apakah pemegang hak atas tanah objek sengketa memiliki atas tanah yang bersangkutan, atau tidak;

Bahwa Yurisprudensi diterminologikan sebagai sumber hukum formal adalah keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang diikuti atau dipergunakan oleh hakim berikutnya sebagai sumber hukum untuk memutus perkara yang serupa atau sama. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dimaksud diatas telah dapat dipahami sekaligus memberikan petunjuk yang nyata menurut hukum mengenai peradilan yang berwenang untuk menerima, memeriksa dan memutus Perkara demi keadilan dan kepastian hukum;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka menurut hukum Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard);

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa terhadap hal-hal yang diuraikan Dalam Eksepsi mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara mutatis mutandis sempurna Dalam Pokok Perkara sekarang ini se[panjang ada relevansinya;

Bahwa Tergugat Intervensi dengan tegas membantah dan karena menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, terkecuali terhadap apa yang dengan tegas diakui kebenarannya;

Bahwa tergugat Intervensi adalah selaku pemilik yang atas tanah seluas 12.328 M2 yang terletak di-Kelurahan Sepinggan - Kota Balikpapan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11912/ Kel. Sepinggan Surat Ukur Nomor; 00901/Sepinggan/2009 NIB: 16.02.05..02.17600 atas nama HENDARTO/Tergugat Intervensi yang dibeli dari DAMING dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAMDANI berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor: 07/2010 yang dibuat oleh Hasan Halim, S.H., M.Kn PPAT Kota Balikpapan;

Bahwa Tergugat Intervensi sebelum melakukan perikatan hukum untuk jual-beli dengan pemilik asal, telah terlebih dahulu melakukan pengecekan atau pemeriksaan kepada Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atas keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor; 11912 / Kel.Sepinggan, Surat Ukur Nomor; 00901/Sepinggan/2009 NIB: 16.02.05.02.17600 atas nama DAMING dan HAMDANI tersebut dan dinyatakan tidak ada tumpang tindih dengan pihak lain, termasuk kepada Penggugat, sehingga Jual-Beli dan peralihan hak dapat dilakukan;

Bahwa selain pengecekan atau pemeriksaan atas Sertipikat dimaksud pada butir 04 diatas, juga Tergugat Intervensi melakukan pemeriksaan atas fisik bidang tanah dan tidak ada pihak lain selain DAMING dan HAMDANI yang menguasainya. Selanjutnya Tergugat Intervensi melakukan pemasangan tapal batas serta menguasainya sampai dengan sekarang ini secara terus menerus tanpa ada gangguan atau klaim dari pihak manapun;

Bahwa Tergugat Intervensi adalah selaku pembeli yang baik, sehingga haknya harus dilindungi oleh undang-undang oleh karena dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor; 24 Tahun 1997 yang telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan in casu Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan/Tergugat, hal ini telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 7 Tahun 2012 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 4 Tahun 2016;

Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada butir 12 yang mengutip Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Bahwa sebagaimana yang diakui oleh Tergugat kepada Penggugat, keabsahan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor: 11912/ Kel. Sepinggan Surat Ukur Nomor; 00901/Sepinggan/2009 NIB: 16.02.05.02.17600 atas nama DAMING dan HAMDANI yang sekarang ini telah terdaftar menjadi hak Tergugat Intervensi maka, walaupun *quad noon* sekarang ini Penggugat berdasarkan surat dari Tergugat menyatakan ada tumpang tindih atas bidang tanah dengan 2 (dua) SHGB milik Penggugata, maka oleh karena Penggugat dan Tergugat Intervensi sama-sama mengakui memiliki Sertipikat atas kepemilikan bidang tanah haruslah dibuktikan terlebih dahulu secara keperdataan pada Peradilan Umum mengenai siapa yang berhak atas bidang tanah yang Sertipikatnya diakui oleh Penggugat tumpang tindih tersebut;

Bahwa berdasarkan fakta dan dalil-dalil hukum sebagaimana terurai tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi mohon dengan hormat agar Yang Mulia Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat Intervensi ini,seraya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat Intervensi Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi.2 telah mengajukan Jawabannya tertanggal 17 Mei 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



## I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa, Tergugat I Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat II Intervensi II akui secara tegas

### A. **Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi / Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire))**

1. Bahwa, sesuai dalil gugatan Penggugat dalam perkara in casu, pada halaman 7 dan 8 Gugatan Penggugat, Penggugat dengan tegas mendalilkan adanya tumpang tindih penguasaan tanah seluas 12.328 M<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I (Hendarto) dan seluas 3.601 M<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi II (PT. Grage Nuansa Cemerlang) yang terletak di Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan;
2. Bahwa, dengan mencermati gugatan Penggugat tersebut, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi II sengketa dalam perkara in casu adalah merupakan sengketa kepemilikan atas obyek sengketa penguasaan tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I (Hendarto) dan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi II (PT. Grage Nuansa Cemerlang);
3. Bahwa, dalam hal ini apabila Penggugat mempersalahkan atas adanya tumpang tindih penguasaan tanah, maka perkara in casu masuk kedalam ranah sengketa hukum Perdata bukan sengketa Tata Usaha Negara atau bukan merupakan ranah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri; sehingga seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat diajukan melalui Pengadilan Negeri yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Keperdataan bukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;





4. Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang diajukan Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda adalah gugatan yang SALAH. Hal ini dikarenakan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan permasalahan sengketa Keperdataan;
5. Bahwa, dengan memenuhi unsur-unsur baik obyek sengketa maupun subyek yang bersengketa dalam perkara a quo, maka Tergugat II Intervensi II berpendapat yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa in casu adalah Pengadilan Negeri dalam hal ini **BUKAN** Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya gugatan harus *dinyatakan tidak dapat diterima*;

## **B. Gugatan Penggugat Telah Daluarsa atau Telah Melewati Batas Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;**

1. Bahwa, Penggugat di dalam Gugatannya, secara tegas telah mendalilkan Penggugat telah melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 130/Sepinngan Raya tanggal 24 Oktober 1997 pada September 2016 sehingga telah diperpanjang sampai dengan 24 September 2036;
2. Bawa, atas proses perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 130/Sepinngan Raya oleh Penggugat tersebut, tentunya telah dilakukan peninjauan lokasi dan/atau pengembalian batas yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan disaksikan oleh Penggugat (PT. Timur Margadjaja) sesuai dalil Penggugat berdasarkan adanya Gambar Situasi Nomor : 00365/2016 teranggal 15 Juli 2016. Dan tentunya pada saat dilakukan peninjauan lokasi dan/atau pengembalian batas atas proses perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 130/ Sepinngan Raya oleh Penggugat pada tahun 2016 tersebut, pastinya Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sudah menjelaskan bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hendarto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang karena telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tahun 2010 dan tahun 2013;

3. Bahwa, atas adanya dalil Penggugat yang menjelaskan tentang adanya Gambar Situasi Nomor : 00365/2016 tertanggal 15 Juli 2016 tersebut, sehingga Tergugat II Intervensi II berpendapat bahwa Penggugat sebenarnya sudah mengetahui adanya obyek gugatan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hendarto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang karena telah diterbitkan pada tahun 2010 dan tahun 2013 pada saat dilakukannya proses perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 130/Sepinggan Raya oleh Penggugat pada tahun 2016 tersebut;
4. Bahwa, atas uraian Tergugat II Intervensi II tersebut di atas, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi II dalil mengenai tenggang waktu yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan yang diajukan Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar, karena Penggugat sudah mengetahui adanya obyek gugatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 11912/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Maret 2010 atas nama Hendarto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 atas nama PT. Grage Nuansa Cemerlang pada saat dilakukannya proses perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 130/Sepinggan Raya oleh Penggugat yakni pada September 2016;
5. Bahwa, dikarenakan Penggugat sudah mengetahui obyek gugatan pada **September 2016**, dan gugatan terkait obyek gugatan yang didalilkan oleh Penggugat tersebut baru didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal **27 Maret 2018**, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati batas tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yakni 90 (sembilan puluh) hari sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sejak diketahui adanya obyek gugatan tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan/atau Bagian V Pasal 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 ("SEMA Nomor 2/1991")

6. Bahwa, dengan demikian maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluwarsa, oleh karenanya gugatan Penggugat harus *dinyatakan tidak dapat diterima*;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa, hal-hal yang Tergugat II Intervensi II sampaikan di dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali di dalam pokok perkara ini :

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, kecuali yang Tergugat II Intervensi II akui secara tegas;
2. Bahwa, Tergugat II Intervensi II menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membeli dari Bapak LA ICI yang telah di dasari dan telah didasari dan telah dilindungi oleh dasar kepemilikan yang sah yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999 Propinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggian seluas 3.601 M<sup>2</sup> tertanggal 29 Oktober 2013 sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 00366/ Sepinggian/2013 tanggal 29 Oktober 2013;
3. Bahwa, proses peralihan hak atas tanah dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku diantaranya dengan kembali melakukan pengukuran di lokasi tanah yang dialihkan dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) dengan melibatkan saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan kondisi tanah pada saat akan dilakukan peralihan hak dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CEMERLANG) serta melibatkan aparat pemerintahan seperti RT, Kelurahan dan Kecamatan;

4. Bahwa, perolehan Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) dari Bapak LA ICI atas tanah saat ini dikuasi oleh Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut, awalnya dilakukan dengan cara Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) dengan Bapak LA ICI sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Cathy Megawe, S.H, M.Kn. Notaris di Balikpapan;
5. Bahwa, atas Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, kemudian Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) mengajukan permohonan balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan (Tergugat) atas peralihan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999 Propinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggian seluas 3.601 M<sup>2</sup> tertanggal 29 Oktober 2013 sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 00366/ Sepinggian/2013 tanggal 29 Oktober 2013 dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG);
6. Bahwa, dengan adanya permohonan balik nama dari Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut, kemudian Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan (Tergugat) memproses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggian tertanggal 29 Oktober 2013 tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku diantaranya dengan melakukan pengembalian batas atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggian tertanggal 29 Oktober 2013 tersebut melalui pengukuran ulang di lokasi tanah yang dialihkan dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut dengan melibatkan saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan kondisi tanah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat akan dilakukan peralihan hak tersebut serta melibatkan aparat pemerintahan seperti RT, Kelurahan dan Kecamatan;

7. Bahwa, dari proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut telah di umumkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan (Tergugat);
8. Bahwa, pada saat dilakukannya pengumuman sampai berakhirnya masa peumuman, tidak ada pernah pihak-pihak yang mengajukan maupun keberatan dari sisi fisik tanah tersebut;
9. Bahwa, dengan telah diprosesnya peralihan hak dan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 dari Bapak LA ICI kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) tersebut, kemudian terggugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG) melakukan pemasangan tapal batas serta menguasainya sampai dengan sekarang secara terus menerus tanpa ada gugatan atau keberatan dari pihak manapun;
10. Bahwa, dikarenakan Tergugat II Intervensi II mendapatkan tanah yang saat ini dikuasai oleh Terhugat II Intervensi II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG, yang diperoleh Tergugat II Intervensi II dari Bapak LA ICI selaku penggaraptanah yang keabsahannya penguasaan tanahnya tidak dapat disangkal akurasi kebenarannya. Dan perolehan tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang didasari dengan bukti-bukti autentik dan tentunya memiliki kekuatan hukum atas kepemilikannya, demikian juga mengenai sertifikasi tanah tersebut juga telah dilakukan dengan prosedur yang benar dari sisi yuridis formil, maka Tergugat II



Intervensi II adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi oleh Hukum;

11. Bahwa, demikian juga sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada point 12 Gugatan Penggugat yang mengutip Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : *“Sertifikat 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”;*
12. Bahwa, seperti dalil Tergugat II Intervensi II atas, keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 atas nama LA ICI dan sekarang telah terdaftar menjadi atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG tidak dapat diragukan akurat keabsahannya, walaupun *quad noon* sekarang ini Penggugat mendalilkan adanya tumpang tindih atas bidang tanah dengan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan, maka oleh karena Penggugat dengan Tergugat II Intervensi II sama-sama mengakui memiliki Sertifikat atas kepemilikan bidang tanah tersebut, maka seharusnya sengketa kepemilikan penguasaan tanah tersebut terlebih dahulu diselesaikan secara keperdataan melalui Peradilan Umum yakni Pengadilan Negeri, hal ini agar dapat membuktikan siapa sebenarnya yang berhak atas kepemilikan penguasaan bidang tanah yang masing-masing diperoleh dari pihak lain atas sertifikat dari masing-masing pihak baik Sertifikat atas nama Penggugat maupun Sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi II tersebut;
13. Bahwa, lebih lanjut, setelah mencermati dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi II berkesimpulan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kabur dari sisi obyek perkara, hal ini Tergugat II Intervensi II dasarkan di mana terjadi kontradiksi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas tanah antara tanah yang tumpang tindih depan obyek gugatan  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 11912/Kelurahan Sepinggan tertanggal  
29 Maret 2010 atas nama Hendarto yang diperoleh Penggugat dari LA  
RIGUNTU, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 12999/Kelurahan  
Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013 atas nama PT.GRAGE NUANSA  
CEMERLANG yang diperoleh Penggugat dari BOKOK;

14. Bahwa, sesuai dalil Penggugat pada halaman 7 Gugatan Penggugat,  
Penggugat telah mendalilkan yang mana dalam perkara a quo Penggugat  
memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan :

- a) Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 6.750 M<sup>2</sup> (enam ribu tujuh  
ratus lima puluh meter persegi) antara La Riguntu dengan PT. Timur  
Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT. 47 Kelurahan Sepinggan  
dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No.:  
846/PH/CPS/VIII/1997;
- b) Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 9.497 M<sup>2</sup> (sembilan ribu  
empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) antara La Riguntu  
dengan PT. Timur Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT. 47  
Kelurahan Sepinggan dan Tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan  
No.: 845/PH/CPS/VIII/1997;

Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara : Ambo Konde;
  - b) Sebelah Timur : Adu Zakaria;
  - c) Sebelah Selatan : Bokok;
  - d) Sebelah Barat : Dani / PT. Total;
- c) Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 34.200 M<sup>2</sup> (Tiga puluh empat  
ribu dua ratus meter persegi) antara Bokok dengan PT. Timur  
Margadjaja, yang disaksikan oleh Ketua RT. 47 Kelurahan Sepinggan  
dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No.:  
844/PH/CPS/VIII/1997;



Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara : PT. Total;
- b) Sebelah Timur : Lahafi;
- c) Sebelah Selatan : Y. Lumentuk;
- d) Sebelah Barat : Bokok;

15. Bahwa, dari dalil Penggugat yang Tergugat II Intervensi II uraikan diatas, jelas terdapat kontradiksi batas-batas tanah, yang mana telah pbyek sengketa tersebut saling berbatasan antara satu sama lain namun batas-batasnya kontradiksi, hal ini Tergugat II Intervensi II dasarkan di mana tanah obyek sengketa yang diperoleh Penggugat dari LA RIGUNTU berbatasan DENGAN BOKOK. Sehingga seharusnya tanah obyek sengketa yang diperoleh Penggugat dari Bokok seharusnya berbatasan dengan LA RIGUNTU, namun pada faktanya tanah obyek sengketa yang diperoleh Penggugat dari Bokok tidak ada berbatasan dengan LA RIGUNTU, sehingga sudah sangat jelas tanah obyek sengketa yang diperoleh Penggugat dari Bokok adalah hal yang tidak benar atau SALAH, karena Bokok tidak pernah mempunyai penguasaan tanah di atas tanah obyek tersebut;

16. Bahwa, lain halnya dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi II yang diperoleh Tergugat II Intervensi II dari Bapak LA ICI, di mana setelah mempelajari data-data yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi II atas warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 12999/Kelurahan Sepinggan tertanggal 29 Oktober 2013, yang mana sebelum Bapak LA ICI mengajukan Permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, awalnya Bapak LA ICI menguasai dan/atau menggarap tanah obyek sengketa tersebut sejak tahun 1967 yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Saksi Batas dan Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan / Tanah di Atas Tanah Negara dengan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sebelah Utara : LA RIGUNTU;
- b) Sebelah Timur : LUMENTUT;
- c) Sebelah Selatan : PT. TOTAL;
- d) Sebelah Barat : LA MANISI;

17. Bahwa, dari uraian-uraian Tergugat II Intervensi II di atas, maka dapat diambil kesimpulan tanah Penggugat yang diperoleh dari LA RIGUNTU sebenarnya berbatasan dengan tanah garapan milik Bapak LA ICI, dan BUKAN tanah garapan Bokok, karena Bokok tidak pernah mempunyai penguasaan tanah di atas tanah obyek sengketa tersebut, sehingga perolehan tanah yang diperoleh Penggugat dari Bokok adalah perolehan tanah yang tidak benar karena dibebaskan bukan dari penggarap tanah yang sebenarnya di atas tanah tersebut adalah Bapak LA ICI yang penguasaannya telah dialihkan kepada Tergugat II Intervensi II (PT. GRAGE NUANSAN CEMERLANG);

18. Bahwa, atas uraian-uraian Tergugat II Intervensi II tersebut di atas karena gugatan Penggugat ditujukan terhadap Tergugat tersebut tanpa mempunyai dasar hukum, dan telah terbukti Tergugat II Intervensi II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

19. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang Tergugat II Intervensi II uraian di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi II mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu untuk memberikan putusan :

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklaard*);



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Tergugat II.Intervensi.1 dan Tergugat II.Intervensi.2 pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 31 2018 dan terhadap Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat II.Intervensi.2 di dalam Dupliknya tertanggal 07 Juni 2018, kemudian Tergugat dan Tergugat II.Intervensi.1 secara lisan dipersidangan tanggal 28 Juni 2018 menyatakan tetap pada jawabannya yang mana telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau foto kopinya dimuka persidangan, selanjutnya diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 13 sebagai berikut:

- P – 1 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Turunan Akta Perseroan Terbatas PT. TIMUR MARGADAJA tanggal 8 September 1990 Nomor 51;
- P – 2 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 02-6208.HT.01.01.th.91 tanggal 29 Oktober 1991;
- P – 3 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Salinan/Grose Akta Berita Acara PT. TIMUR MARGADAJA Nomor 07 tanggal 14 Nopember 2016;
- P – 4 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-AH.01-03-0100167 tanggal 18 Nopember 2016
- Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.TIMUR MARGADJAJA yang ditujukan kepada Notaris FERDINAND BUSTANI, SH;

P – 5 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor : 070/TMJ-Legal/VII/2017 tanggal 05 Desember 2017, Perihal : Permohonan Penjelasan Pemecahan Sertifikat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kota Balikpapan;

P – 6 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 78/64.71.200/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, Perihal : Penjelasan Hasil Pemecahan Sertifikat yang ditujukan kepada Direktur PT.TIMUR MARGADJAJA;

P – 7 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 608/64.71.200/I/2018 tanggal 18 April 2018, Perihal : Revisi Penjelasan Hasil Pemecahan Sertifikat yang ditujukan kepada Direktur PT.TIMUR MARGADJAJA;

P – 8 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 6.750 M2 antara LA RIGUNTU dengan PT.TIMUR MARGADJAJA yang disahkan oleh Ketua RT 47 Kelurahan Sepinggan dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 846/PH/CPS/VIII/1997;

P – 9 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 9.497 M2 antara LA RIGUNTU dengan PT.TIMUR MARGADJAJA yang disahkan oleh Ketua RT 47 Kelurahan Sepinggan dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 845/PH/CPS/VIII/1997;

P – 10 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak seluas 34.200 M2 antara BOKOK dengan PT.TIMUR MARGADJAJA yang disahkan oleh Ketua RT 47 Kelurahan Sepinggan dan tercatat di Kecamatan Balikpapan Selatan No. 844/PH/CPS/VIII/1997;

P – 11 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan NO 130/Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan

43

#### 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

Kalimantan Timur tanggal 24 Oktober 1997 luas 163.400 M2 Gambar Situasi No. 00365/2016 tanggal 15 Juli 2016 dan telah diperpanjang sampai dengan 24 September 2036;

P – 12 : Foto kopi dari foto kopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 11912/Kelurahan Sepinggán, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 luas 12.328 M2 berdasarkan surat ukur Nomor : 00901/Sepinggán/2009 tanggal 17 Nopember 2009;

P – 13 : Foto kopi dari foto kopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 12999/Kelurahan Sepinggán, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 luas 3.601 M2 berdasarkan surat ukur Nomor 00366/Sepinggán/2013 tanggal 29 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau foto kopinya dimuka persidangan, selanjutnya diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 119 sebagai berikut:

T – 1 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.12999/Kelurahan Sepinggán atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;

T – 2 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 00366/Sepinggán/2013 tanggal 29-01-2013;

T – 3 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor : 08/HGB/BPN-64/2011 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama LA ICI Atas Tanah di Kota Balikpapan tanggal 19 Januari 2011;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 4 : Foto kopi dari foto kopi Permohonan Hak Milik dari LA ICI tanggal 19-02-2011;
- T – 5 : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama LA ICI;
- T – 6 : Foto kopi dari foto kopi Kartu Keluarga atas nama LA ICI;
- T – 7 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Penguasaan Dan Pemilikan Bangunan/Tanah Diatas Tanah Negara Nomor : 06/PEM/KS/PTN/2001 tanggal 12 Februari 2001;
- T – 8 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Saksi Batas tanggal 12 Februari 2001;
- T – 9 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama LA ICI tanggal 12 Februari 2001;
- T – 10 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah atas nama LA ICI tanggal 19 Februari 2008;
- T – 11 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon tanggal 21 Oktober 2009;
- T – 12 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan LA ICI tanggal 24 Maret 2010;
- T – 13 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Tugas Nomor : 79/ST/BPN-64.71/II-2010 tanggal 10 Februari 2010;
- T – 14 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Daftar Pengantar Nomor : 74/P-HGB/64.71/300/XI/2010 tanggal 23 Nopember 2010, Perihal : Permohonan Untuk Mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan An. LA ICI;
- T – 15 : Foto kopi dari foto kopi Peta Bidang Tanah Nomor 00619/Sepinggan/2009 tanggal 03-09-2009;
- T – 16 : Foto kopi dari foto kopi Gambar Ukur Nomor 3229/2008;
- T – 17 : Foto kopi dari foto kopi Pengumuman Data Fisik Dan Yuridis Nomor : 600/644/BPN-44.2/2009 tanggal 24 Maret 2009;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 18 : Foto kopi dari foto kopi Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 600/644/BPN-44.2/2009 tanggal 16 Juni 2009;
- T – 19 : Foto kopi dari foto kopi Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 25 Maret 2010;
- T – 20 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 116/RPT-PA/III-2010 tanggal 25 Maret 2010;
- T – 21 : Foto kopi dari foto kopi Risalah Pengolahan Data tanggal 20 Oktober 2010;
- T – 22 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Notaris & PPAT CATHY MEGAWA, SH.M.Kn Nomor : 236/SRT.PPAT/I/2014 tanggal 24 Januari 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
- T – 23 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 25/2014 tanggal 20-01-2014;
- T – 24a : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama EDIKAR dan DANNY FIRDAUS;
- T – 24b : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama LA ICI dan WA IMA;
- T – 24c : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. NUGRAHADI DARMAWAN;
- T – 25 : Foto kopi dari foto kopi Kuasa Untuk Menjual Nomor 111 tanggal 17-01-2014;
- T – 26 : Foto kopi dari foto kopi Kuasa Untuk Menjual Nomor 31 tanggal 07-09-2010 kuasa dari LA ICI dan WA IMA kepada ADI HAMDANI dan DANNY FIRDAUS;
- T – 27 : Foto kopi dari foto kopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 59 tanggal 12-10-2006;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 28 : Foto kopi dari foto kopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.GRAGE  
NUANSA CEMERLANG Nomor 220;
- T – 29a : Foto kopi dari foto kopi Surat Setoran Pajak daerah Pajak Bumi Dan  
Bangunan atas nama LA ICI;
- T – 29b : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea  
Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB)
- T – 29c : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama  
LA ICI;
- T – 30 : Foto Kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan  
Nomor 11912/Kel.Sepinggan;
- T – 31 : Foto Kopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor  
00901/Sepinggan/2009 tanggal 17-11-2009;
- T – 32 : Foto Kopi sesuai dengan aslinya Permohonan Balik Nama tanggal 22-  
04-2010 Nomor 015/HH/PPAT/IV/2010;
- T – 33 : Foto Kopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No 07/2010 tanggal 20-  
04-2010;
- T – 34 : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DAMING,  
HAMDANI, SAMSUDIN, HENDARTO;
- T – 35 : Foto kopi dari foto kopi Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 tanggal 10-07-  
2007;
- T – 36 : Foto kopi dari foto kopi Akta Pelunasan Nomor : 01 tanggal 05-04-2010;
- T – 37 : Foto kopi dari foto kopi Surat Kuasa Menjual dari Tuan DAMING dan  
Nyonya SULASTRI kepada Tuan SAMSUDIN N;
- T – 38 : Foto kopi dari foto kopi Surat Kuasa Nomor 92 tanggal 24-06-2009 dari  
HAMDANI kepada SYAMSUDDIN NOHONG;
- T – 39 : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama  
HENDARTO;
- T – 40 : Foto kopi dari foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak  
Bumi Dan Bangunan atas nama DAMING;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 41 : Foto kopi dari foto kopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama HENDARTO;
- T – 42 : Foto kopi dari foto kopi Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama DAMING Cs tanggal 20 April 2010;
- T – 43 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama HENDARTO tanggal 20 April 2010;
- T – 44 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Hak Guna Bangunan No.00130/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama pemegang hak PT. TIMUR MARGADAJA;
- T – 45 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Bukti Pungutan PNPB atas nama wajib Pajak PT. TIMUR MARGADAJA tanggal 10-10-1997;
- T – 46 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : SK.120/HGB-BPP.35/BPN-16/191/1997 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. TIMUR MARGADAJA Atas Sebidang Tanah Negara Seluas 163.400 M2 Yang Terletak Di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kotamadya Balikpapan;
- T – 47 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan dari HADI SURYA ATMAJA bertindak untuk dan atas nama PT. TIMUR MARGADAJA tanggal 07-07-1997;
- T – 48 : Foto kopi dari foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama HADI SURYA ATMAJA;
- T – 49 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” Nomor : 237/RPT.PA/IX/1997 tanggal 12-09-1997;
- T – 50 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari LA SILA Kepada PT. TIMUR MARGADAJA;
- T – 51 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Dan Pernyataan atas nama LA SILA tanggal 1-11-1994;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 52 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari BOKOK kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 20-10-1999;
- T – 53 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Dan Pernyataan atas nama BOKOK tanggal 20-10-1995;
- T – 54 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Kesaksian Penggarapan Perwatanan tanggal 3 Mei 1983 dari TJORENG dan LOLONG kepada BOKOK;
- T – 55 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari HAMDANI dan DAMING kepada TIMUR MARGADJAJA tanggal 23-12-1983;
- T – 56 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Dan Pernyataan HAMDANI dan DAMING tanggal 23-12-1994;
- T – 57 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Membuka Kebun dari LA RIGUNTU, ABD.MADJIT Dan LA SILA Kepada AMBO KONDE tanggal 4-8-1974;
- T – 58 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari AINI Kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 8-10-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 1714/PH/CBT/X/1994;
- T – 59 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan AINI tahun 1994;
- T – 60 : Foto kopi dari foto kopi Surat Kesaksian Garapan dari TJORENG, TJATJO, SARAGI kepada AINI tanggal 9-2-1976;
- T – 61 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari LY HADARI kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 8-10-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 864/PH/CBT/VI/1995;
- T – 62 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan LY HADARI tanggal 27-03-1995;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 63 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama LY HADARI tanggal 10-08-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 877/SPT/CBT/II/1995;
- T – 64 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari LA ibu kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 07-04-1995 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 595/PH/CBT/IV/95;
- T – 65 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama LA IBU tanggal 07-04-1995 diketahui Camat Balikpapan Timur dengan Nomor Register 120/PT/CBT/IV/95;
- T – 66 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama LA IBU tanggal 02-11-1993;
- T – 67 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas nama ADU DJAKARIA kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal Nopember 1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 2246/PH/CBT/XI/94;
- T – 68 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama ADU DJAKARIA tanggal Nopember 1994;
- T – 69 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas nama T. MANAP kepada TIMUR MARGADJAJA tanggal 17-10-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 1902/PH/CBT/X/94;
- T – 70 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama T.MANAP tahun 1994;
- T – 71 : Foto kopi dari foto kopi Surat Segel Jual Beli dari SAENUDIN kepada MANAF;
- T – 72 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari RAJADIN kepada PT. TIMUR MARGA JAYA tanggal 16-10-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 1903/PH/CBT/X/94;
- T – 73 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama RAJADIN R tanggal 15-10-1994;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 74 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak dari HELISAH kepada RAJADIN R;
- T – 75 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama HALISAH tanggal 24-03-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 747/SPTN/CBT/I/1994;
- T – 76 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak dari WABAYALATASI kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 07-04-1995 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 599/PH/CBT/IV/95;
- T – 77 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama WABAYALATASI tanggal 7-4-1995;
- T – 78 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama WABAYALATASI tanggal 09-11-1993;
- T – 79 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas nama LAJUNA kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tanggal 13-12-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 2250/PH/CBT/I/95;
- T – 80 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama LAJUNA tanggal 13-12-1994;
- T – 81 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama LAJUNA tanggal 22-05-1994 Nomor Register Camat Balikpapan Timur 842/SPT/CBT/I/1995;
- T – 82 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas nama LA RIGUNTU kepada PT. TIMUR MARGA JAYA Nomor Register Camat Balikpapan Selatan 846/PH/CBT/VIII/1997;
- T – 83 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama LA RIGUNTU;
- T – 84 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Kesaksian Tanah Perwatanan atas nama ADOE ZAKARIA, DANI kepada LA RIGUNTU tanggal 12-10-1984;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – 85 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas dari DANI kepada PT. TIMUR MARGADJAJA tahun 1996 Nomor Register Camat Balikpapan Selatan 893/PH/CBT/VIII/96;
- T – 86 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama DANI tahun 1996;
- T – 87 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara atas nama DANI tanggal 03-01-1994;
- T – 88 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas dari RAMLI kepada PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor Register Camat Balikpapan Selatan 968/PH/CBS/IXI/1997;
- T – 89 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama RAMLI tanggal 11-05-1996;
- T – 90 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas dari WA ANDI kepada PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor Register Camat Balikpapan Timur 602/PH/CBT/I/95;
- T – 91 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama WA ANDI tanggal 28-11-1994;
- T – 92 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Kesaksian Penggarapan atas nama UMAR tanggal 05-06-1986;
- T – 93 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak atas dari LA RIGUNTU kepada PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor Register Camat Balikpapan Selatan 845/PH/CBS/VIII/1997;
- T – 94 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Kesaksian Penggarapan dari LA MANISI, DANI kepada LA RIGUNTU tanggal 10-02-1993;
- T – 95 : Foto kopi dari foto kopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor 51 tanggal 08-09-1990;
- T – 96 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur Nomor : 16/BPN-16.2/R-16/VII-1996 tanggal 15-07-1996 Tentang Pemberian Izin Lokasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada PT. TIMUR MARGADJAJA untuk keperluan pembangunan perumahan dan fasilitasnya seluas  $\pm$  35 hektar terletak Di Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Timur, Kotamadya Balikpapan;

T – 97 : Foto kopi dari foto kopi Surat dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Balikpapan kepada Direktur PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor 503/0764/Perkot tanggal 10-04-1996;

T – 98 : Foto kopi dari foto kopi Tanda Daftar Perusahaan PT. TIMUR MARGADJAJA Nomor 1701600540 tanggal 06-05-1996;

T – 99 : Foto kopi dari foto kopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2.10.781 HT.01.04.th.96 tanggal 04-12-1996;

T – 100 : Foto kopi dari foto kopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2.18.109 HT.01.04.th.94 tanggal 09-12-1994;

T – 101 : Foto kopi dari foto kopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2.6208.HT.01.01.th.91 tanggal 29-10-1991;

T – 102 : Foto kopi dari foto kopi Akta Berita Acara tanggal 13-09-1996 Nomor 5;

T – 103 : Foto kopi dari foto kopi Akta Berita Acara tanggal 28-06-1995 Nomor 26;

T – 104 : Foto kopi dari foto kopi Akta Berita Acara tanggal 05-09-1995 Nomor 7;

T – 105 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 42/HGB/KEM ATR/BPN/2017 tanggal 17-05-2017 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA atas tanah di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

T – 106 : Foto kopi dari foto kopi NPWP PT. TIMUR MARGADJAJA 01.500.075.5-725.000;

T – 107 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00178/Kelurahan Sepinggian Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00419/Sepinggian Raya/2017;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- T – 108: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00179/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00415/Sepinggan Raya/2017;
- T – 109: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00180/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00417/Sepinggan Raya/2017;
- T – 110: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00181/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00418/Sepinggan Raya/2017;
- T – 111: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00182/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00419/Sepinggan Raya/2017;
- T – 112: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00183/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00420/Sepinggan Raya/2017;
- T – 113: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00184/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00421/Sepinggan Raya/2017;
- T – 114: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00185/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00422/Sepinggan Raya/2017;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T – 115: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00186/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00423/Sepinggan Raya/2017;

T – 116: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00187/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00424/Sepinggan Raya/2017;

T – 117: Foto kopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00188/Kelurahan Sepinggan Raya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA berkedudukan Samarinda dan Surat ukur Nomor 00425/Sepinggan Raya/2017;

T – 118: Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 78/64.71.200/I/2018 tanggal 16-01-2018 Perihal Penjelasan Hasil Pemecahan Sertipikat;

T – 119: Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 608/64.71.200/I/2018 tanggal 18-04-2018 Perihal Revisi Penjelasan Hasil Pemecahan Sertipikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat

II.Intervensi.1 telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan /atau foto kopinya dimuka persidangan, selanjutnya diberi tanda T.II.Int.1 - 1 sampai dengan T.II.Int.1 - 7 sebagai berikut:

T.II.Int.1 – 1 : Foto kopi dari foto kopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11912/ Kelurahan Sepinggan terakhir tercatat atas nama HENDARTO seluas 12.328 M2;

T.II.Int.1 – 2 : Foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan dari ASTRA SEDAYA FINANCE tanggal 26 Juni 2018 yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11912 berada dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyimpanan PT. ASTRA SEDAYA FINANCE sebagai jaminan atas perjanjian sewa guna usaha;

T.II.Int.1 – 3 : Foto kopi dari foto kopi Surat Kesaksian Membuka Kebun oleh AMBO KONDE tanggal 10 Mei 1974;

T.II.Int.1 – 3.a : Foto kopi dari foto kopi catatan tanah seluas 15.096 M2 telah dibebaskan haknya oleh PERTAMINA Wilayah IV Balikpapan pada tanggal 12 Nopember 1975;

T.II.Int.1 – 4 : Foto kopi dari foto kopi Daftar tanaman dan asal-usul tanah perbatasan kebun atas nama AMBO KONDE;

T.II.Int.1 – 5 : Foto kopi dari foto kopi gambar kebun AMBO KONDE;

T.II.Int.1 – 6 : Foto kopi dari foto kopi Surat Keterangan Membuka Kebun atas nama LARIGUNTU tanggal 4 Agustus 1974;

T.II.Int.1 – 7 : Foto kopi dari foto kopi Daftar tanaman dan asal-usul tanah perbatasan kebun atas nama AMBO KONDE tanggal 14 Agustus 1974;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II.Intervensi.2 dalam perkara ini tidak mengajukan bukti-bukti surat;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim pihak Penggugat dalam sengketa ini mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang dibawah sumpah yaitu ;-----

**(1). WINARNO, SH** Tempat/Tanggal Lahir, Pacitan, 01-11-1964, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Letjend. S. Parman No. 03 RT/RW 028/-, Kel/Desa Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah, Pekerjaan Karyawan Swasta;  
Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Tergugat II.Intervensi.1 dan Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertifikat Nomor 130 karena Sertifikat tersebut tumpang tindih dengan HENDARTO dan PT. Grace Nuansa Cemerlang, saksi yang melihat bukti-bukti kepemilikan yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA mengenai pembayaran saksi tidak tau karena hanya sebatas melihat legalitasnya saja;
- Bahwa saksi mengetahui pemecahan sertifikat Nomor 130;
- Bahwa saksi tau awal kepemilikan PT. TIMUR MARGADJAJA, kalau pembebasan lahan itu kan banyak dan khusus yang overlap ini adalah kepunyaannya La Riguntu waktu beli tidak ada yang mengklaim;
- Bahwa menurut saksi kalau pembebasan itu batas-batasnya belakangan karna bukan hanya satu ini saja selainnya, jadi setiap pembebasan ada batas-batasnya;
- Bahwa pembebasan lahan milik HENDARTO sekitar tahun 1993 sampai 1996;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Hendarto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG karena telah diterbitkan pada tahun 2010 dan tahun 2013;
- Bahwa pada awalnya dulu ada 4 sertifikat besar jadi sekitar kurang lebih itu 80 ribu hektar begitu sertifikat jadi, 70 yaitu menjadi pajak npk , yang 130 ini kurang lebih 16 hektar itu dipecah jadi sekarang baru 11 pemecahaan;
- Bahwa Sertipikat 11 (sebelas) bidang sertifikat yang sudah terbit dari pecahan SHGB 130/Sepinggan Raya milik Penggugat, terdapat 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yang tidak bisa dilakukan pemecahan secara keseluruhan dikarenakan sebagian tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11912;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau tanah milik HENDARTO itu dari La Riguntu kemudian dibeli PT. TIMUR MARGA JAYA, PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG awalnya dari pupuk dibeli PT. TIMUR MARGA JAYA;
- Bahwa kedudukan saksi adalah sebagai karyawan swasta juga sebagai pengacara yang diberi tugas untuk melihat legalitas bukti-bukti kepemilikan untuk mendata orang yang bercocok tanam di atasnya yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi diberi tugas tersebut antara tahun 1995 atau 1996;
- Bahwa legalitas surat-surat yang saksi lihat adalah hak kepemilikan berupa segel milik La Riguntu;
- Bahwa milik La Riguntu itu ada 2 yang dibeli oleh PT. TIMUR MARGADJAJA yang satu 6000 M2 lebih yang satunya 9000 M2 lebih;
- Bahwa adapun bukti milik La Riguntu yang dibeli oleh PT. TIMUR MARGADJAJA adalah Surat Keterangan Pelepasan Hak atas nama LA RIGUNTU kepada PT. TIMUR MARGA JAYA dan Surat Keterangan dan Pernyataan atas nama LA RIGUNTU (vide bukti T-82 dan 83);
- Bahwa diatas tanah La Riguntu yang dibeli oleh PT. TIMUR MARGADJAJA terdapat tanaman keras dan singkong;
- Bahwa setelah melihat legalitasnya dan mendata orang yang bercocok tanam di atasnya kemudian saksi serahkan kepada direktur untuk lanjut pelepasan waktu itu dihitung tanam tumbuhnya, ada dari kelurahan datang dicek benar atau tidak setelah itu untuk urusan pelepasan dan pembayarannya menjadi urusan direktur;
- Bahwa pada saat itu hanya dihadiri dari kelurahan dan tidak ada dari kantor pertanahan;
- Bahwa pada saat mendata orang yang bercocok tanam yang dihadiri oleh pihak kelurahan ada dibuatkan berita acaranya tapi tidak diserahkan ke direktur cukup di kelurahan saja karena pembayarannya hanya untuk bercocok tanam;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa La Riguntu sudah meninggal tapi saksi tidak tau tahun berapa meninggalnya;
- Bahwa pada saat pengukuran awal saksi ikut menyaksikan dan juga dihadiri oleh petugas dari kantor pertanahan;
- Bahwa saksi ikut membebaskan dan mengetahui batas-batas tanah yang disertifikat milik PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA adalah satu hamparan;
- Bahwa tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA itu disebelah timur, barat dan selatan;
- Bahwa saksi masih sering lewat ketanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa kalau dari batas utara, barat dan selatan tidak bisa dipandang mata;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan hanya dikasih tau oleh PT. TIMUR MARGADJAJA bahwa tanah yang tumpang tindih berada pada bagian selatan;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam proses pengurusan sertifikat milik PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa PT. TIMUR MARGADJAJA di gugat oleh dali dan hamdani;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat-surat asli kepemilikan PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa adapun letak tanah Boko berada disebelah selatan tanahnya La Riguntu dan itu dapat dilihat disuratnya;
- Bahwa tanah Lamannisi juga ada yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa kalau tanahnya Laici saksi tidak tau;
- Bahwa saksi tidak pernah tau tanah milik HENDARTO;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2).LAIYA SYARIF, Tempat/Tanggal Lahir, Buton, 20-05-1956, Jenis Kelamin :

Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia,

Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Tergugat II.Intervensi.1 dan Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa pada saat di tugaskan tahun 1993 sampai tahun 1996 saksi ikut pembebasan tanah milik PT. TIMUR MARGADJAJA , disitu tidak ada tanahnya HENDARTO dan PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG , disitu ada tanahnya Pak BOKO, ada tanahnya La Riguntung, ada tanahnya Ambokonde waktu tahun 1994-1996;
- Bahwa tanah PT. TIMUR MARGADJAJA digarap oleh masyarakat pada tahun 1994, 1995 dan 1996;
- Bahwa tanah PT. TIMUR MARGADJAJA yang digarap oleh masyarakat seluas 16,53 hektar;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa nomor sertipikat tanah yang 16,53 hektar tersebut;
- Bahwa secara keseluruhan tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGA JAYA 80 hektar. Tapi dari sertifikat cuma 70 hektar dan terdiri dari beberapa sertifikat;
- Bahwa semuanya atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA, pada saat itu direktur utamanya HADISURIYATMAJA;
- Bahwa saksi tidak tau kalau tanah milik PT. TIMUR MARGADJAJA overlap dengan milik HENDARTO dan PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;
- Bahwa saksi tidak tau kalau soal pemecahan sertipikat PT. TIMUR MARGADJAJA;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal baik dengan direktur PT. TIMUR MARGADJAJA yaitu Bapak HADISURIYATMAJA;
- Bahwa pada saat saksi masih di dinas Peternakan jadi PPL saksi sudah kenal dengan Bapak HADISURIYATMAJA karena pernah minta tolong untuk dibantu pembebasan tanahnya di Balikpapan;
- Bahwa pada saat pembebasan tanah milik PT. TIMUR MARGADJAJA bekerjasama dengan pihak BPN, kelurahan dan kecamatan;
- Bahwa tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA ada nama Hamdani dan untuk Taming atas nama anaknya;
- Bahwa pada saat pembebasan tersebut Ambokonde sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada saat pembebasan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA Bapak HENDARTO belum ada di tanah tersebut;
- Bahwa setelah membantu pembebasan lahan milik PT. TIMUR MARGADJAJA maka saksi ikut menyaksikan dan sama-sama ke kelurahan;
- Bahwa pembebasan lahan tersebut dimulai dari tahun 1993 sampai dengan tahun 1996;
- Bahwa sampai tahun 1997 saksi masih sering kelokasi tersebut sampai terbitnya sertifikat;
- Bahwa saksi tidak memiliki tanah dilokasi yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa tanah-tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA sudah dipasang patok oleh pemiliknya;
- Bahwa saksi diberi tugas oleh Bapak HADISURIYATMAJA selaku direktur PT. TIMUR MARGADJAJA tapi tidak tertulis;
- Bahwa Prosedur pembebasan kalau sudah pengikisan selesai, surat menyurat sudah lengkap langsung di bawa ke notaris;
- Bahwa tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA adalah tanah kebun;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tau apakah pada saat jual beli Ambokonde sudah meninggal dunia atau belum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atau mendengar saudara daming dan hamdani telah membatalkan pembeliannya ke PT. TIMUR MARGADJAJA sebelum gugatan pengadilan;
- Bahwa saksi kenal dengan Boko karena tanahnya juga dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi tidak tau kalau tanah-tanah yang dibebaskan oleh PT. TIMUR MARGADJAJA ada yang tumpang tindih;
- Bahwa pada saat pembebasan lahan yang hadir RT, Lurah dan Camat, jadi RT membawa surat yang di lepaskan itu dan lurah membawa kekecamatan dan setelah selesai baru PT. TIMUR MARGADJAJA ambil;
- Bahwa tanah La Riguntu ada 2 bidang satu bidangnya itu 60 lebih, kemudian Ambukonde 4,2;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim pihak Tergugat dalam sengketa ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim pihak Tergugat II. Intervensi-1 dalam sengketa ini mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yang dibawah sumpah yaitu ;-----

- (1). DAMING**, Tempat Lahir Enrekang, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Senayan No 43, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Utara, Pekerjaan Wiraswasta;
- Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Kenal Tergugat II. Intervensi.1 dan tidak kenal Tergugat II. Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua saksi Ambokonde menjual tanahnya kepada Total seluas 1,5 hektar dan sisanya dijual kepada Bapak HENDARTO ± 12.000 M2;
- Bahwa Ambokonde meninggal dunia pada Tanggal 30-10-1980;
- Bahwa saksi tau PT. TIMUR MARGADJAJA dari orang tua;
- Bahwa saksi tidak tau dengan PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG dan baru tau sekarang;
- Bahwa saksi tau HENDARTO karena sering lewat ditanahnya;
- Bahwa saksi lupa tahun berapa menjual tanah kepada HENDARTO;
- Bahwa Ambokonde menjual tanahnya kepada Total sekitar tahun 1975-1976;
- Bahwa waktu Ambokonde menjual tanah kepada Total saksi masih berada dikampung;
- Bahwa luas tanah Ambokonde yang dijual kepada Total dan HENDARTO adalah ± 3,5 Ha;
- Bahwa saksi berencana menjual tanah kepada PT. TIMUR MARGADJAJA dan sudah dikasih uang tanda jadi namun sampai sekarang belum ada kejelasan;
- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa menerima uang tanda jadi dari PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi juga lupa tahun berapa menjual tanahnya kepada HENDARTO;
- Bahwa saksi tidak tau apa alasan PT. TIMUR MARGADJAJA belum membayar lunas tanah saksi;
- Bahwa waktu mau menjual tanah kepada PT. TIMUR MARGADJAJA saksi berhubungan dengan Hamdani;
- Bahwa Ambokonde memiliki 2 orang anak;
- Bahwa saksi pernah menggugat PT. TIMUR MARGADJAJA di Pengadilan;
- Bahwa saksi lupa tahun berapa menggugat PT. TIMUR MARGADJAJA di Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak tau dasar kepemilikan tanah Ambokonde;
- Bahwa Ambokonde memperoleh tanah dengan cara membeli tapi saksi tidak mengetahui darimana dia membeli tanah tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang saksi jual kepada HENDARTO alas haknya adalah surat segel;
- Bahwa pada saat pengukuran untuk dijual kepada HENDARTO yang menunjukan batas-batasnya adalah Samsudin yang saksi beri kuasa;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Samsudin;
- Bahwa patok-patok tanah saksi memang sudah ada sejak tahun 1970;
- Bahwa saksi memiliki 2 surat segel dengan luas 8 hektar;
- Bahwa tanah Ambokende yang dijual kepada Total berada disebelah selatan;
- Bahwa saksi tidak pernah menyerahkan tanah kepada PT. TIMUR MARGADJAJA oleh karena pembayarannya belum lunas;
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada HENDARTO sudah ada patoknya dari kayu ulin yang sudah dicor;
- Bahwa Ambokonde menggarap tanah yang dibelinya tersebut sekitar tahun 1960;
- Bahwa setelah Ambokonde meninggal dunia maka saksi yang meneruskan mengurus tanah tersebut;

**(2). SAMSUDIN**, Tempat/Tanggal Lahir, Barru, 1973, Jenis Kelamin : Laki-laki,

Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal  
jalan sepinggan III No.34, Kelurahan Sepinggan baru, Kecamatan  
Balikpapan Selatan, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Kenal Tergugat II.Intervensi.1 dan tidak kenal Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa Daming menunjuk saksi sebagai kuasa untuk mengurus tanahnya yang mau dijual kepada HENDARTO dan PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;
- Bahwa saksi menerima kuasa dari Daming tahun 2010;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi sebagai kuasa adalah menerima uang pembayaran dari HENDARTO;
- Bahwa tanah Daming yang mau dijual kepada HENDARTO diukur oleh petugas kantor pertanahan;
- Bahwa pada saat pengukuran selain dari kantor pertanahan juga dihadiri oleh Notaris dan orang kelurahan;
- Bahwa ketika saksi telah menerima uang pembayaran dari HENDARTO maka tugas saksi sebagai kuasa telah berakhir;
- Bahwa saksi tau batas-batas tanah Daming;
- Saksi tidak tau kalau
- Bahwa tanah Daming yang mau dijual kepada HENDARTO dan PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG seluas 14.000 M2;
- Bahwa adapun surat-surat tanah milik Daming adalah surat segel;
- Bahwa tanah Daming tersebut digarap oleh Laode Aming;
- Bahwa tanah Daming yang dijual kepada HENDARTO sekitar tahun 2010;
- Bahwa pembayaran dilakukan di Kantor Notaris Halim yang hadir ahli waris;
- Bahwa Ambokonde memiliki tanah sekitar 8 hektar 2 surat;
- adapun surat-surat tanah milik Ambokonde adalah surat segel;
- Bahwa pada saat saksi menjual tanah kepada HENDARTO saksi tinggal di Sepinggan;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah yang dijual kepada HENDARTO cukup jauh;
- Bahwa saksi masih sering kelokasi tanah yang dibeli oleh HENDARTO
- Bahwa tanah Daming bersebelahan dengan La Riguntu;
- Bahwa saksi tidak kenal La Riguntu dan juga tidak pernah bertemu;
- Bahwa saksi kenal dengan BOKO karena dia juga memiliki tanah;
- Bahwa saksi tidak tau darimana Ambokonde memperoleh tanah;
- Bahwa tanah Ambokonde yang dijual kepada HENDARTO akan dibayar apabila sertifikatnya sudah jadi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengurus surat-suratnya saksi bersama Notaris Hasan Halim;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut sudah ada patok yang sudah dicor;
- Bahwa tanah tersebut ditanami lombok, jagung dan singkong;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada pondok yang menanami adalah Pak Laode;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dipasang patok tidak ada pihak yang keberatan;

**(3). LAODE ARMIN**, Tempat/Tanggal Lahir, Buton, 13-01-1962, Jenis Kelamin :

Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Marsma Iswahyudi, RT.06 Kelurahan Sepinggan Raya , Pekerjaan Karyawan Swasta;

Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Kenal Tergugat II.Intervensi.1 dan tidak kenal Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa saksi adalah penggarap tanah milik Ambokonde yang dijual kepada HENDARTO;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut sejak tahun 2011 sampai sekarang dan saksi hanya menanam singkong;
- Bahwa selama saksi menggarap tanah tersebut tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak tau batas-batas tanah milik Ambokonde yang dijual kepada HENDARTO;
- Bahwa yang menyuruh saksi menggarap tanah tersebut adalah orang kepercayaan HENDARTO;
- Bahwa hasil dari tanaman tidak dibagi kepada HENDARTO;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan HENDARTO;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam menggarap tanah tersebut saksi tidak di gaji hanya diijinkan untuk berkebun;
- Bahwa tanah tersebut juga digarap oleh 3 orang;
- Bahwa saksi tidak tau surat-surat kepemilikan Ambokonde karena saksi hanya menggarap saja;
- Bahwa saksi juga tidak tau masalah pengurusan surat tanah Ambokonde;
- Bahwa saksi juga tidak tau asal-usul kepemilikan tanah Ambokonde;
- Bahwa terkait tanah Ambokonde yang dijual kepada HENDARTO saksi juga tidak tau;
- Bahwa tanah yang saksi garap Kira-kira setengah hektar;

**(4). MUKHLIS,** Tempat/Tanggal Lahir, Ujung Pandang, 04-06-1968, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal Sepinggian Baru, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Pekerjaan dagang;

Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Kenal Tergugat II.Intervensi.1 dan tidak kenal Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa menurut riwayatnya HENDARTO membeli tanah dari H. Samsudin;
- Bahwa H. Samsudin adalah kuasa dari Daming;
- Bahwa H. Samsudin mendapat kuasa dari Daming untuk menjual tanah;
- Bahwa waktu tanah itu dibeli dari H.Samsudin sudah ada sertifikatnya dan pada saat itu fotokopi oleh H. Samsudin;
- Bahwa menurut HENDARTO dia membeli tanah tersebut sudah ada sertifikatnya
- Bahwa saksi tidak tau jual beli yang terjadi antara Ambokonde dan HENDARTO;
- Bahwa HENDARTO pernah melihat tanahnya tapi saya tidak pernah mendampingi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut yang saksi tau HENDARTO tinggal di sepinggan;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan HENDARTO;
- Bahwa sampai saat ini belum ada pihak yang menyatakan keberatan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi adalah orang kepercayaan HENDARTO yang mengatur aset-aset tanahnya HENDARTO;
- Bahwa saksi tidak tau proses pengurusan sertifikat yang disengketakan saat ini;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah HENDARTO sekitar 5 kilometer;
- Bahwa tanah HENDARTO berbatasan dengan Total dan Ambokonde;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tanah HENDARTO dihadiri pula oleh petugas dari kantor pertanahan;
- Bahwa saksi tau ukuran tanah HENDARTO dan pembuatan patoknya sekitar 1 bulan yang dikerjakan oleh 8 orang;
- Bahwa selama pemasangan patok tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- Bahwa tanah Ambokonde lebih luas daripada tanah Total dan Laode;
- Bahwa jarak tanah antara PT. TIMUR MARGADJAJAJ dengan HENDARTO sekitar 4 kilometer dan tidak kelihatan dari pinggir jalan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim pihak Tergugat II. Intervensi-2 dalam sengketa ini mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang dibawah sumpah yaitu ;-----

- (1). **GALIMUDDIN** Tempat/Tanggal Lahir, Buton, 31-12-1968, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal jl.Syariffudin Yoes No.139 Rt.045, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Pekerjaan Wiraswata;
- Saksi menerangkan Tidak kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak kenal Tergugat, Tidak Kenal Tergugat II. Intervensi.1 dan tidak





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenal Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG awalnya bernama PT. LIBRAT TINDO;
- Bahwa pemilik sertifikat awal adalah Laici yang kemudian beralih ke PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;
- Bahwa saksi adalah menantu daripada Laici;
- Bahwa waktu tanah Laici dijual kepada PT. LIBRAT TINDO surat kepemilikannya masih segel dan setelah menjadi sertifikat baru kita jual kepada PT. LIBRAT TINDO;
- Bahwa saksi yang bermohon dan mengurus sertifikat Laici pada tahun 2008;
- Bahwa permohonan saksi kepada BPN diproses sekitar 1 tahun;
- Bahwa sebelum terbitnya sertifikat terlebih dahulu diadakan pengukuran oleh petugas dari kantor pertanahan dan dihadiri oleh seluruh saksi batas serta ada surat ukurnya;
- Bahwa adapun batas-batas tanah Laici adalah utaranya: perbatasan dengan pak Laribuncu, selatannya: berbatasan dengan total, Timurnya: berbatasan dengan Lumintu, sebelah baratnya : berbatasan dengan pak Lamaisi;
- Bahwa tanah Laici tidak ada yang berbatasan dengan PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi lupa tahun berapa terbitnya sertifikat;
- Bahwa Laici meninggal dunia pada Tanggal 31 Januari 2017;
- Bahwa saat ini tanah tersebut telah dikuasai oleh PT. LIBRAT TINDO yang kemudian berubah nama menjadi PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG ;
- Bahwa adapun luas tanah Laici adalah 3600 M2;
- Bahwa Laici menguasai tanah tersebut mulai tahun 1967 kemudian di bikin kan surat-suratnya itu tahun 2001;
- Bahwa saksi kenal dengan Lariguntu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Lariguntu juga memiliki tanah disebelah utara;

(2) **M.SYAFI'IE HASAN** Tempat/Tanggal Lahir, Bangkalan, 15-05-1961, Jenis

Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan :  
Indonesia, Tempat Tinggal Jl.Marsma R.Iswahyudi No.24 Rt.005,  
Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan,  
Pekerjaan Karyawan Swasta;

Saksi menerangkan Tidak kenal dengan Penggugat, tidak ada  
hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, Saksi tidak  
kenal Tergugat, Tidak Kenal Tergugat II.Intervensi.1 dan tidak  
kenal Tergugat II.Intervensi.2, tidak ada hubungan keluarga  
maupun hubungan pekerjaan;

- Bahwa saksi sebagai kuasa penjual pada tahun 1997;
- Bahwa saat menawarkan ke PT. LIBRAT TINDO Berupa surat segel;
- Bahwa saksi pernah melihat sertipikatnya akan tetapi lupa tanggal penerbitanya;
- Bahwa saksi saat ini mengetahui tanah tersebut sudah dijual Ke PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;
- Bahwa saksi Kenal Galimuddin menantu Laici dan bertetangga sejak 1984;
- Bahwa saksi mengetahui disurat segel Luas tanah tersebut 3.600 M2;
- Bahwa saksi mengetahui saat tanah tersebut dijual tidak diukur Cuma ditunjukan patok-patoknya (Berupa Ulin) saja saat dibeli PT. LIBRAT TINDO;
- Bahwa saksi saat jual beli mengetahui ada Laici,Galimuddin dan PT. LIBRAT TINDO;
- Bahwa saat pengusulan Ke BPN saksi Tidak ikut;
- Bahwa dalam pengukuran tanah tersebut Hadir BPN, Laici, Saksi, Rt dan PT. LIBRATINDO Dalam rangka peningkatan sertipikat;
- Bahwa saat peningkatan Sertipikat Saksi Tidak Tau;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui surat segel tersebut Tahun 2001;
- Bahwa yang mengurus surat segel tersebut Galimuddin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui SHGB No.130 atas nama PT. TIMUR MARGADJAJA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat peralihan Hak/Jual Beli dari PT. LIBRATINDO ke PT. GRAGE NUANSA CEMERLANG;
- Bahwa pada waktu menjual tanah tersebut pada tahun 1997 tidak ada masyarakat disekitar situ kecuali PT. LIBRATINDO;
- Bahwa PT. LIBRATINDO sudah melakukan aktifitas mulai membangun rumah pada saat itu;
- Bahwa saksi mengenal Laici pada tahun 1984, dan Laici tinggal disitu, Ada rumahnya, pekerjaannya Imam Masjid yang sehari-harinya berkebun ditanah tersebut;
- Bahwa Laici mendirikan Pondok di tanah orang;
- Bahwa saksi Cuma mendengar ada tanah Hendarto dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada batas-batas lain Berupa Cor milik TOTAL;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat batas-batas tanah milik PT. TIMUR MARGADJAJA;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan tertulis melalui Kesekretariatan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 23 Agustus 2018, pihak Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan tertulis melalui Kesekretariatan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 20 Agustus 2018 dan pihak Tergugat II.Intervensi.1 tidak mengajukan Kesimpulan, sedangkan pihak Tergugat II.Intervensi.2 mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disingkat menjadi Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan selanjutnya disingkat menjadi Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dan sedang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dalam perkara ini adalah;

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balipapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan surat ukur nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, Luas 12.328 m<sup>2</sup> atas nama Hendarto (Bukti T-30= T.II.Int1-1 = P-12) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balipapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 m<sup>2</sup> atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang (bukti T-1=P-13) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk permohonan dari Hendarto dan PT.Grage Nuansa Cemerlang yang menyatakan ingin masuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam sengketa ini dan oleh karenanya Pengadilan telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor: 12/G/2018/PTUN-SMD tanggal 03 Mei 2018 dan tanggal 09 Mei 2018 yang mendudukan Hendarto sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan PT.Grage Nuansa Cemerlang sebagai Tergugat II Intervensi 2;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat bersamaan dengan Jawabannya telah mengajukan eksepsi tertanggal 26 April 2018, sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 09 Mei 2018, dan Tergugat II Intervensi-1 telah mengajukan Jawabannya pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 09 Mei 2018 sementara Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan Jawabannya pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 Mei 2018;

Menimbang, bahwa dalam menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13;-

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 telah mengajukan bukti-bukti tertulisnya masing-masing diserahkan pada persidangan yang terbuka untuk umum yang diberi tanda, sebagai berikut;

1. Tergugat yaitu bukti T-1 sampai dengan T- 119;
2. Tergugat II Intervensi 1 yaitu bukti T II Int 1-1 sampai dengan T II Int 1-7;

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Tergugat II Intervensi-2 tidak mengajukan bukti-bukti surat;

Menimbang, bahwa Pengugat telah menghadirkan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Winarno.,S.H;
2. Laiya Syarief;

Keduanya telah memberikan keterangannya pada persidangan yang terbuka untuk umum dan seluruh keterangan kesaksiannya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 19 Juli 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1 telah menghadirkan saksi-saksi sebanyak 4 (empat) orang saksi yaitu:

1. Daming;
2. Samsudin;
3. Laode Armin;
4. Mukhlis;

Kesemuanya telah memberikan keterangannya pada persidangan yang terbuka untuk umum dan seluruh keterangan kesaksiannya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 26 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-2 telah menghadirkan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. Galimuddin;
2. M.Syafi'ie;

Keduanya telah memberikan keterangannya pada persidangan yang terbuka untuk umum dan seluruh keterangan kesaksiannya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 02 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Formalitas gugatan Penggugat yang terdiri dari;

- a. Apakah objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
- b. Kompetensi Mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
- c. Kepentingan Penggugat sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Peratun;
- d. Tenggang Waktu mengajukan gugatan;

**Ad.a Apakah objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah kedua objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 9, dan Undang-Undang PERATUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, disebutkan : "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";

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* yang berupa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan surat ukur nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, Luas 12.328 m<sup>2</sup> atas nama Hendarto (Bukti T-30 = T.II.Int1-1 = P-12) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 m<sup>2</sup> atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang;--kedua objek sengketa tersebut merupakan penetapan tertulis yang masing-masing ditujukan kepada Hendarto dan PT Grage Nuansa Cemerlang bersifat final karena menimbulkan akibat hukum bagi Hendarto dan PT Grage Nuansa Cemerlang sebagai pemegang hak milik atas objek sengketa *a quo* serta tidak memerlukan persetujuan atasan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atau instansi lainnya dalam memperoleh persetujuan atas tersebut, dan menimbulkan hak dan kewajiban kepada Hendarto dan PT Grage Nuansa Cemerlang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut oleh karena kedua objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang berisi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat final karena telah menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang dituju oleh objek sengketa *a quo* dalam hal ini kepada Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan dengan harus melaksanakan serta mematuhi dari masing-masing dari substansi kedua objek sengketa *a quo* serta dan menimbulkan akibat hukum, maka dengan demikian objek sengketa telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana maksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun;

### **Ad.b. Kompetensi Mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai kewenangan Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dari penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Peratun, berbunyi: “Tata Usaha Negara adalah administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan pasal dimaksud dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “urusan pemerintahan” adalah kegiatan yang bersifat eksekutif;

Menimbang, bahwa pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, berbunyi : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peratun, berbunyi : “Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pasal 47 Undang-Undang Peratun, berbunyi: “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara”;

Menimbang, bahwa kedua objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki fungsi dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan, dimana objek sengketa *a quo* berupa penetapan hak atas tanah (hak guna bangunan) atas nama Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 yang digugat oleh Penggugat terletak di kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur yang merupakan wilayah hukum kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan gugatan penggugat yang pada pokoknya penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menguji mengenai hal prosedur penerbitan kedua objek sengketa apakah bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik dan bukan untuk mengetahui mengenai kepemilikan dari kepemilikan dari kedua objek sengketa *a quo*, maka dari itu sesuai dengan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU Peratun Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang dalam menguji gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut;

## **Ad.c. Kepentingan Penggugat sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Peratun;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, berbunyi: “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas terkandung pengertian hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara sajalah yang dapat bertindak sebagai subjek hukum untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan yang berwenang dengan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah. Hal ini sesuai dengan adagium hukum "*poin't d' interest point d'action*" yang artinya apabila tidak ada kepentingan yang dirugikan bagi Penggugat atas diterbitkannya objek sengketa *a quo* maka seharusnya tidak ada gugatan;

Menimbang, bahwa dari adagium tersebut dan dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat diambil suatu kesimpulan bahwa, kepentingan dalam kaitannya dengan hak untuk mengajukan gugatan atau kepentingan yang harus dilindungi oleh Pengadilan baru ada apabila;

- Kepentingan itu jelas-jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri artinya Penggugatlah yang mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan bukan mengenai kepentingan orang lain;
- Kepentingan itu harus bersifat langsung artinya yang terkena secara langsung adalah kepentingan Penggugat itu sendiri;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 130/Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 24 Oktober 1997, Luas 163.400 m2 Gambar Situasi No.00365/2016 tertanggal 15 Juli 2016, dan telah mengajukan permohonan perpanjangan sampai dengan 24 September 2036 (bukti P-11), Selanjutnya Penggugat melakukan permohonan penjelasan pemecahan sertipikat berdasarkan surat Penggugat Nomor 070/TMJ-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Legal/VII/2017 (bukti P-5), Kemudian atas surat Penggugat tersebut Tergugat pada tanggal 16 Januari 2018 menyampaikan yang pada intinya terdapat 2 bidang Sertipikat yang tidak bisa diterbitkan keseluruhan yakni no.118912/Sepinggan atas nama PT.Bara Jaya Utama dan Sertipikat No.12999/Sepinggan atas nama PT Grage Nuansa Cemerlang (bukti P-6), Selanjutnya Tergugat kembali menyampaikan surat mengenai revisi penjelasan hasil pemecahan sertipikat pada tanggal 18 April 2018 yang pada intinya menyatakan bahwa Pemecahan Sertipikat Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat HGB No.11912/Sepinggan dan Sertipikat HGB 12999/Sepinggan atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang (bukti P-7);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat meskipun kedua objek sengketa tidak ditujukan langsung kepada Penggugat, akan tetapi penggugat memiliki kepentingan dari penerbitan objek sengketa *a quo* karena dengan berlakunya kedua objek sengketa *a quo*, Penggugat tidak dapat melakukan aktivitas dan tindakan apapun diatas lahan kedua objek sengketa *a quo*;

### **Ad.c. Tenggang waktu mengajukan gugatan;**

Menimbang, bahwa terhadap dimensi penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara universal dalam sistem hukum acara dikenal dua asas yaitu asas *actio perpetua*, yaitu asas yang tidak mengenal tenggang waktu dalam pengajuan gugatan dan asas *actio temporalis*, yaitu asas yang mengenal pembatasan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan seberapa lama tenggang waktu yang diberikan tergantung dari pembentuk undang-undang dengan memperhatikan politik hukum yang ingin dicapai;

Menimbang, bahwa dari kedua asas tersebut asas *actio temporalis* adalah asas yang dianut dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara dimana disebutkan dalam Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam

79

#### 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

tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : “Yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut”;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun beserta penjelasannya, hal mana maksud dari ketentuan tersebut adalah ditujukan bagi orang atau pihak yang namanya tercantum (dituju langsung) dalam surat keputusan tata usaha negara yang digugat, sementara Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh surat keputusan tata usaha negara yaitu objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat, akan tetapi pihak ketiga yang berkepentingan langsung (*rechtsreek belang*) atas terbitnya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa kedua objek sengketa *a quo* ditujukan kepada Hendarto dan PT.Grage Nuansa Cemerlang sehingga Penggugat adalah Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga terhadapnya penghitungan sembilan puluh (90) hari atas daluarsa pengajuan gugatan menurut Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dan Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 adalah dihitung secara kasuistis sejak yang bersangkutan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dengan demikian teori yang digunakan dalam penghitungan tenggang waktu dalam sengketa *a quo* berdasarkan teori pengetahuan (*Vernemings Theori*) dan kepentingannya dirugikan.;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Penggugat mengetahui kedua objek sengketa *a quo* pada saat Tergugat menerbitkan surat revisi penjelasan Hasil Pemecahan Sertipikat Tanggal 18 April 2018 (bukti P-7) kemudian Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata usaha Negara Samarinda pada 27 Maret 2018 maka Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa Penggugat telah nyata-nyata mendaftarkan gugatannya tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak Penggugat mengetahui adanya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya kedua objek *sengketa a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 telah mengajukan eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 digabungkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa berkaitan dengan Kewenangan Mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut);
2. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (*error in persona*);
3. Bahwa Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan Gugatan;
4. Bahwa Gugatan Penggugat masih bersifat *premature*;

### **Pertimbangan ad.1:**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu tersebut diatas Majelis Hakim telah mempertimbangkan tentang kompetensi mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka terhadap eksepsi kesatu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

### **Pertimbangan ad.2:**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua tersebut bahwa gugatan Penggugat harusnya mengikut sertakan KAKANWIL BPN Propinsi Kalimantan Timur sebagai Tergugat dikarenakan menurut Tergugat II Intervensi-1 yang memberikan hak atau izin kepada Tergugat dalam penerbitan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11912/Kel.Sepinggan atas nama Hendarto sebagai objek sengketa 1 adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur No: 32/HGB/BPN-64/2010 tanggal 09 Pebruari 2010;

Menimbang terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu peraturan-peraturan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Peratun menyebutkan bahwa: "Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata";
2. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi 1 tersebut Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut;

1. Bahwa objek sengketa 1 ditandatangani dan diterbitkan oleh Tergugat (bukti T-30);
2. Bahwa warkah milik Tergugat II Intervensi 1 ada di dalam berkas Tergugat (bukti T 31 sampai dengan T-43);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari aturan-aturan yang telah majelis hakim sebutkan serta dihubungkan dengan fakta hukum yang ada, Majelis Hakim berpendapat bahwa seseorang/badan hukum didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa tata usaha Negara dikarenakan seseorang tersebut memiliki kewenangan dalam menerbitkan suatu surat keputusan yang ditujukan dalam hal ini untuk Tergugat II Intervensi-1 kemudian surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini objek sengketa 1 sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim pada pertimbangan formalitas gugatan diatas termasuk kategori objek sengketa TUN yang telah final dalam artian tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lainnya dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam menerbitkan objek sengketa 1 tidak memerlukan persetujuan KaKanwil BPN Propinsi Kalimantan Timur, adapun surat yang dimaksud oleh Tergugat II Intervensi 1 diperuntukkan sebagai dasar penerbitan objek sengketa 1, dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi 1 mengenai objek sengketa *error in persona* tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak;

### **Pertimbangan ad.3:**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai tenggang waktu telah dipertimbangkan pada segi formal diatas dan tentang tenggang waktu mengajukan gugatan dimana gugatan masih dalam batas tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Peratun, maka terhadap eksepsi ketiga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

### **Pertimbangan ad.4;**

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 menyatakan dalam eksepsinya bahwa gugatan penggugat *premature* dikarenakan pada dalil gugatan butir 4 halaman 4 menyebutkan “.....dari 11 (sebelas) bidang sertipikat yang sudah terbit dari pecahan SHGB 130/Sepinggangan Raya milik penggugat, terdapat 2 (dua) bidang tanah yang tidak bisa dilakukan pemecahan secara keseluruhan dikarenakan sebagian tanah yang dimohonkan tersebut telah terbit sertipikat hak guna bangunan nomor 11912/Kelurahan Sepinggangan...dst”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 berkesimpulan bahwa belum jelas dan terang Sertipikat Hak Guna Bangunan mana dari pecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan 130/Sepinggan Raya yang tumpang tindih dengan objek sengketa 1;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Jo. Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi:

Pasal 1 angka 4 “Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan”;

Pasal 43 “Penanganan Perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara proses peradilan perdata atau tata usaha Negara, dimana Kementerian sebagai pihak”;---

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi Majelis Hakim menguraikan fakta-fakta hukum terkait eksepsi Tergugat II Intervensi 1 diatas sebagai berikut:-----

1. Bahwa berdasarkan bukti P-6 dan bukti P-7 mengenai surat penjelasan hasil pemecahan sertipikat hak guna bangunan nomor 00130/Sepinggan Raya, Tergugat telah dua kali melakukan pemeriksaan terkait pengukuran tersebut dan menurut analisa Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 11912/Kelurahan Sepinggan atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;
2. Bahwa berdasarkan Berita Acara tanggal 11 Mei 2018 pada acara Pemeriksaan Setempat Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 tidak hadir dan tidak dapat menentukan batas-batas lokasi sesuai dengan surat revisi Tergugat tanggal 18 April 2018 (Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 11 Mei 2018 dan bukti P-7);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara tanah yang dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yakni penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan kedua objek sengketa *a quo* merugikan kepentingan penggugat, dan mengingat perkara tanah di Peradilan Tata Usaha Negara belum diatur mengenai diharuskannya proses banding *administrative* sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Peratun maka dalam mengajukan gugatan perkara tanah tidak harus didahului dengan proses pengukuran pengembalian batas;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa eksepsi gugatan penggugat *premature* adalah tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi – Eksepsi Tergugat ditolak dan formalitas gugatan telah dipertimbangkan maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pokok Perkara sebagai berikut : -----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut di atas, pada pokoknya Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda untuk menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan surat ukur nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, Luas 12.328 m2 atas nama Hendarto (Bukti T-30= T.II.Int1-1 = P-12) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013 , Luas 3.601 m2 atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang (bukti T-1=P-13);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tujuan utama Penggugat mengajukan gugatan dalam sengketa ini adalah memohon agar kedua obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah yang disertai tuntutan-tuntutan lainnya sebagaimana tersurat dalam surat gugatan, dengan alasan bahwa kedua obyek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa oleh karena kebenaran akan dalil-dalil Gugatan itu harus dibuktikan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan menguji dalil-dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan *a quo* dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dasar hal-hal sebagaimana terurai di atas, terhadap kedua obyek sengketa *a quo*, menurut Majelis Hakim harus dilakukan pengujian dari segi Hukum Administrasi Negara (*rechtmatigheid*) yang meliputi aspek : Kewenangan Tergugat, Prosedur dan Substansi menurut Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik; Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap kewenangan, prosedur dan substansi kedua objek sengketa *a quo* yang telah diterbitkan oleh Tergugat;

### **Pertimbangan objek sengketa 1**

Menimbang, bahwa untuk menguji permasalahan apakah Tergugat mempunyai kewenangan menerbitkan obyek sengketa 1 *a quo*, Majelis Hakim akan menguraikan fakta hukum terlebih dahulu yang berkaitan dengan segi kewenangan berdasarkan kajian dari berkas perkara mulai dari jawab-jinawab, bukti-bukti dan saksi dari para pihak serta hasil dari pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Mei 2018, yaitu:

- Bahwa pihak Tergugat mengakui telah menerbitkan objek sengketa 1 *a quo*;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa warkah Tergugat II Intervensi 1 terhadap permohonan penerbitan objek sengketa 1 ada di dalam berkas Tergugat yang dilampirkan sebagai bukti-bukti dalam persidangan (bukti T-30 sampai dengan T-43);-

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa;

*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 Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain"*

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas jelas disebutkan bahwa kewenangan penerbitan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11912/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Maret 2010 berdasarkan surat ukur nomor: 00901/Sepinggan/2009 tanggal 17 November 2009, Luas 12.328 m<sup>2</sup> atas nama Hendarto (Bukti T-30= T.II.Int1-1 = P-12) menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan pada wilayah lokasi yang bersangkutan, yaitu di wilayah Kota Balikpapan. Oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa 1 *a quo* merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat, dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa didasarkan uraian ketentuan tersebut, maka dari aspek kewenangan, penerbitan Keputusan objek sengketa 1 *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Keputusan tersebut secara yuridis harus dinyatakan telah sesuai dengan kewenangannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menguji dan menilai dari segi Prosedural penerbitan obyek sengketa 1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan fakta hukum berdasarkan hasil kajian dari jawab-jawab, bukti-bukti, dan keterangan saksi-saksi dari para pihak dalam persidangan sebagai berikut;

- Bahwa berdasarkan surat kesaksian membuka kebun tanggal 10 Mei 1974 Ambo Konde menanam tanaman-tanaman (cempedak, kopi, kapuk, nangka dll) terletak di RT.XI Telaga Kihong, luas  $\pm 35.000 \text{ m}^2$  pada tahun 1960 (bukti T II Int.1-3);
- Bahwa berdasarkan surat keterangan membuka kebun pada tanggal 4 Agustus 1974, pada tahun 1960 Ambo Konde membuka hutan/kebun dengan luas  $45.500 \text{ m}^2$  guna untuk dijadikan lahan perkebunan serta untuk ditanami tanaman-tanaman (bukti T-57);
- Bahwa berdasarkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 23 Desember 1994 atas nama Hamdani dan Daming yang telah melepaskan hak atas sebidang tanah  $\pm 45.500 \text{ m}^2$  kepada Penggugat (bukti T-55);
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Kelurahan Sepinggan dengan luas  $163.400 \text{ m}^2$  pada tanggal 24 September 1997 (bukti P-11=T-44);
- Bahwa berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 25 Juni 2009 sdr. Daming memberi kuasa kepada Samsudin.N untuk melakukan menjual, mengalihkan dan melepaskan kepada siapapun juga sebidang hak penguasaan atas tanah Negara (Persil) (bukti T-37);
- Bahwa berdasarkan akta pengikatan jual beli no.04 tanggal 10-7-2009 di Balikpapan, Tn.Samsudin N selaku kuasa dari Hamdani menjual sebagian tanah seluas  $12.328 \text{ m}^2$  (bukti T-35);
- Bahwa Tergugat II Intervensi 1 mengajukan permohonan balik nama Sertipikat pada tanggal 22 April 2010;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan bukti P-6 dan bukti P-7 mengenai surat penjelasan hasil pemecahan sertifikat hak guna bangunan nomor 00130/Sepinggan Raya, Tergugat telah dua kali melakukan pemeriksaan terkait pengukuran tersebut dan menurut analisa Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 11912/Kelurahan Sepinggan atas nama Tergugat II Intervensi 1;
- Bahwa berkas surat keterangan pelepasan hak dari Hamdani dan Daming (bukti T-55) termasuk salah satu berkas surat pelepasan hak sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Kelurahan Sepinggan dengan luas 163.400 m<sup>2</sup> (bukti P-11) dan tersimpan di dalam warkah milik Penggugat yang diserahkan kepada Majelis Hakim di dalam persidangan dengan acara pembuktian (Berita acara tanggal 19 Juli 2018);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Daming pada persidangan tanggal 26 Juli 2018 yang menyatakan bahwa sdr. Daming adalah anak kandung dari Ambo Konde (Berita Acara tanggal 26 Juli 2018);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Daming pada persidangan tanggal 26 Juli 2018 menyatakan bahwa sdr. Saksi pernah mengalihkan kepada Penggugat akan tetapi baru menerima uang muka saja sementara dan belum dilunasi oleh penggugat ; (Berita Acara tanggal 26 Juli 2018);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Daming dan Samsudin pada persidangan tanggal 26 Juli 2018 menyatakan bahwa Daming telah mengalihkan sebagian tanahnya kepada Tergugat II Intervensi 1 (Berita Acara tanggal 26 Juli 2018);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Daming, saksi memiliki 2 surat segel dengan luas keseluruhan 8 Ha (Berita Acara tanggal 26 Juli 2018);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 12 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:



- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepalaba dan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

**Pasal 41;**-----

- (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;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 berdasarkan pada dokumen mulai dari pengumpulan data fisik maupun data yuridis, yang ditemukan dalam fakta hukum disini adalah pembuktian hak Tergugat II Intervensi 1, dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Tergugat dalam memeriksa dokumen penyajian data fisik dan yuridis dari pemohon hak atas tanah yakni Tergugat II Intervensi1 berdasarkan alas hak dari ambo konde yang membuka kebun pada tahun 1960 yakni surat tanggal 10 Mei 1974 (bukti T II Intv1-7) kemudian di dalam akta pengikatan jual beli nomor 4 pada poin b halaman 2 tercatat bahwa daming dan hamdani adalah ahli waris dari almarhumah ambo konde dan almarhumah nyonya becce, atas dasar surat-surat tersebut Tergugat

90



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi 1 mengajukan permohonan balik nama sertipikat dari sebelumnya atas nama Daming dan Hamdani menjadi Hendarto

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas apabila disandingkan dengan aturan yang telah disebutkan diatas membuktikan bahwa Tergugat telah menjalankan prosedur kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku selanjutnya Majelis Hakim menilai dari segi prosedural Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 *a quo* tidak melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dokumen fisik yang dijadikan alas hak dalam penerbitan objek sengketa 1 adalah surat kesaksian membuka lahan pada tanggal 10 Mei 1974 dengan luas  $\pm 35.500 \text{ m}^2$  (bukti T II Int-3) yang juga tercantum pada akta pengikatan jual beli no.04 (bukti T-35);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan areal lahannya tumpang tindih dengan Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan surat revisi penjelasan pemecahan sertipikat tanggal 18 April 2018 (bukti P-7) dimana dalam dalil gugatannya menjelaskan bahwa alas hak penggugat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00130/Kelurahan Sepinggan (bukti P-11=T-44) adalah berdasarkan surat keterangan pelepasan hak antara La Riguntu dengan (bukti T- 83 dan T-93) sementara Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa 1 adalah berdasarkan alas hak surat kesaksian membuka lahan pada tanggal 10 Mei 1974 dengan luas  $\pm 35.500 \text{ m}^2$  (bukti T II Int-3) yang juga tercantum pada akta pengikatan jual beli no.04 (bukti T-35);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati kedua alas hak tersebut maka ditemukanlah perinciannya sebagai berikut:

No	Alas Hak	No/Tanggal/Tempat	Luas	Batas-Batas
----	----------	-------------------	------	-------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	Hendarto : Surat Kesaksian Membuka Kebun (dari Daming dan Hamdani)	10 Mei 1974/ RT.XI Telaga Kihong, Balikpapan	±35.500 m <sup>2</sup>	Timur : IBOTAK Utara : Madung Barat : Madung Selatan : Lasila
2	PT.Timur Margadaja: Surat Keterangan Membuka Kebun	a. No.846/PH/CPS/VII/1997  b. No.844/PH/CPS/VIII/1997	± 6.750 m <sup>2</sup>  ± 9.497 m <sup>2</sup>	Timur : Abu Zakaria Utara : Ambo Konde Barat : Dani/PT.Total Selatan : Bokok  Timur : Adu Zakaria Utara : Ambo Konde Barat : Dani Selatan : La Hafi dan Bokok

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pada table diatas menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1 melampirkan alas hak yang berbeda satu sama lain, areal lahan Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan (bukti T-30=T II Int 1-1) memilki luas 12.328 m<sup>2</sup> diatas areal lahan sebagian milik Daming dan Hamdani yang luas keseluruhannya adalah 35.500 m<sup>2</sup>, selanjutnya pada saat pemeriksaan setempat tanggal 11 Mei 2018 Tergugat tidak dapat hadir tanpa pemberitahuan dan sampai dengan tahap kesimpulan Tergugat tidak dapat membuktikan areal yang tumpang tindih antara Sertipikat objek sengketa 1 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 180 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.186 yang tidak dapat diterbitkan oleh Tergugat, hal ini menunjukkan bahwa alasan yang digunakan oleh Tergugat dalam hal tidak dapat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan no 180/Sepinggan Raya (bukti T-109) dan Sertipikat Hak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No.186 (bukti T-115) dikarenakan tumpang tindih dengan objek sengketa 1 *a quo* adalah tidak berdasar hukum, serta merta dalam surat Tergugat tanggal 18 April 2018 (bukti P-7=T-119) tidak menjelaskan dengan detail berapa jumlah luas tanah, dan koordinat wilayah yang dinyatakan tumpang tindih oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan keterangan saksi daming yang menyatakan bahwa saksi memiliki dua surat segel yang berbeda, dan pernyataan penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengambil alih lahan dari saksi daming, perlu diketahui berdasarkan bukti T-55, adalah surat segel yang dijadikan alas hak dalam peralihan dari daming dan hamdani kepada Penggugat, sementara alas hak dalam peralihan dari Daming dan Hamdani kepada Tergugat II Intervensi-1 berdasarkan bukti T II Intv 1-7 dimana kedua surat segel ini memiliki luas lahan dan batas-batas tanah yang berbeda;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal melakukan pemisahan Sertipikat No.00130/ Kelurahan Sepinggan (bukti P-11=T-44) belum sesuai dengan data fisik, kemudian dalam persidangan ini Majelis Hakim tidak menemukan gambar situasi ataupun peta bidang tanah dari Sertipikat objek sengketa 1 sehingga tidak terlihat adanya tumpang tindih seperti yang disebutkan oleh Tergugat, begitupun halnya dengan adanya dua Surat segel yang dimiliki daming dan hamdani (T-57 dan T II Intv 1-7) membuktikan secara substansi bahwa Daming dan Hamdani mengalihkan lahannya kepada Penggugat dengan alas hak surat segel yang berbeda dengan alas hak yang dialihkan kepada Tergugat II Intervensi 1, maka dari itu Majelis Hakim berkeyakinan terdapat perbedaan letak lokasi antara penggugat dan Tergugat II Intervensi 1;

## Pertimbangan objek sengketa 2

Menimbang, bahwa untuk menguji permasalahan apakah Tergugat mempunyai kewenangan menerbitkan obyek sengketa 2 *a quo*, Majelis Hakim telah memeriksa dengan seksama berkas perkara mulai dari jawab-jinawab, bukti-

93

### 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

bukti dan saksi dari para pihak serta hasil dari pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Mei 2018 dan dari hasil telaahan tersebut Majelis Hakim menemukan fakta hukum berkaitan dengan segi kewenangan yaitu,

1. Bahwa pihak Tergugat mengakui telah menerbitkan objek sengketa 2 *a quo*;
2. Bahwa warkah Tergugat II Intervensi 2 terhadap permohonan penerbitan objek sengketa 2 ada di dalam berkas Tergugat yang dilampirkan sebagai bukti-bukti dalam persidangan (bukti T-1 sampai dengan T-29c);
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 mengakui areal lahannya ada di lokasi yang sama dengan Penggugat (Berita Acara tanggal 11 Mei 2018);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

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 Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain"

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas jelas disebutkan bahwa kewenangan penerbitan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 2 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 m2 atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang (Bukti T-1= T.II.Int1-1 = P-13) menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan pada wilayah lokasi yang bersangkutan, yaitu di wilayah Kota Balikpapan. Oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa 2 *a quo* merupakan kewenangan dari Kepala



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan setempat, dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menguji dan menilai dari segi Prosedural penerbitan obyek sengketa 2;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu menguraikan fakta hukum hasil dari jawab-jawab, bukti-bukti, dan keterangan saksi-saksi dari para pihak dalam persidangan sebagai berikut;

1. Bahwa berdasarkan surat keterangan penguasaan dan pemilikan bangunan/tanah diatas tanah Negara tanggal 12 Pebruari 2001 menyatakan bahwa La Ici telah menguasai tanah Negara dan memiliki bangunan/tanaman di atas tanah tersebut sejak tahun 1967 (bukti T-7);
2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Kelurahan Sepinggán dengan luas 163.400 m<sup>2</sup> pada tanggal 24 September 1997 (bukti P-11=T-44);
3. Bahwa pada tanggal 19 Pebruari 2008, La ici mengajukan permohonan hak milik (bukti T-4);
4. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor 08/HGB/BPN-64/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama La ici atas tanah di Kota Balikpapan tanggal 19 Januari 2011 (bukti T-3);
5. Bahwa berdasarkan Kuasa untuk menjual No.111 tanggal 17-01-2014 yang pada intinya La Ici telah memberi kuasa penuh kepada PT .Libratindo Gemilang dalam mengalihkan / menjual / memindahtangankan ataupun melepaskan hak kepada siapapun atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 12999/Sepinggán seluas 3.601 m<sup>2</sup> (bukti T-25);
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 25/2014 tanggal 20 Januari 2014, La ici melalui kuasanya PT Libratindo Gemilang mengalihkan/menjual sebidang tanah tersebut kepada Tergugat II Intervensi 2 (bukti T-23);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 mengajukan permohonan balik nama sertifikat kepada Tergugat pada tanggal 24 Januari 2014;
8. Bahwa berdasarkan keterangan saksi tanggal 9 Agustus 2018 menyatakan bahwa bidang tanah seluas 3.601 m<sup>2</sup> dialihkan/dijual kepada PT Libratindo Gemilang sebelum dialihkan kepada Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa berdasarkan bukti P-6 dan bukti P-7 mengenai surat penjelasan hasil pemecahan sertifikat hak guna bangunan nomor 00130/Sepinggan Raya, Tergugat telah dua kali melakukan pemeriksaan terkait pengukuran tersebut dan menurut analisa Tergugat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 12999/Kelurahan Sepinggan atas nama Tergugat II Intervensi 2;
10. Bahwa Kuasa Tergugat II Intervensi 2 pada saat pemeriksaan setempat mengakui lokasi lahan Tergugat II Intervensi 2 berada di atas lahan Penggugat (Berita Acara Pemeriksaan Setempat 11 Mei 2018);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 12 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, dapat diketahui bahwa Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat lebih dulu menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Kelurahan Sepinggan dengan luas 163.400 m<sup>2</sup> pada tanggal 24 September 1997 (bukti P-11=T-44) dibanding surat keterangan penguasaan dan pemilikan bangunan/tanah diatas tanah Negara tanggal 12 Pebruari 2001 menyatakan bahwa La Ici telah menguasai tanah Negara dan memiliki bangunan/tanaman di atas tanah tersebut sejak tahun 1967 (bukti T-7) yang diyakini Tergugat bahwa surat tersebut sebagai alas hak dari penerbitan objek sengketa 2 *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim meyakini Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 2 tidak meneliti data fisik dan yuridis, serta tidak melakukan kajian data fisik dan yuridis, Tergugat juga tidak memperhatikan di lokasi yang bersamaan apakah telah ada sertipikat lain dengan kata lain Tergugat tidak melakukan Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti yang diperintahkan oleh pasal 12 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana seharusnya Tergugat telah mencatat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00130/Kelurahan Sepinggan dengan luas 163.400 m<sup>2</sup> pada tanggal 24 September 1997 (bukti P-11=T-44) di buku register tanah yang ada pada Tergugat terlebih lagi sertipikat hak guna tersebut telah diperpanjang hingga 2036 sehingga dapat menghindari adanya tumpang tindih dalam penerbitan suatu surat keputusan atas hak diatas bidang tanah satu dengan yang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menguji dan menilai dari segi substansi materiil penerbitan obyek sengketa 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Tergugat perihal revisi penjelasan hasil pemisahan sertipikat yang ditujukan untuk Penggugat (bukti P-7) jelas dalam surat ini bukanlah sebuah surat permohonan untuk pendaftaran tanah pertama kali akan tetapi Penggugat mengajukan permohonan untuk melakukan pemecahan sertipikat induk nomor 00130/Kelurahan Sepinggan yang mana telah terbit sejak tanggal 24 Oktober 1997 fakta hukum ini membuktikan bahwa Tergugat dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kajian data fisik dan yuridis tidak memperhatikan substansi Sertipikat HGB No.00130/Kelurahan Sepinggan, karena apabila Tergugat mencermati Sertipikat HGB Nomor 00130/Kelurahan Sepinggan sesuai aturan yang mana adalah sebagai Sertipikat Induk, Tergugat akan menelaah Sertipikat objek sengketa 2 sebelum memberitahukan melalui surat revisi pemecahan sertipikat tersebut (bukti P-6 dan P-7) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati dari surat penjelasan hasil pemecahan sertipikat (bukti P-6 dan P-7) membuktikan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 2 telah menyalahi asas kepastian hukum, suatu asas yang dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara maksud dari asas ini adalah menghendaki dihormatinya suatu hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menjalankan kewenangannya tersebut harus disertai dengan alasan-alasan yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku serta asas umum pemerintahan yang baik, agar dalam menerbitkan suatu surat keputusan harus memperhatikan juga hak-hak penggugat dalam hal ini ketika memberitahukan penjelasan pemecahan sertipikat agar setiap keputusan yang diambil atau diterbitkan telah betul-betul memperhatikan kepentingan semua pihak dengan memperhatikan norma-norma yang ada;

Menimbang, bahwa maksud dari pendapat Majelis Hakim diatas adalah ketika Tergugat memberitahukan kepada Penggugat melalui surat revisi tanggal 16 Januari 2018 dan (bukti P-6) 18 April 2018 (bukti P-7) seharusnya Tergugat selain memberi informasi bahwa ada kepentingan penggugat yang dirugikan juga dapat memberikan arahan atau "*win-win solution*" kepada Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi 2 dikarenakan akibat tindakan tergugat yang telah menerbitkan dua surat keputusan berupa sertipikat hak guna bangunan No.00130/kelurahan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepinggan (P-11) dan objek sengketa 2 *a quo* telah menimbulkan perkara bagi pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat yang lebih dahulu mendapatkan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00130/Kelurahan Sepinggan tanggal 24 Oktober 1997 dan juga bagi pihak Tergugat II Intervensi 2 karena ketidaktahuannya atas data yang tidak spesifik dari Tergugat, yang beranggapan bahwa pada saat menerima surat keputusan objek sengketa 2 *a quo* dari Tergugat adalah surat keputusan yang sudah benar;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan objek sengketa II telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka objek sengketa 2 *a quo* mengandung cacat yuridis prosedur dan substansi, oleh karenanya secara hukum harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pasal 107 yang menyatakan "Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim". **Dengan demikian Hakim** harus bersikap aktif dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan asas *dominis litis* tersebut, dengan berpedoman pada fakta hukum yang ada meskipun terhadap sesuatu hal tidak dimohonkan dalam surat gugatan maupun jawaban Tergugat dan jawaban para Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara diperkenankan untuk membuktikan keadaan materiil dari setiap sengketa tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dari fakta-fakta hukum yang ada, Terhadap objek sengketa 1 bahwa Tergugat dalam memberitahukan kepada Penggugat mengenai tumpang tindih Sertipikat objek sengketa 1 diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00130/Kelurahan Sepinggan (bukti P-11) adalah tidak disertai alasan hukum, sementara dengan adanya surat pemberitahuan Tergugat tersebut (bukti P-6=T-118 dan P-7=T-119), Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena penerbitan 2 Sertipikat dari 11 Sertipikat atas Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan no.00130/kel.sepinggan (bukti P-11=T-44) menjadi tertunda;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak ditemukannya bukti yang menyatakan areal objek sengketa 1 *a quo* atas nama Tergugat II Intervensi 1 berada di atas areal Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00130/Kel.Sepinggan atas nama Penggugat dan tidak jelasnya penunjukan posisi areal lahan Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1 pada saat pemeriksaan setempat menunjukan adanya prosedur yang tidak benar pada saat penerbitan pemecahan sertipikat-sertipikat atas nama Penggugat keseluruhannya ada 11 sertipikat Hak Guna Bangunan (bukti T-107 sampai dengan T-T-117) tersebut, hal ini bertentangan dengan tujuan Pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang menyebutkan: Pendaftaran tanah bertujuan:-

- 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 sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah terbukti bahwa penerbitan objek sengketa 1 tidak melanggar aturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik sementara penerbitan objek sengketa 2 telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan cacat prosedur dan substansi untuk itu demi terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan **maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua Sertipikat baik Sertipikat Hak Guna Bangunan No.180/sepinggan Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 186/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah layak untuk diterbitkan;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pun berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan :

- (1) Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimaksudkan untuk: a. mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara; b. merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan c. menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya;**
- (2) Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;**

Bahwa berdasarkan peraturan yang telah disebutkan diatas Tergugat dapat melakukan langkah-langkah penyelesaian sebagaimana yang telah Majelis Hakim kemukakan diatas agar tidak timbul masalah baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan diatas, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat untuk menyelesaikan pemecahan sertipikat Penggugat yakni dengan menerbitkan Sertipikat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.180/sepinggan Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 186/Sepinggan Raya atas nama Penggugat, dikarenakan alasan Tergugat bahwa ada tumpang tindih atas Sertipikat objek sengketa adalah tidak berdasar hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terdapat cacat prosedur dalam hal Tergugat menerbitkan obyek sengketa 2 *a quo*, sehingga obyek sengketa 2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggang, Kecamatan Balipapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggang/2013 tanggal 29 Oktober 2013, Luas 3.601 m2 atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang (bukti T-1=P-13) haruslah dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa 2 telah dinyatakan batal karena cacat Prosedur maka berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf b Undang-Undang Peratun, terhadap Tergugat dibebani kewajiban untuk mencabut Sertipikat objek sengketa 2 *a quo* Disamping itu berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Peratun, Terhadap Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi-2 dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 107 Undang-Undang Peratun menyebutkan bahwa Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, sehingga dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti yang dianggap relevan dengan persoalan/masalah hukum yang dijadikan dasar pertimbangan putusan, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan dikesampingkan, tetapi tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Mengingat Ketentuan pasal-pasal 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

### MENGADILI :

#### DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya; -----

#### DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013 , Luas 3.601 m2 atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang;
3. Memerintahkan Tergugat dengan kewajiban untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12999/Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur tanggal 29 Oktober 2013 berdasarkan surat ukur nomor: 00366/Sepinggan/2013 tanggal 29 Oktober 2013 , Luas 3.601 m2 atas nama PT.Grage Nuansa Cemerlang;
4. Menghukum Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp  
(12.504.500.) Dua Belas Juta Lima Ratus Empat Ribu Lima Ratus  
Rupiah;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, pada hari Kamis tanggal 16 Agustus  
2017 oleh **H.SATIBI UMAR HIDAYAT.,S.H** sebagai **Hakim Ketua Majelis**, **DEDI  
WISUDAWAN GAMADI, SH., M.Kn** dan **FEBRINA PERMADI, SH.** masing-  
masing sebagai **Hakim Anggota**, putusan mana diucapkan dalam persidangan  
yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 6 September 2018 oleh  
Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **Didi Sunardi.,S.H.,M.H**  
sebagai **Panitera** pada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dengan dihadiri  
oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan kuasa hukum para  
Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis,

**DEDI WISUDAWANGAMADI,SH., M.Kn.**

**H.SATIBI UMAR HIDAYAT.,S.H.**

Hakim Anggota II

**FEBRINA PERMADI, SH.**

Panitera Pengganti,

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor : 12/G/2018/PTUN.SMD

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Surat Panggilan	Rp. 952.500,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 11.391.000,-
5. Sumpah	Rp. 20.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp. 12.504.500,-

(Dua Belas Juta Lima Ratus Empat Ribu Lima Ratus Rupiah)



**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)