



PUTUSAN
NOMOR : 27/G/2020/PTUN.SMD

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang pemeriksaannya dilakukan secara elektronik, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini dalam sengketa antara ;

TONNY, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Soekarno-Hatta No. 58, RT. 86, Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan ;
Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2020, telah memberikan kuasa kepada ;

1.H. MUHAMMAD, S.H.

2.HAFIEZD, S.H.

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada **KANTOR PENGACARA & KONSULTAN HUKUM H. MUHAMMAD, SH dan REKAN**, Berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo No.18, RT.16, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, yang berkedudukan di Jalan Manuntung No. 03, RT. 27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 43/Sku-64.71.MP.02.02/VII/2020 tanggal 02 Juli 2020, telah memberikan kuasa kepada ;

1.M. RIZAL FACHLEVI, S.ST., jabatan Kepala Seksi

Halaman 1 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

2. **HIRWAN ARDIANSYAH, S.H.**, jabatan Kepala Sub Seksi
Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

3. **ERAWATI, A.Md.**, jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian
Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota
Balikpapan, yang memilih alamat pada Kantor Pertanahan
Kota Balikpapan, di Jalan Manuntung No. 03, RT. 27,
Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan,
Kota Balikpapan ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Dan

KASTIAWAN WIJAYA OEIJ, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mekar Sari No. 03
RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan
Tengah, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
03/THP-SKK/VII/2020 tanggal 18 Juli 2020, telah
memberikan kuasa kepada ;

1. **TRI HENDRO PUSPITO, S.H., C.P.L.**

2. **ACHMED MABRUR TABRANI, S.H.**

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat
pada Kantor Hukum TRI HENDRO PUSPITO, S.H. &
ASSOCIATES, yang beralamat kantor di Jalan MT Haryono,
Grand City Ruko Palladium Blok J No. 8, Kota Balikpapan ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut ;

Halaman 2 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Telah membaca ;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/PEN-DIS/2020/PTUN.SMD, tanggal 19 Juni 2020 tentang Lolos Dismissal Proses ;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/PEN-MH/2020/PTUN.SMD, tanggal 19 Juni 2020 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;
 - Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD, tanggal 19 Juni 2020, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
 - Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/PEN-PP/2020/PTUN.SMD, tanggal 19 Juni 2020 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;
 - Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/PEN-HS/2020/PTUN.JBI, tanggal 28 Juli 2020, tentang Hari Sidang Terbuka untuk Umum ;
 - Putusan Sela Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD/INTV, tanggal 4 Agustus 2020 ;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 27/PEN-MH/2020/PTUN.SMD, tanggal 25 November 2020 tentang Pergantian Susunan Majelis Hakim ;
2. Telah membaca berkas perkara, membaca bukti surat dari Para Pihak, mendengar keterangan saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi, serta mendengar keterangan para pihak di Persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 19 Juni 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 19 Juni 2020, dengan Register Perkara Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD, yang telah diperbaiki pada tanggal 28 Juli 2020, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

I. Objek Gugatan :

Halaman 3 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

II.Kewenangan Pengadilan :

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda karena Tergugat berkedudukan di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Pasal 54 ayat (1) yang berbunyi "Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat" bahwa oleh sebab itu Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda di Samarinda Kalimantan Timur yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 05 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Pasal 47 ;

III.Upaya Administratif :

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini, Penggugat telah melakukan upaya administrasi yaitu Penggugat telah membuat Surat Keberatan kepada Tergugat tertanggal 02 juni 2020 Hal : Surat Keberatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ yang pada intinya Penggugat menyatakan keberatan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor : 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ diatas bidang-bidang tanah tanah hak milik Penggugat yang terlebih dahulu bersertifikat, sesuai dengan ketentuan Pasal 75 ayat (1)

Halaman 4 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan ;

Bahwa upaya administrasi yang Penggugat ajukan kepada Tergugat tersebut diatas sama sekali tidak mendapatkan tanggapan sebagaimana mestinya yaitu paling lama waktu 10 (sepuluh) hari kerja Tergugat wajib menetapkan dan/atau melakukan keputusan setelah permohonan diterima secara lengkap , sehingga berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.30 tahun 2014 tentang Administrasi Negara dalam pasal 53 ayat (2) maka Penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan upaya ini ;

IV.Kepentingan Penggugat Mengajukan Gugatan :

Bahwa Penggugat ada memiliki dan menguasai bidang-bidang tanah sebagai berikut :

- 1.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5152/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00533/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 127 m² atas nama TONNY ;
- 2.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5153/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00534/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 126 m² atas nama TONNY ;
- 3.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5154/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00535/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 125 m² atas nama TONNY ;
- 4.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5155/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00536/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 133 m² atas nama TONNY ;
- 5.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5156/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00537/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 204 m² atas nama TONNY ;
- 6.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5157/Kelurahan Batu Ampar, tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor : 00538/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 191 m² atas nama TONNY ;

Halaman 5 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang seluruhnya berasal dari pemisahan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik H.SAFRAN sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 644 / Kelurahan Batu Ampar Kota Balikpapan GS (Gambar Situasi) 00258/1988 tanggal 16 Februari 1988 atas nama H. SAFRAN ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 04 Juni 2012 Tentang pemekaran 7 (tujuh) Kelurahan di Kota Balikpapan, bidang-bidang tanah yang dimiliki Penggugat semula berada atau berkedudukan di Kelurahan Batu Ampar atau sekarang berkedudukan di Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan ;

Bahwa di atas bidang-bidang tanah yang Penggugat kuasai dan miliki tersebut diatas tiba-tiba dipermasalahkan oleh **Saudara Kastiawan Wijaya** karena menurut **Saudara Kastiawan Wijaya** bidang-bidang tanah milik Penggugat tersebut terjadi tumpang tindih dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

Bahwa dengan adanya Permasalahan tumpang tindih antara bidang-bidang tanah Hak Milik Penggugat yang sudah terlebih dahulu bersertifikat dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ tersebut yang diterbitkan juga oleh Tergugat. Kerena merupakan ketidakcermatan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat yaitu dengan terjadinya tumpang tindih antara sertifikat satu dengan sertifikat lainnya dalam bidang tanah yang sama ;

Oleh sebab itu, Maka Penggugat sangat merasa dirugikan, yaitu :

- Penggugat sangat terganggu untuk memanfaatkan tanah Hak Milik Penggugat secara optimal ;

Halaman 6 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum atas bidang-bidang tanah milik Penggugat dikarenakan ditumpang tindih oleh Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

Bahwa Penggugat merasa berkepentingan untuk mengajukan Gugatan ini sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 05 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. pasal 53 ayat (1) Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

V.Tenggang waktu mengajukan Gugatan :

- 1.Bahwa Penggugat adalah Perorangan atau badan hukum Perdata yang dalam hal ini tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang kepentingannya dirugikan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1073/ Kelurahan Graha Indah, tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor : 01429/2015, tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ diatas bidang-bidang tanah yang terlebih dahulu bersertifikat milik Penggugat seperti tersebut diatas ;
- 2.Bahwa Penggugat telah membuat Surat Keberatan kepada Tergugat tertanggal 02 juni 2020 terhadap Obyek yang menjadi sengketa dalam hal ini diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. Dan terhadap surat keberatan tersebut Tergugat tidak memberikan balasan apapun, hingga telah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja ;

Halaman 7 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 19 Juni 2020 ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Gugatan yang Penggugat ajukan ini memenuhi tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 05 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Pasal 5 ayat (2) dan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara dalam pasal 53 ayat (2) sejak dikirimkannya Surat Keberatan kepada Tergugat telah lebih dari 10 hari kerja tanpa balasan dan masuk dalam rentang waktu 90 hari untuk mengajukan Gugatan ;

VI. POSITA

Adapun Gugatan ini kami ajukan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki dan menguasai bidang-bidang tanah sebagai berikut :

1.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5152 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00533/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 127m² atas nama TONNY ;

1.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5153 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00534/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 126m² atas nama TONNY ;

1.3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5154 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00535/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 125m² atas nama TONNY ;

1.4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5155 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00536/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 133m² atas nama TONNY ;

Halaman 8 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.5.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5156 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00537/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 204m² atas nama TONNY ;

1.6.Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5157 / Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006 dengan surat ukur nomor 00538/2006 tanggal 23 Mei 2006 dengan luas 191 m² atas nama TONNY ;

Yang seluruhnya berasal dari pemisahan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik H.SAFRAN sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 644 / Kelurahan Batu Ampar GS (Gambar Situasi) 00258/1988 tanggal 16 Februari 1988 atas nama H. SAFRAN ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 04 Juni 2012 Tentang pemekaran 7 (tujuh) Kelurahan di Kota Balikpapan, bidang-bidang tanah yang dimiliki Penggugat semula berada atau berkedudukan di Kelurahan Batu Ampar sekarang berkedudukan di Kelurahan Graha Indah ;

2.Bahwa tiba-tiba Saudara Kastiawan Wijaya mengakui sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. telah melaporkan Saudara Charles kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Timur atas dugaan tindak Pidana Peyerobotan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP ;

3.Bahwa atas pengaduan Saudara Kastiawan Wijaya tersebut, telah dilaksanakan penyelidikan oleh Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Timur yaitu antara lain dengan melakukan Pengukuran Pengembalian Batas sebagaimana Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas No. 11 / 2019 tanggal 06 Mei 2019, yang mana telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 10 April 2019 ;

4.Bahwa dalam Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas yang dilaksanakan pada tanggal 10 April 2019 oleh Tergugat dan Pihak Kepolisian ternyata bidang-bidang tanah hak milik Penggugat yang

Halaman 9 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah bersertifikat sebagaimana tersebut diatas juga ditumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ, sebagaimana termuat dalam berita acara pengukuran dan pengembalian batas No.11/2019 06 Mei 2019 ;

5.Bahwa berdasarkan hasil pengukuran ulang sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengukuran dan Pengembalian Batas No.11/2019 tanggal 06 Mei 2019 didapati fakta sebagai berikut :

a.Lokasi pertama, penunjukan bidang tanah sesuai data pada gambar sertifikat berada di lokasi belakang bangunan gedung Hotel Platinum dan atau di sisi sebelah selatan Sertifikat Hak Milik No.89/Batu Ampar dan Sertifikat HGB No.861/Batu Ampar. Letak Sertifikat HGB nomor 1073/Graha Indah berdasarkan posisi yang telah terpetakan secara analog dengan sistem koordinat lokal pada Peta Dasar Fotogrametri nomor 65 yang terikat pada bidang tanah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Batu Ampar yang diterbitkan pada tahun 1997 yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Saudara Tonny. Posisi bidang tanah berdasarkan hasil pemetaan selanjutnya juga tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5152/Batu Ampar, 5153/Batu Ampar, 5154/Batu Ampar, 5155/Batu Ampar, 5156/Batu Ampar, 5157/Batu Ampar, yang secara keseluruhan diterbitkan pada tahun 2006 atas nama Saudara Tonny yang berasal dari pemisahan bidang sertifikat Hak Milik Nomor : 644/Batu Ampar yang diterbitkan pada tahun 1988 ;

b.Lokasi Kedua, Penunjukan bidang tanah sesuai data hasil unduh persil pada aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) adalah di jalan Soekarno Hatta Km. 6 yang secara administratif berada di wilayah kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara ;

c.Ketiga, penunjukan koordinat posisi lembar Peta Pendaftaran No. 50.1-55.181-10-1-3, yang secara administratif lokasinya berada di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur ;

6.Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Kalimantan Timur, No. B/448.a/IX/Res.1.2/2019/

Halaman 10 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direskrim, tanggal 16 September 2019 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan yang ditujukan kepada Saudara Kastiawan Wijaya dengan tembusan kepada Tonny (Penggugat) dijelaskan bahwa laporan Saudara Kastiawan Wijaya belum dapat ditingkatkan ke tahap Penyidikan karena masing-masing pihak memiliki legalitas kepemilikan ;

7. Bahwa mengutip isi Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Kalimantan Timur tersebut diatas dijelaskan bahwa letak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA yang berasal dari Surat tanda jual-beli tidak bertanggal No.74/II/CBU/11/76 dari IBUS kepada SUMOLANG H / ELSYE RAWUNG terletak di **Kelurahan Gunung Samarinda**, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan bukan terletak di Kelurahan Batu Ampar / Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan. Sedangkan bidang-bidang tanah milik Penggugat berada di **Kelurahan Batu Ampar / Kelurahan Graha Indah**, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan ;

8. Bahwa fakta, Saudara Kastiawan Wijaya yang mengakui memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ, tidak pernah menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut mungkin karena adanya ketidakjelasan letak posisi tanah dimaksud, hal ini diperkuat dengan hasil Peninjauan Lapangan dan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas No.11/2019 tanggal 06 Mei 2019 pada angka 4 yakni :

“angka 4 : Bahwa posisi yang ditunjukkan berdasarkan data dan peta yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan letaknya berjauhan satu sama lain, sehingga posisi bidang tanah HGB 1073/Graha Indah

Halaman 11 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Sementara ini belum bisa ditetapkan secara pasti mengingat terdapat perbedaan posisi dari data yang tidak menguatkan satu sama lain” ;

9. Bahwa hal mendasar dalam permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. Tergugat nyata-nyata sangat keliru terhadap data fisik maupun yuridis dan Tergugat telah melanggar azas Profesionalisme dan akuntabilitas dimana Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat pada obyek sengketa tidak mempertimbangkan fakta hukum dalam data fisik maupun yuridis obyek sengketa ;

9.1. Dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ., Tergugat telah bertindak tidak cermat dan cacat administrasi karena asal usul tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. adalah tanah yang berada di Kelurahan Gunung Samarinda ;

Bahwa Tergugat nyata-nyata melanggar azas Kecermatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 huruf d dan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

9.2. Selain itu letak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. Diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah yang terlebih dahulu sudah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No.664/Batu Ampar GS (Gambar Situasi) No.00258/1988 tanggal 16 Februari 1988 atas nama H. SAFRAN ;

Halaman 12 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat telah melanggar azas Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 huruf a ,dimana Penggugat merasa dirugikan atas ketidakpastian kepemilikan obyek tanah sebagaimana bidang-bidang tanah yang dimiliki Penggugat dalam angka 1 Gugatan ini yang dilakukan oleh Tergugat dengan diterbitkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ.diatas tanah yang telah bersertifikat pula yang bertentangan dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

9.3.Selain itu letak tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. berada di Jalan Soekarno Hatta **kilometer 6** dan bukan berada di Jalan Soekarno Hatta **kilometer 5** sebagaimana letak posisi bidang-bidang tanah milik Penggugat ;

9.4.Bahwa fakta, berdasarkan penunjukan Koordinat posisi lembar pada Pendaftaran No.50.1-55.181-10-10-1-3 secara administratif letak posisi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ.berada di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan. Dan bukan terletak di Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan ;

Bahwa Tergugat melanggar azas Kepastian hukum dan azas Kecermatan dalam Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 10 huruf a , Huruf d, dan melanggar pasal 3 huruf a dan pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang

Halaman 13 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah dalam pelaksanaan tugas dan fungsi sebagai Badan Tata Usaha Negara ;

10. Bahwa berdasarkan uraian, Tergugat telah melanggar hukum antara lain yaitu :

10.1. Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

10.2. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- Pasal 3 huruf a
- Pasal 4 ayat (1)
- Pasal 10 ayat (1)
- Pasal 31 ayat (1)

10.3. Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dalam hal ini pada penerapan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

- Pasal 3 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g ;
- Pasal 10 ayat (1) huruf a. , huruf d, huruf f, dan huruf h.

11. Bahwa oleh sebab itu cukup beralasan menurut hukum dinyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ. tersebut batal atau tidak sah. Karena telah bertentangan dengan peraturan PerUndang-Undangan dan Azas-Azas hukum yang berlaku ;

VII. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

Halaman 14 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 1073/ Kelurahan Graha Indah tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan surat ukur nomor 01429/2015 tanggal 14 April 2015 dengan luas 1.715 m² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan yang dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 25 Agustus 2020, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah bertentangan dengan kompetensi absolut dari suatu peradilan, berdasarkan Pasal 1335 Jo. 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR Jo. 285 Rbg mencermati Posita gugatan Penggugat secara yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, karena dalam dalil-dalil Penggugat pada dasarnya tentang masalah KEPEMILIKAN DAN KEPENGUASAAN TANAH, BUKAN PROSEDURAL ADMINISTRASI PENDAFTARAN TANAH sebagaimana dalil Penggugat :

- Pada halaman 7 mengenai Posita Gugatan Penggugat angka 6, *"Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Kalimantan Timur, No. B/448.a/IX/ Res.1.2/2019/Direskrim, tanggal 16 September 2019 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan yang ditujukan kepada Saudara Kastiawan Wijaya dengan tembusan kepada*

Halaman 15 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TONNY (Penggugat) dijelaskan bahwa laporan Saudara Kastiawan Wijaya belum dapat ditingkatkan ke tahap Penyidikan karena masing-masing pihak memiliki legalitas kepemilikan” ;

Bahwa terlebih dahulu seharusnya Penggugat menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap *Beschikung* yang terbit diatas tanah objek sengketa ;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengklaim bahwa tanah objek sengketa yang diatasnya terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah Atas Nama Kastiawan Wijaya Oeij adalah sah miliknya secara hukum berdasarkan kepemilikan hak atas tanah yaitu sertipikat. Oleh karena itu, Penggugat mempersoalkan keabsahan kepemilikan hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Tergugat. Apabila Penggugat mempersoalkan keabsahan dari kepemilikan hak atas tanah / alas hak kepemilikan sebagai dasar penertiban Sertipikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah Atas Nama Kastiawan Wijaya Oeij, seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri ;

3.Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan Oleh Penggugat

Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut: “.... Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan” ;

Berdasarkan ketentuan di atas maka gugatan dimaksud adalah bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan tahun 2020, sedangkan terhadap objek

Halaman 16 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa telah diterbitkan sejak tahun 2006, sehingga dapat dikatakan telah melewati tenggang waktu (kadaluarsa) 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah, sehingga beralasan dan sepatutnya gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ini telah dikukuhkan dan diperkuat pula dalam beberapa putusan MA RI yakni MA RI No. 210 K/Sip/ 1955 tanggal 10 Januari 1957, MA RI No. 329 K/ Sip/1957 tanggal 24 September 1958, MA RI No. 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan MA RI No. 70 K/Sip/1959 tanggal 7 Maret 1959. Dengan demikian, jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan ;

Bahwa terhadap objek sengketa *a quo*, penghitungan mengenai jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berlaku sejak diterbitkannya sertifikat yang bersangkutan, yakni dihitung sejak tanggal diterbitkannya objek sengketa, yaitu tanggal 07 April 2004 (14 Tahun yang lalu), sehingga telah melampaui batas waktu mengajukan gugatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5152 / Kelurahan Batu Ampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 5153 / Kelurahan Batu Ampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 5154 / Kelurahan Batu Ampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 5155 / Kelurahan Batu Ampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 5156 / Kelurahan Batu Ampar, Sertipikat Hak Milik Nomor 5152 / Kelurahan Batu Ampar, yang seluruhnya tercatat terakhir Atas Nama Tonny. Bahwa terhadap sertipikat tersebut diatas adalah benar

Halaman 17 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) dan melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), serta sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yaitu :

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

4. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa di pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah, telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan dan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi persyaratan yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) dan melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu :

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

5. Bahwa kronologis penerbitan objek sengketa TUN sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7959 / Kelurahan Batu Ampar Terbit Tanggal 07 / 04 / 2006, Surat Ukur Nomor 2102 / 2005 / Batu Ampar Tanggal 03 / 12 / 2005, dengan luas 1715 M² Atas Nama Elsy Rawung.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 07 Tahun 2012 Tanggal 04 / 06 / 2012 Tentang Pemekaran 7 Kelurahan di Kota Balikpapan, Maka semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7959 / Kelurahan Batu Ampar Terbit Tanggal 07 / 04 / 2006, Surat Ukur Nomor 2102 / 2005 / Batu Ampar

Halaman 18 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 03 / 12 / 2005, dengan luas 1715 M² Atas Nama Elsy Rawung Menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah Terbit Tanggal 07 / 04 / 2006, Surat Ukur Nomor 1429 / 2015 / Graha Indah Tanggal 14 / 04 / 2015, dengan luas 1715 M² Atas Nama Elsy Rawung ;

- Bahwa kemudian terjadi peralihan hak atas tanah dari Elsy Rawung kepada Kastiawan Wijaya dengan dasar Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 16/PDT.G/2017/PN.BPP Tanggal 16 / 04 / 2017 ;

Berdasarkan kronologis tersebut diatas, apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penerbitan "Sertipikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah", telah melanggar Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar ;

- 6.Bahwa kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. (Pasal 1 Angka 12 PP No. 24 Tahun 1997) ;

Berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997, menyebutkan :

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

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

Bahwa perubahan fisik terjadi dalam hal diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan perubahan data yuridis terjadi misalnya jika diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah terdaftar. Bahwa terhadap segala perubahan fisik maupun yuridis

Halaman 19 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek sengketa telah Tergugat termuat dalam Buku Tanah dan Surat Ukur Objek Sengketa *a quo* ;

7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Tergugat pada 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 serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 71 ayat (1)**, Oleh karena itu gugatan Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

8. Bahwa Tergugat tidak melakukan pembatalan atau mencabut sertifikat secara serta merta karena tatacara pembatalan hak atas tanah sudah diatur 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. 3 Tahun 1997, Pasal 124 s/d 133 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, dan diajukan permohonan kepada kantor pertanahan setempat, sementara penerbitan Sertipikat *a quo*, telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku ;

9. Bahwa Tergugat membantah Gugatan Penggugat selebihnya ;

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

Dalam Eksepsi

Halaman 20 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- 1.Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);
- 2.Menyatakan secara hukum Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1073 / Kelurahan Graha Indah Atas Nama Kastiawan Wijaya Oeij, yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- 3.Membebankan kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara / sengketa ini.

Menimbang, bahwa untuk memberikan perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) kepada pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa *a quo* dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis hakim telah memanggil secara patut Pihak Ketiga yang berkepentingan yang namanya tertera dalam keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo*, yaitu atas nama **Kastiawan Wijaya Oeij**, untuk diberitahukan hak dan kepentingannya dalam perkara *a quo*. Atas panggilan tersebut, pada persidangan tanggal 21 Juli 2020, telah hadir kuasa hukum dari pihak ketiga tersebut, yang bernama **Tri Hendro Puspito, S.H., C.P.L.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/THP-SKK/VII/ 2020, tanggal 18 Juli 2020, yang pada pokoknya menyatakan akan masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Pada persidangan tanggal 28 Juli 2020, Kuasa Hukum Pihak Ketiga tersebut telah menyampaikan surat permohonan intervensi. Atas permohonan tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD/INTV, tanggal 4 Agustus 2020, yang menerima permohonan dari Sdr. Kastiawan Wijaya Oeij dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi ;

Halaman 21 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 18 Agustus 2020, yang mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, hal-hal yang di uraikan dalam Eksepsi ini mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas mengenai kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI ;
3. Bahwa **pengajuan Gugatan telah lewat waktu** sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebab PENGGUGAT baru sekarang mengajukan Gugatan setelah Objek Gugatan telah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7953 dengan Surat Ukur Nomor : 02102/2005 yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Luas : 1.715 M2 dan berdasarkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2012 tanggal 04/06/2012 Tentang Pemekaran 7 Kelurahan di Kota Balikpapan **MENJADI** Setipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1073 dengan Surat Ukur Nomor : 1429/2015 yang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Luas : 1.715 M2 dengan tanggal Perubahan Hak 10 April 2015 atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. **Objek sengketa diterbitkan pada tanggal 07 April 2006 dan PENGGUGAT mendaftarkan Gugatannya pada tanggal 19 Juni 2020** sebagaimana pengakuan PENGGUGAT dalam isi Gugatannya “ V. Tenggang waktu mengajukan Gugatan angka 3. Bahwa gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 19 Juni 2020 “ sehingga telah lewat Sembilan puluh (90) hari, sesuai pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan “Bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam rentang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau

Halaman 22 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”
Berdasarkan aturan tersebut maka Gugatan PENGGUGAT yang
diajukan telah lewat waktu ;

4. Bahwa PENGGUGAT TELAH SALAH MEMAHAMI PERATURAN YANG
MENJADI DASAR HUKUM TENGGANG WAKTU PENGGAJUAN
GUGATAN PENGGUGAT DIMANA DASAR HUKUM YANG DIGUNAKAN
PENGGUGAT SUDAH JELAS, Bahwa Gugatan dapat diajukan hanya
dalam rentang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat
diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata
Usaha Negara dan didalam UU No. 30 Thn 2014, Pasal 53 Ayat (2) yang
didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 5 PENGGUGAT
telah salah memahami pasal tersebut dimana bunyi pasal 53 Ayat(2) :
”jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas
waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), maka Badan
dan/atau Pejabat Pemerintah wajib menetapkan dan/ atau melakukan
keputusandan/atau tindakan dalam waktu paling lama 10 hari kerja
setelah PERMOHONAN DITERIMA LENGKAP OLEH BADAN
DAN/ATAU PEJABAT PEMERINTAHAN”, SEDANGKAN BATAS WAKTU
GUGATAN TELAH DITENTUKAN OLEH UU No. 5 Thn 1986 pasal 55
yaitu 90 hari dan permohonan diajukan serta diterima lengkap oleh
Badan dan atau Pejabat Pemerintah bukan sebagaimana pemahaman
PENGGUGAT yang terdapat dalam Gugatannya halaman 5 angka 3 ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan
Nomor : 7953 dengan Surat Ukur Nomor : 02102/2005 yang terletak di
Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Provinsi Kalimantan Timur, Luas : 1.715 M2 dan berdasarkan Peraturan
Walikota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2012, tanggal 04/06/2012 Tentang
Pemekaran 7 Kelurahan di Kota Balikpapan MENJADI Setipikat Hak
Guna Bangunan Nomor : 1073 dengan Surat Ukur Nomor : 1429/2015
yang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara,
Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Luas : 1.715 M2 dengan
tanggal Perubahan Hak 10 April 2015 atas nama KASTIAWAN WIJAYA

Halaman 23 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OEIJ telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan ;

2. Bahwa selama proses terhadap Permohonan Sertipikat Hak yang diajukan atas tanah objek sengketa tidak ada orang atau badan hukum yang melakukan keberatan terhadap penguasaan tanah yang diajukan oleh KASTIAWAN WIJAYA OEIJ pada tahun 2005 SAMPAI DITERBITKAN SERTIPIKAT Tahun 2006 namun muncul permasalahan setelah tanggal 19 Juni 2020 dengan diajukan Gugatan oleh PENGGUGAT karena alasan objek yang dikuasai ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas maka TERGUGAT II INTERVENSI melalui kuasa hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI seluruhnya ;
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT melanggar ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI seluruhnya ;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan SAH Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1073/Kelurahan Graha Indah/2006 tanggal Penerbitan 07 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor: 01429/2015, tanggal 14 April 2015 dengan Luas 1.715 M2 atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ yang dikeluarkan oleh TERGUGAT ;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 1 September 2020 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan

Halaman 24 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan Dupliknya pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 29 September 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan dibebani meterai cukup, serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya atau fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di Persidangan, dengan diberi tanda **bukti P-1** sampai dengan **bukti P-17**, dengan rincian sebagai berikut ;

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5152/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00533/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 127 m2 atas nama TONNY ;
2. Bukti P-2. : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5153/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00534/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 126 m2 atas nama TONNY ;
3. Bukti P-3. : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5154/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00535/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 125 m2 atas nama TONNY ;
4. Bukti P-4. : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5155/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00536/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 133 m2 atas nama TONNY ;
5. Bukti P-5. : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5156/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00537/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 204 m2 atas nama TONNY ;
6. Bukti P-6. : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 5157/Kelurahan Batu Ampar tanggal penerbitan 23 Mei 2006, Surat Ukur No. 00538/2006 tanggal 23/05/2006, Luas 191 m2 atas nama TONNY ;
7. Bukti P-7 : Fotokopi dari fotokopi Surat Kepala Kantor

Halaman 25 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 174/64.67-200.3/V/2019 tanggal 20 Mei 2019, Perihal Permohonan Pengukuran Pengembalian Batas, ditujukan kepada Direktur Reserse Kriminal Umum Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Timur ;

8. Bukti P-8 : Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor : 11/2019, tanggal 6 Mei 2019 ;
9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat tembusan Dir Reskrimum Polda KALTIM WADIR, Nomor : 448.a/IX/ Res.1.2./2019/Ditreskrimum, tanggal 16 September 2019, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ;
10. Bukti P-10.A : Fotokopi dari foto kopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Nomor : 1391/64.71-200.3/X/2018 tanggal 29 Oktober 2018, ditujukan kepada Kepala Kepolisian Daerah Kalimantan Timur, Perihal Penyampaian Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas An. Polda Kaltim ;
11. Bukti P.10.B : Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas Nomor : 93/2018 tanggal 4 Oktober 2018 ;
12. Bukti P-11 : Fotokopi dari fotokopi Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2012 Tentang Pembentukan Tujuh Kelurahan Dalam Wilayah Kota Balikpapan ;
13. Bukti P-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama TONNY ;
14. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga atas nama TONNY ;
15. Bukti P-14 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor : 12 tanggal 24 Februari 2005 dibuat dihadapan SRI HENDRAYANTI,

Halaman 26 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Notaris di Balikpapan ;

16. Bukti P-15 : Fotokopi dari fotokopi Akta Surat Kuasa Nomor 13 Tanggal 24 Februari 2005, dibuat dihadapan SRI HENDRAYANTI, SH., Notaris di Kota Balikpapan ;
17. Bukti P-16 : Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 16 April 2017 ;
18. Bukti P-17 : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01073/Kelurahan Graha Indah atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan dibebani meterai cukup, serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya atau fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di Persidangan, dengan diberi tanda **bukti T-1** sampai dengan **bukti T-38**, dengan rincian sebagai berikut ;

1. Bukti T-1 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1073/Graha Indah atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

2. Bukti T-2 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 02102/Batu Ampar/2005 ;

3. Bukti T-3 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 5152/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

4. Bukti T-4 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 00533/Batu Ampar/2006 ;

5. Bukti T-5 :

Halaman 27 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5153/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

6. Bukti T-6 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00534/Batu Ampar/2006 ;

7. Bukti T-7 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5154/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

8. Bukti T-8 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00535/Batu Ampar/2006 ;

9. Bukti T-9 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5155/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

10. Bukti T-10 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00536/Batu Ampar/2006 ;

11. Bukti T-11 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5156/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

12. Bukti T-12 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00537/Batu Ampar/2006 ;

13. Bukti T-13 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5157/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

14. Bukti T-14 :

Halaman 28 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



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

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00538/Batu Ampar/2006 ;

15. Bukti T-15 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat
Hak Milik No. 5162/Batu Ampar/2006 atas nama TONNY ;

16. Bukti T-16 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor :
00543/Batu Ampar/2006 ;

17. Bukti T-17 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara
Pengembalian Batas Nomor : 93/2018 tanggal 04 Oktober
2018 ;

18. Bukti T-18 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pembatalan
Berkas Permohonan Nomor : 46/2017 tanggal 18 Juli
2017 ;

19. Bukti T-19 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Dokumen
Permohonan Pengembalian Batas No. Berkas : 11833/
2015 ;

20. Bukti T-20 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tugas Pengukuran
Nomor : 1332/St-16.02/IV/2015 ;

21. Bukti T-21 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Undangan
Penyaksian Pengukuran Tanah Nomor : 50/64.71-200.3/
I/2017 tanggal 09 Januari 2017 ;

22. Bukti T-22 :

Halaman 29 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Panggilan Mediasi
Nomor : 1232/64.71/600.013/XII/2016 tanggal 14
Desember 2016 ;

23. Bukti T-23 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Permasalahan Bidang
Tanah Diatas HGB 7953 Dan HM 1987 Kel. Graha Indah,
Kec. Balikpapan Utara Dengan Bidang Tanah Sertipikat
Lain Dan IMTN ;

24. Bukti T-24 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Warkah Nomor : 2575/88
atas nama Safran ;

25. Bukti T-25 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Penerimaan
tanggal 8-12-1988 ;

26. Bukti T-26 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Keputusan
Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur
Nomor : SK. 682/HM-Bpp/365-1988 tanggal 1-10-1988 ;

27. Bukti T-27 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat permohonan Hak
Milik Atas nama Safran Kelurahan Batu Ampar tanggal 12-
4-1988 ;

28. Bukti T-28 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pelepasan Hak
Tanah Perwatan tanggal 13 September 1981 ;

29. Bukti T-29 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pelepasan Hak
Tanah Perwatan tanggal 27 Maret 1982 ;

Halaman 30 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti T-30 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan/
Pernyataan tanggal 10 Agustus 1975 ;

31. Bukti T-31 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ketetapan Iuran
Pembangunan Daerah ;

32. Bukti T-32 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan/
Pernyataan Penggarapan Perawatan tanggal 14 Agustus
1977 ;

33. Bukti T-33 :

Fotokopi dari fotokopi Gambar Situasi Nomor 258/1988 ;

34. Bukti T-34 :

Fotokopi dari fotokopi Surat Ketetapan Iuran
Pembangunan Daerah tanggal 12 Nopember 1975 ;

35. Bukti T-35 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara tanggal 2
Maret 2017 beserta Daftar Hadir dan Kronologis Kasus
Sengketa/Konflik Platinum ;

36. Bukti T-36 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Daftar Hadir tanggal 12
Januari 2017 ;

37. Bukti T-37 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara tanggal 22
Desember 2016 ;

38. Bukti T-38 :

Fotokopi Berita Acara Kerusakan Warkah Nomor : 371/64.
71.300/ND/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020 ;

Halaman 31 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir dan dibebani meterai cukup, serta telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya atau fotokopi pembandingnya oleh Majelis Hakim di Persidangan, dengan diberi tanda **bukti T.II.Intv-1** sampai dengan **bukti T.II.Intv-6**, dimana **bukti T.II.Intv-5 sama dengan bukti T.II.Intv-6**, dengan rincian sebagai berikut ;

1. Bukti T.II.Intv-1 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1073/Graha Indah atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ ;

2. Bukti T.II.Intv-2 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Permasalahan Bidang Tanah Diatas HGB 7953 Dan HM 1987 Kel. Graha Indah, Kec. Balikpapan Utara Dengan Bidang Tanah Sertipikat Lain Dan IMTN ;

3. Bukti T.II.Intv-3 :

Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor : 13/2017 tanggal 6 April 2017 ;

4. Bukti T.II.Intv-4 :

Fotokopi dari fotokopi photo Dokumentasi Pengukuran Pengembalian Batas SHGB No. 131 ;

5. Bukti T.II.Intv-5 :

Fotokopi dari fotokopi Surat Panggilan Nomor : 1232/64.71/600.013/XII/2016 tanggal 14 Desember 2016 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, ditujukan kepada Kastawan Wijaya Oeij ;

6. Bukti T.II.Intv-6 :

Fotokopi dari fotokopi Surat Panggilan Nomor : 1232/

Halaman 32 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64.71/600.013/XII/2016 tanggal 14 Desember 2016
dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,
ditujukan kepada Kastiawan Wijaya Oeij ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama **SYAHRAN dan RAHMAN, S.H.**, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah dengan keterangan selengkapnya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Adapun keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi SYAHRAN, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah menjadi Ketua RT di lingkungan obyek sengketa menjadi Ketua RT mulai tahun 1986 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa itu dimulai RT.15, RT.24, RT.33 dan sekarang sudah menjadi RT. 36 Kelurahan Graha Indah dahulunya masih Kelurahan Batu Ampar ;
- Bahwa perbatasan RT sekarang masuk wilayah Kelurahan Graha Indah ;
- Bahwa sebagai Ketua RT dari tahun 1986 sampai tahun 2001 itu tidak ada mengetahui adanya proses kepemilikan atau proses pembuatan sertifikat atas tanah atas nama KASTIAWAN WIJAYA karena tanah perwatasan itu asal-usulnya tanah punya Sumolang ;
- Bahwa tanah Sumolang yang menjadi tanah Kastiawan itu tidak kena dengan tanah H. Safran ;
- Bahwa saksi tidak tahu sampai sekarang H. Safran masih memiliki tanah karena sebagian sudah dijual sebagian sudah dibagikan dengan keluarganya ;
- Bahwa saksi bersedia nanti menunjukkan di lapangan apabila Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat ;
- Bahwa saksi tahu yang digugat masalah tanah antara Kastiawan sama hotel, obyeknya tidak tahu ;
- Bahwa saksi kenal pak Tonny ;
- Bahwa tanahnya pak Tonny itu jual-beli berdasarkan sertifikat ;
- Bahwa kalau pak Kastiawan yang Perumahan Nirwana ;

Halaman 33 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu di tanah yang bermasalah ini pak Kastiawan pernah menguasai fisik ;
- Bahwa setahu saksi kondisi tanah yang bermasalah ini kalau di sebelah itu tanah kosong, yang sebelah disini dulunya bengkel, yang sebelahnya berbatasan dengan tanah H. Safran ;
- Bahwa obyek sengketa tanah Kastiawan itu arahnya menuju ke Rumah Sakit Umum bukan di Km. 6 ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Harun Bin Sulaiman ;
- Bahwa saksi kenal dengan Masri orang lama sudah meninggal ;
- Bahwa punya tanah Masri di daerah sana ;
- Bahwa saksi kenal dengan Sumolang yang dibikin proyek perumahan Nirwana;
- Bahwa saksi kenal dengan Asmin ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Achmad ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Husin ;
- Bahwa saksi kenal dengan Dandam ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Durasit ;

2.Saksi **RAHMAN, S.H.**, menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi tahu yang digugat disini masalah tanah yang berada di belakang Hotel Platinum ;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah yang di belakang Hotel Platinum itu bermasalah hingga sampai ke pengadilan ini saksi mengetahui karena saksi yang mengurus permohonannya dari Segel menjadi IMTN kemudian berlanjut ke Sertipikat. Jadi ada 2 (dua) nama yang mengajukan permohonan yaitu nama Pak Rudi dan Pak Charles, saksi mengetahui benar bahwa tanah itu benar-benar tidak ada sengketa atau tidak ada pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik kenapa saksi mengatakan tidak ada karena dari pihak pemerintah setempat yaitu dari pihak kecamatan menerbitkan Ijin Memanfaatkan Tanah Negara (IMTN) atas 2 (dua) nama dan 2 (dua) sertipikat atas tanah tersebut telah terbit jadi tinggal 3 (tiga) IMTN lagi yang belum terbit ;

Halaman 34 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saksi mengurus proses penerbitan IMTN atas nama Rudi dan Charles, saksi mengurus IMTN sudah terbit 2 (dua) sertifikat atas nama Pak Rudi sudah terbit sertifikatnya;
- Bahwa 2 (dua) sertifikat yang terbit itu tidak ada tumpang tindih dengan sertifikat atas nama Kastiawan Wijaya yang menjadi obyek dalam perkara ini ;
- Bahwa pada saat pengajuan dari Segel ke IMTN pertama-tama ada sanggahan pak Kastiawan di Kecamatan tapi oleh pihak Kecamatan sebelum IMTN itu diterbitkan bersurat ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan apakah di atas tanah yang dimohon Ijin Memanfaatkan Tanah Negara (IMTN) itu terdapat alas hak yang lain tapi sampai diterbitkan IMTN itu tidak pernah ada jawaban dari BPN Kota Balikpapan bahwa di atas tanah yang kami mohon mengurus Ijin Memanfaatkan Tanah Negara (IMTN) itu ada sertifikat punya Kastiawan tapi dari pihak BPN sampai diterbitkan IMTN tidak pernah menjawab jadi oleh pihak Kecamatan diterbitkanlah IMTN itu karena kami yang juga mengurus punya dasar untuk mengajukan sanggahan bahwa diperoleh tanah ini maksud saya pihak Pak Kastiawan itu letak tanahnya berada pada Kelurahan Gunung Samarinda, kami punya bukti bahwa beliau membeli tanah seluas ± 1 hektar berada di Kelurahan Gunung Samarinda sedangkan obyek yang disengketakan saat ini berada di Kelurahan Graha Indah yang dulunya Kelurahan Batu Ampar, sehingga sanggahan beliau pak Kastiawan ditolak mentah-mentah oleh pihak Kecamatan karena obyek terletak di Kelurahan Gunung Samarinda bukan di Kelurahan Batu Ampar yang sekarang di Kelurahan Graha Indah ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah Tonny punya tanah yang sekarang dianggap berlapis dengan sertifikat atas nama Kastiawan, karena kebetulan saksi juga yang mengurus untuk proses balik nama;
- Bahwa pada waktu proses balik nama atas nama H. Safran kepada Tonny sesuai dengan saran dari BPN bahwa sebelum akta jual beli itu dilaksanakan sertifikat harus dilakukan proses validasi atau pengecekan dulu, disitu dilihat apakah terjadi tumpang tindih atau ada dugaan atau perkara tapi sebelum kami melakukan pengecekan dari

Halaman 35 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak BPN tidak pernah ada sama sekali catatan sehingga kami bisa melaksanakan balik nama atas nama Tonny ;

-Bahwa saksi katakan tidak ada tumpang tindih dengan apapun kalau ada, ada catatan dari BPN dan dari pihak Notaris sendiri tidak bisa melaksanakan akta jual beli. Jangankan tumpang tindih ada aja catatan bahwa di blokir itu Notaris tidak pernah akan bisa melakukan akta jual beli ;

-Bahwa pak Tonny membeli tanah dari H. Safran bukan hanya 2 atau 3 atau 5 sampai saat ini saksi sudah mengurus akta jual beli untuk Pak Tonny lebih dari 10 bidang tanah yang disitu, alhamdulillah semuanya sudah selesai balik nama tidak ada catatan pun dari pihak BPN bahwa itu terjadi tumpang tindih atau overlap. Kemudian dengan adanya gugatan atau sanggahan dari Pak Kastiawan bahwa tanah Pak Kastiawan overlap dengan tanah Pak Tonny saya mencoba menawarkan lagi kepada Pak Tonny untuk meminjam sertifikat Pak Tonny yang dikatakan oleh pihak BPN bahwa itu overlap, saya sudah melakukan pengecekan ulang walaupun pengecekan itu tidak ada untuk tujuan jual beli atau apa dan alhamdulillah BPN terima dan tidak ada catatan sama sekali sampai sekarang ;

-Bahwa pengecekannya dengan cara Sertipikat asli kita bawa ke BPN kita masukkan untuk validasi bahwa kalau ada catatan BPN tidak berani untuk melakukan pengecekan ;

-Bahwa validasinya BPN itu dengan cara Stempel basah ;

-Bahwa saksi tidak melihat prosesnya ;

-Bahwa saksi lebih dari 10 kali mengurus akta jual beli tidak ada masalah artinya tanah dari sertifikat induk atas nama H. Safran diperjual belikan tetap bisa diproses jual belinya dan tidak bermasalah;

-Bahwa saksi tahu tanah H. Safran yang dijual sebagian kepada Tonny sekarang terjadi tumpang tindih dengan sertifikat atas nama Kastiawan ;

-Bahwa saksi sudah berhasil menerbitkan IMTN atas nama Rudi dan Charles, ada 5 (lima) IMTN yang saksi urus, 2 (dua) IMTN atas nama Pak Rudi dan 3 (tiga) IMTN atas nama Pak Charles, saksi masukkan kelima IMTN untuk permohonan dan dari BPN sudah terbit SPM untuk

Halaman 36 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pengurusan itu, 2 (dua) sertifikat atas nama Pak Rudi sudah terbit dan 3 (tiga) IMTN yang kami mohonkan untuk sertifikat sampai sekarang belum terbit karena menurut BPN terjadi overlap dengan Pak Kastiawan, padahal sebelumnya pihak Kecamatan sudah bersurat ke BPN sebelum kami menerbitkan IMTN tolong kami dibalas surat kami apakah di atas tanah tersebut ada alas hak sehingga pihak Kecamatan dalam menerbitkan IMTN tidak menyalahi aturan ;

- Bahwa saksi menyatakan pak Kastiawan tidak pernah menguasai bidang tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah masuk ke dalam obyek sengketa pada saat pengembalian batas tapi beliau sendiri tidak mengetahui yang mana tanah beliau dan beliau tidak tahu pasti ;
- Bahwa yang lebih tua H. Safran dari pada Kastiawan ;
- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti P.10.B, benar saksi hadir pada saat pengembalian batas ;
- Bahwa kondisi obyek sengketa pertama kali saksi lihat pada waktu itu hotel belum terbangun dan masih tanah kosong ;
- Bahwa kalau sekarang sudah jadi hotel dan dari pihak hotel sendiri sudah memagar untuk dijadikan parkir ;
- Bahwa benar seluruhnya sudah masuk dalam areal hotel yang menjadi obyek sengketa sebagian halaman parkir belakang ;
- Bahwa benar pertama kali Pak Kastiawan mengajukan keberatan itu pada saat permohonan IMTN ;
- Bahwa betul yang kedua kali pada saat permohonan sertifikat di sanggah oleh Pak Kastiawan ;
- Bahwa saksi mengetahui secara pasti ada keterangan bahwa sertifikat Pak Kastiawan terletak diposisi yang sama dengan Pak Tonny itu pada saat saksi di telepon Pak Kastiawan;
- Bahwa pada saat pembangunan tembok dan parkir pada saat itu Pak Kastiawan tidak ada keberatan ;
- Bahwa pada saat pengembalian batas itu Pak Kastiawan hadir tetapi tidak bisa menunjukkan dimana patoknya ;
- Bahwa selama proses sengketa ini tidak pernah ada gugatan terkait obyek sengketa baru kali ini ;

Halaman 37 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti P-8, saksi ikut ;
- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti P-10.A, saksi ikut ;
- Bahwa perbedaan pengembalian batas tahun 2018 dan pengembalian batas tahun 2019 kalau pengembalian batas tahun 2018 itu hanya menerangkan kalau sertifikat itu benar atas nama Tonny, yang diukur hanya sertifikat atas nama Tonny saja. Kalau untuk pengembalian batas tahun 2019 fokus milik Pak Kastiawan hasilnya ada 3 (tiga) ;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli meskipun sudah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama **SIWI FAJARINTA WIDYA**, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah dengan keterangan selengkapnya tercatat dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini. Adapun keterangan saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi SIWI FAJARINTA WIDYA, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang digugat oleh TONNY dalam persidangan ini informasi dari lawyernya Kastiawan Wijaya tanah yang dibelakang Hotel Platinum ;
- Bahwa saksi hadir di lokasi waktu Pemeriksaan Setempat ;
- Bahwa saksi menceritakan kronologis SHGB No.1073 dimana Kastiawan Wijaya sebagai pemilik sejak awal punyanya bu Elsy atau biasa kami panggil bu Sumolang, beliau itu adalah pemilik lahan yang sebelumnya yang sekarang jadi Perumahan Nirwana luasnya 6 hektar, kemudian tanah itu dibeli oleh Franky Wijaya kemudian di sertipikatkan pada bidang itu dan kami waktu itu sedang dapat tugas untuk melaksanakan pembangunan di NIRWANA sampai lima enam tahun, kebetulan Kastiawan Wijaya juga direktur saya waktu itu. Nah posisinya memang di belakang kavling yang ada dengan Nirwana berdempetan persis kemudian sebelah utaranya pak Monang yang dibeli oleh Hotel Platinum kemudian dibawahnya sertifikat punyanya kavlingan para Dokter. Jadi saksi tahu persis bahwa tanah itu memang disitu dan sesuai dengan sertifikat yang ada;

Halaman 38 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa betul disitu SHGB No. 1073 itu letaknya di Kelurahan Graha Indah ;
- Bahwa asal tanah itu dari Elsy Rawung atau bu Sumolang;
- Bahwa saksi hadir di lokasi pengukuran waktu itu dengan Elsy Rawung atau bu Sumolang termasuk saya membantu clearing karena kebetulan yang mau membeli Franky Wijaya adalah kakak kandung dari Kastiawan Wijaya ;
- Bahwa bidang tanah yang dibeli oleh Franky Wijaya 1 sampai 2 hektar, yang disertipikatkan sementara yang 1.700 m2 ;
- Bahwa tahun ke lokasi waktu itu lupa ;
- Bahwa pada tahun 2017 ada berita acara pengukuran pengembalian batas dari sertipikat kami PT. Bina Karya Putra Mandiri (Bukti T.II.Intv-3), benar sketsa itu letaknya berdampingan dengan Perumahan Bumi Nirwana (milik dari Kastiawan Wijaya) ;
- Bahwa pemilik Hotel Platinum pak Charles ;
- Bahwa saksi sampai saat ini tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat II Intervensi (Kastiawan Wijaya) ;
- Bahwa saksi tidak tahu segel atas nama bu Elsy ;
- Bahwa setahu saksi yang membeli dari Elsy Rawung itu adalah Franky Wijaya kakaknya Kastiawan Wijaya ;
- Bahwa tanah Elsy itu kemudian dibeli oleh Franky Wijaya, saksi tidak tahu kemudian dari Franky Wijaya bersertipikat menjadi atas nama Kastiawan Wijaya ;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-16 Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bpp disebutkan bahwa segel atas nama Elsy Rawung itu terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan nomor : 74/II/CBU/II/76, saksi tidak tahu itu ;
- Bahwa tanah Elsy Rawung tanahnya 1 hektar lebih ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau disertipikatkan luasnya yang 1.700 M2;
- Bahwa Franky Wijaya pernah menguasai secara fisik lokasi tanah sertipikat No.1073 ;
- Bahwa Franky kakak kandung Kastiawan Wijaya dapat tanah dari bu Elsy Rawung, setahu saksi waktu bu Elsy Rawung menjual ke

Halaman 39 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Franky masih segel ;

- Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikatnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi namanya di sertifikat harusnya Franky Wijaya ;
- Bahwa kalau berpindah ke Kastiawan Wijaya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu Kastiawan pernah berperkara dengan ahli warisnya ;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja sama Kastiawan Wijaya antara tahun 2007 dan tahun 2008 ;
- Bahwa terkait berita acara pengukuran pengembalian batas Nomor 11/2019 tanggal 06 Mei 2019 (vide Bukti P-8), saksi tidak hadir waktu itu ;
- Bahwa saksi tahu PT. Bina Karya Putra Mandiri ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 November 2020, Majelis Hakim dan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang tertera dalam objek sengketa, yaitu di belakang Hotel Platinum, Jalan Soekarno-Hatta, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan yang dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 11 Desember 2020 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, sedangkan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak menyampaikan kesimpulan meskipun sudah diberi kesempatan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam Putusan ini, termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 40 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam gugatannya tanggal 19 Juni 2020, yang isi selengkapnya telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1073/ Kelurahan Graha Indah, tanggal penerbitan 07 April 2006 dengan Surat Ukur Nomor : 01429/2015 tanggal 14 April 2015, dengan luas 1.715 M² atas nama KASTIAWAN WIJAYA OEIJ (**bukti P-17 = T-1 dan T-2**) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2020 dan 18 Agustus 2020 yang isi selengkapnya sebagaimana terurai dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya masing-masing, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi, yang selengkapnya juga telah diuraikan di bagian “Tentang Duduk Sengketa”, sehingga sebelum memberikan pertimbangan mengenai pokok sengketanya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun eksepsi dari Tergugat pada pokoknya adalah tentang Kompetensi Absolut : Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Tidak Berwenang untuk Mengadili Perkara ini dan Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu, sedangkan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu ;

Menimbang, bahwa ketentuan **Pasal 77** Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut **UU Peradilan Tata Usaha Negara**), menyatakan sebagai berikut :

Pasal 77

Halaman 41 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah mengenai kewenangan absolut Pengadilan, sedangkan eksepsi Tergugat dan eksepsi dari Tergugat II Intervensi lainnya termasuk dalam kategori eksepsi lain-lain, yang akan Majelis Hakim pertimbangkan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 47 Juncto Pasal 50** Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui bahwa Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pengertian sengketa tata usaha Negara diatur dalam ketentuan **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku"* ;

Menimbang, bahwa unsur utama dalam sengketa tata usaha Negara adalah objek sengketanya haruslah keputusan tata usaha Negara, dimana mengenai keputusan tata usaha Negara ini diatur dalam ketentuan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tatausaha negara yang berisi tindakan"*

Halaman 42 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam definisi Keputusan Tata Usaha Negara menurut **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang

Halaman 43 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara tersebut bersifat kumulatif sehingga semua unsur harus terpenuhi, sedangkan unsur-unsur di dalam **Pasal 87** Undang-Undang Administrasi pemerintahan bersifat kumulatif – alternatif ;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan meneliti objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan suatu penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat), yang berisikan tindakan hukum dalam bidang tata usaha Negara (administrasi) berupa penerbitan sertifikat hak guna bangunan, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada hubungannya dengan pertanahan, bersifat konkret, individual karena telah ditujukan dengan menyebut nama jelas dari seseorang, yaitu **sdr. Kastiawan Wijaya Oeij**, dan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari atasan atau instansi lainnya, serta telah menimbulkan akibat hukum bagi pemegang sertifikat objek sengketa maupun bagi Penggugat sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1 angka 9** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sekaligus juga telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang memberikan makna lebih luas, yang bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan/pembatasan sebagaimana **Pasal 2** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian, sengketanya pun merupakan sengketa tata usaha Negara sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* pasca berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah

Halaman 44 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya disebut PERMA Nomor : 6 Tahun 2018) ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan **Pasal 1 angka 7** PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, yang dimaksud upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan ;

Menimbang, bahwa **Pasal 2** PERMA Nomor : 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif ;

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha Negara (keputusan administrasi pemerintahan) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat), sehingga dihubungkan dengan ketentuan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, Penggugat harus melakukan upaya administratif terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat sudah melakukan upaya administratif atau belum, Majelis Hakim berpedoman pada Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, khususnya ketentuan **Pasal 75 ayat (2)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur mengenai upaya administratif yang bisa dilakukan oleh Penggugat, yaitu berupa keberatan dan banding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut **Pasal 77 ayat (2)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan, sedangkan menurut **Pasal 78 ayat (2)**, banding diajukan secara tertulis kepada atasan Pejabat yang menetapkan keputusan ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan, diketahui bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat tanggal 2 Juni 2020, Hal : Surat Keberatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1073/ Graha Indah (yang diserahkan oleh Penggugat pada waktu pendaftaran) ;

Halaman 45 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Pasal 77 ayat (4)** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa : “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Penggugat tanggal 2 Juni 2020 tersebut, dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 77 ayat (2)**, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut merupakan bentuk keberatan Penggugat terhadap penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (4)**, seyogyanya Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan harus menjawab surat tersebut, paling tidak sampai dengan tanggal 17 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat dari Penggugat tersebut tidak dijawab, maka menurut Majelis Hakim upaya Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 19 Juni 2020 adalah tindakan yang tepat, tanpa harus melakukan upaya banding ke atasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 1 angka 10** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kemudian dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 47 juncto Pasal 50** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan **Pasal 2** PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga terhadap eksepsi dari Tergugat mengenai kewenangan absolut pengadilan **tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 46 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkannya atau diterimanya keputusan badan atau Pejabat TUN tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, Khususnya **Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 5 ayat (1)** diatur pada pokoknya bahwa Pengadilan baru berwenang menerima, memeriksa dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah dilakukannya upaya administratif oleh Penggugat, dan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan, dihitung paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, diketahui bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Keberatan kepada Tergugat tanggal 2 Juni 2020, Hal : Surat Keberatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1073/ Graha Indah, dan oleh karena surat dari Penggugat tersebut tidak dijawab, maka menurut Majelis Hakim, upaya Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 19 Juni 2020 adalah tindakan yang tepat, tanpa harus melakukan upaya banding ke atasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*incasu* Tergugat). Dengan demikian, dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 55** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan **Pasal 5** PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan, sehingga terhadap eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu **tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus **ditolak seluruhnya ;**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketanya sebagai berikut ;

Halaman 47 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mohon agar Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah, dengan alasan sebagaimana tersebut dalam **Pasal 53 ayat (2)** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Tergugat secara yuridis telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya menyatakan bahwa menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut, dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil dari para pihak serta dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 53 Ayat (2)** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi sengketa diantara Para Pihak adalah mengenai "*Apakah penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau sebaliknya*" ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip hukum tata usaha (administrasi) Negara, suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh mengandung suatu cacat yuridis, baik dari aspek kewenangan, prosedural/formal maupun substansial/materiil, serta tidak boleh bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) (*vide* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan **Pasal 52** Undang-Undang Administrasi Pemerintahan disebutkan mengenai syarat sahnya keputusan, yang berbunyi :

- 1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi:*

Halaman 48 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian terhadap objek sengketa (**bukti P-17 = T-1 dan T-2**), Majelis Hakim akan menguji keabsahannya menurut hukum (*rechtmatigheid*) yang berlaku, dimana pengujiannya meliputi aspek wewenang, aspek prosedural formal dan aspek substansi materiil serta dalam melakukan pengujian terhadap objek sengketa tersebut, Majelis Hakim akan mengujinya secara *ex-tunc*, artinya Majelis Hakim akan menguji berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan oleh Tergugat, baik secara kumulatif maupun alternatif ;

Menimbang, bahwa pertama sekali Majelis Hakim akan menguji dasar kewenangan penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1073/ Kelurahan Graha Indah, tanggal penerbitan 07 April 2006 sebagaimana **bukti P-17 = T-1 dan T-2 ;**

Menimbang, bahwa kaidah dasar dari hukum administrasi menghendaki dan menandakan bahwa apabila Badan/Pejabat Tata Usaha Negara akan melakukan suatu tindakan hukum, maka Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara tersebut harus terlebih dahulu memiliki kewenangan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan **Pasal 6 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut **PP Nomor : 24/1997**), menyatakan : *"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*

Halaman 49 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain” ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan di atas, terdapat ketentuan dalam **Pasal 92 ayat (1)** Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut **PERMEN Nomor : 3 Tahun 1997**) yang menentukan :

“Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah” ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati objek sengketa *a quo*, dihubungkan dengan ketentuan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa **Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa a quo**, sehingga penerbitan objek sengketa *a quo* dari aspek kewenangan **tidak mengandung cacat yuridis** ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa *a quo* dari aspek prosedural formal dan aspek substansial materiil berdasarkan ketentuan yang menjadi dasarnya baik secara alternatif maupun kumulatif dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan, diperoleh fakta hukum atau setidaknya tidaknya tidak dibantah oleh para pihak, yaitu sebagai berikut ;

1. Bahwa ada SHM No. 5152, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00533/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 127 M², atas nama TONNY (**bukti P-1 = T-3 dan T-4**) ;
2. Bahwa ada SHM No. 5153, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00534/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 126 M², atas nama TONNY (**bukti P-2 = T-5 dan T-6**) ;

Halaman 50 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ada SHM No. 5154, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00535/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 125 M², atas nama TONNY (**bukti P-3 = T-7 dan T-8**) ;
4. Bahwa ada SHM No. 5155, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00536/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 133 M², atas nama TONNY (**bukti P-4 = T-9 dan T-10**) ;
5. Bahwa ada SHM No. 5156, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00537/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 204 M², atas nama TONNY (**bukti P-5 = T-11 dan T-12**) ;
6. Bahwa ada SHM No. 5157, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00538/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 191 M², atas nama TONNY (**bukti P-6 = T-13 dan T-14**) ;
7. Bahwa ada SHM No. 5162, Kel. Batu Ampar, tanggal 23 Mei 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 00543/2006, tanggal 23 Mei 2006, dengan luas 155 M², atas nama TONNY (**bukti T-15 dan T-16**) ;
8. Bahwa ada Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur Nomor : SK.682/HM-Bpp/365-1988, tanggal 1 Oktober 1988, yang menerangkan mengenai pemberian Hak Milik kepada H. Safran atas tanah seluas 6980 M² (**bukti T-26**) ;
9. Bahwa ada Gambar Situasi Nomor : 258/1988, tanggal 16 Februari 1988 (**bukti T-33**) ;
10. Bahwa ada Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor : 11/2019, tanggal 6 Mei 2019 atas SHGB No. 1073/Graha Indah (**bukti P-8**), dengan hasil sebagai berikut :
 - a) Lokasi pertama, penunjukan bidang tanah sesuai data pada gambar Sertipikat terletak di lokasi belakang bangunan gedung Hotel Platinum, dan atau di sisi sebelah selatan SHM No. 89/Batu Ampar dan SHGB No. 861/Batu Ampar. Letak SHGB No. 1073/Graha Indah berdasarkan posisi yang telah terpetakan secara analog dengan sistem koordinat lokal pada Peta Dasar Fotogrametri Nomor : 65, yang terikat pada bidang tanah terdaftar dengan SHM No. 1987/Batu Ampar yang diterbitkan pada Tahun 1997, yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Sdr. Tonny. Posisi bidang tanah berdasarkan hasil pemetaan selanjutnya juga tumpang tindih dengan SHM No.

Halaman 51 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5152/Batu Ampar, SHM No. 5153/Batu Ampar, SHM No. 5154/Batu Ampar, SHM No. 5155/Batu Ampar, SHM No. 5156/Batu Ampar, dan SHM No. 5157/Batu Ampar, yang secara keseluruhan diterbitkan pada Tahun 2006 atas nama Tonny yang berasal dari pemisahan bidang SHM No. 644/Batu Ampar yang diterbitkan pada Tahun 1988;

b) Lokasi kedua, penunjukkan bidang tanah sesuai data hasil unduh persil pada Aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanian) adalah di Jalan Soekarno-Hatta KM. 6, yang secara administratif berada di Wilayah Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara ;

c) Lokasi ketiga, penunjukan koordinat posisi lembar Peta Pendaftaran No. 50.1-55.181-10-1-3, yang secara administratif lokasinya berada di Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur ;

11. Bahwa ada Akta Pengikatan untuk Menjual dan Membeli No. 12, tanggal 24 Februari 2005, yang dibuat oleh Sri Hendrayanti, S.H., Notaris Kota Balikpapan, yang menerangkan bahwa telah ada pengikatan antara ELSYE RAWUNG, merupakan Ahli Waris dari HERLING SUMOLANG, selaku Pihak Pertama dengan OEY FRENGKY WIJAYA, selaku Pihak Kedua. Dimana Pihak Pertama hendak menjual sebidang tanah kepada Pihak Kedua dengan luas kurang lebih 1 Ha (satu hektar), yang terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang lebih lanjut diuraikan dalam Surat Tanda Jual Beli tidak bertanggal yang dilepaskan dari IBUS kepada SUMOLANG H, dan telah diketahui Camat Balikpapan Utara, dibawah Nomor : 74/II/CBU/11/76 **(bukti P-14)** ;

12. Bahwa ada Akta Surat Kuasa No. 13, tanggal 24 Februari 2005, yang dibuat oleh Sri Hendrayanti, S.H., Notaris Kota Balikpapan, yang menerangkan bahwa telah ada pemberian kuasa dari ELSYE RAWUNG, merupakan Ahli Waris dari HERLING SUMOLANG, kepada OEY FRENGKY WIJAYA, selaku Penerima Kuasa. Dimana Penerima Kuasa untuk dan atas nama serta Mewakili Pemberi Kuasa dalam hal menjual, memindahtangankan atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada diri Penerima Kuasa sendiri baik sebelum maupun setelah sertipikat hak atas tanah diperoleh dari instansi yang berwenang,

Halaman 52 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setelah kewajiban penerima kuasa kepada pemberi kuasa telah selesai dan lunas, atas : segala hak yang dinamai apapun juga atas sebidang tanah yang masih dikuasai oleh negara seluas kurang lebih 1 Ha (satu hektar) yang terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan (**bukti P-15**) ;

13. Bahwa ada Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bpp, tanggal 25 April 2017 (**bukti P-16**), sebagai dasar peralihan objek sengketa *a quo* dari Oey Frangki Wijaya kepada Kastiawan Wijaya Oeij (*incasu* Tergugat II Intervensi) ;

14. Bahwa ada SHGB No. 1073, Kelurahan Graha Indah, tanggal 7 April 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 01429/2015, tanggal 14 April 2015, seluas 1.715 M², atas nama Kastiawan Wijaya Oeij, dengan Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-55.181-10-1-3, lembar : 10-1-3 (**bukti P-17 = T-1 dan T-2 = objek sengketa**) ;

15. Bahwa ada Berita Acara Kerusakan Warkah Nomor : 371/64.71-300/ND/X/2020, tanggal 26 Oktober 2020, yang menerangkan bahwa Warkah SHGB No. 1073/Graha Indah, saat ditemukan mengalami kerusakan, sehingga isi yang tercantum di dalam warkah tersebut tidak dapat dibaca (**bukti T-38**) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan beberapa ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah, sebagai berikut ;

Pasal 1

-Angka 1 : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Halaman 53 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Angka 6 : Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

-Angka 7 : Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pasal 9

1)Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a.bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai ;
- b.tanah hak pengelolaan;
- c.tanah wakaf;
- d.hak milik atas satuan rumah susun;
- e.hak tanggungan;
- f.tanah Negara.

Pasal 10

- 1)Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan ;
- 2)Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 11 ; Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

- 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;

Halaman 54 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pasal 13

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- 3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pasal 14 sampai dengan **Pasal 22** mengatur tentang pengumpulan dan pengolahan, serta penelitian data fisik sedangkan **Pasal 23** dan **Pasal 24** mengatur mengenai pembuktian haknya, sedangkan **Pasal 25** mengatur tentang kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana **Pasal 24** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan **Pasal 33 ayat (2) angka 2 juncto Pasal 34 angka 1 huruf b** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut **PERMEN Nomor : 9 Tahun 1999**), menyatakan sebagai berikut ;

Pasal 33

Ayat (2) : Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :

- 1....., dst :
- 2.Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a.Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b.Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c.Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
 - d.Rencana penggunaan tanah;
 - e.Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

Halaman 55 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 34

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:

1....., dst ;

a....., dst ;

b.Mengenai tanahnya:

- 1.Data yuridis : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya ;*
- 2.Data fisik : surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada ;*
- 3.Surat lain yang dianggap perlu.*

Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas yang dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap di Persidangan, Majelis Hakim dapat mengetahui bahwa dalam menerbitkan objek sengketa, Tergugat mendasarkan pada dokumen-dokumen, mulai dari pengumpulan data fisik sampai dengan data yuridis ;

Menimbang, bahwa data fisik itu meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dalam perkara *a quo*, dapat diketahui bahwa tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di belakang bangunan gedung Hotel Platinum, di Jalan Soekarno-Hatta, yang secara administratif berada di Wilayah Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dengan luas, letak dan batas tanah sebagaimana tercantum dalam **bukti P-17 = T-1 dan T-2**. Sedangkan data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya ;

Menimbang, bahwa dari Jawaban Tergugat dan fakta hukum yang diuraikan di atas, diketahui bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* pertama kali didasarkan pada surat-surat sebagaimana **bukti P-14 dan P-15**, dimana menurut bukti-bukti tersebut diketahui bahwa Elsy Rawung

Halaman 56 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan ahli waris dari Herling Sumolang, yang telah menjual sebidang tanah kepada OEY FRANGKI WIJAYA, seluas kurang lebih 1 (satu) hektar, yang terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang sebagian tanahnya sudah diterbitkan sertipikat hak guna bangunan sebagaimana objek sengketa *a quo*. Sedangkan berdasarkan **bukti P-16**, dapat diketahui juga bahwa Tergugat II Intervensi yang merupakan Adik Kandung dari OEY FRANGKI WIJAYA, telah membeli tanah sebagaimana yang tertera dalam **bukti P-14 dan P-15** dari kakaknya tersebut ;

Menimbang, bahwa tanah Penggugat yang juga sudah bersertipikat sebagaimana **bukti P-1 = T-3 dan T-4, bukti P-2 = T-5 dan T-6, bukti P-3 = T-7 dan T-8, bukti P-4 = T-9 dan T-10, bukti P-5 = T-11 dan T-12, bukti P-6 = T-13 dan T-14, bukti T-15 dan T-16**, merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 644/Batu Ampar yang diterbitkan pada Tahun 1988 atas nama H. Safran, yang juga terletak di belakang Hotel Platinum, sebagaimana letak objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Kuasa Tergugat pada persidangan tanggal 4 Desember 2020, telah menjelaskan bahwa objek sengketa *a quo* terindikasi tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas, Majelis Hakim dapat mengetahui bahwa alas hak tanah sebagaimana **bukti P-14 dan P-15**, yang sebagian tanahnya sudah diterbitkan sertipikat sebagaimana objek sengketa *a quo* itu terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, sedangkan faktanya objek sengketa *a quo* diterbitkan di Kelurahan Graha Indah, yang dulunya Kelurahan Batu Ampar ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, yang dihubungkan dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa ada ketidaksesuaian dalam pengolahan dan penyajian atau penelitian mengenai data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, terutama dalam hal pembuktian hak dan letak tanahnya, karena walaupun surat-surat alas hak objek sengketa tersebut benar, tentu saja letaknya bukan di Kelurahan Graha Indah, melainkan di Kelurahan Gunung Samarinda sebagaimana **bukti P-14**

Halaman 57 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti P-15, dan tentunya tidak akan bertumpang tindih dengan sertipikat atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada ketidaksesuaian mengenai pengolahan dan penelitian atau penyajian data fisik dan data yuridisnya, maka data fisik dan data yuridis dalam penerbitan objek sengketa *a quo* tersebut tidak benar, sehingga penerbitan sertipikat objek sengketa *a quo* pun dapat disebut **telah mengandung cacat yuridis atau cacat administratif** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, dengan membaca, mencermati dan mempertimbangkan fakta hukum dalam **bukti P-17 = T-1 dan T-2, bukti P-14, P-15, P-16, bukti P-1 = T-3 dan T-4, bukti P-2 = T-5 dan T-6, bukti P-3 = T-7 dan T-8, bukti P-4 = T-9 dan T-10, bukti P-5 = T-11 dan T-12, bukti P-6 = T-13 dan T-14, bukti T-15 dan T-16**, Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat secara kumulatif telah mengandung cacat yuridis, dari aspek prosedural formal dan substansial materiil karena pengolahan dan penelitian atau penyajian data fisik dan data yuridis yang tidak benar, yang dalam hal ini telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya ketentuan **Pasal 10, Pasal 12 ayat (1) huruf a, b, dan huruf d, serta Pasal 25** Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* **Pasal 33 ayat 2 angka 2 dan Pasal 34 angka 1** Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan tindakan Tergugat juga tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan formal ;

KESIMPULAN

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan :

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* ;
2. Bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu ;
3. Bahwa eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi ditolak seluruhnya ;

Halaman 58 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo* ;
5. Bahwa secara kumulatif, baik dari aspek prosedural formal maupun aspek substansial materiil, penerbitan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah mengandung cacat yuridis karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesimpulan di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa *a quo* telah mengandung cacat yuridis karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana ketentuan **Pasal 53 ayat (2) UU Peradilan Tata Usaha Negara** dan **Pasal 52** Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka objek sengketa *a quo* beralasan hukum untuk **dinyatakan batal**, dan oleh karenanya kepada **Tergugat diwajibkan untuk mencabut** objek sengketa tersebut, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah **dinyatakan beralasan hukum** dan terhadap tuntutananya **haruslah dikabulkan seluruhnya** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 110 dan Pasal 112** Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa sampai dengan menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mepedomani ketentuan Pasal 100 *Juncto* Pasal 107 dan Pasal 107 A, Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, serta Pasal 52 Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum yang dijadikan dasar putusan, sedangkan terhadap bukti-bukti

Halaman 59 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selebihnya tetap dimasukkan dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

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

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi Seluruhnya ;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1073, Kelurahan Graha Indah, tanggal penerbitan 7 April 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 01429/2015, tanggal 14 April 2015, seluas 1.715 M², atas nama Kastiawan Wijaya Oeij ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1073, Kelurahan Graha Indah, tanggal penerbitan 7 April 2006, dengan Surat Ukur Nomor : 01429/2015, tanggal 14 April 2015, seluas 1.715 M², atas nama Kastiawan Wijaya Oeij ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara Tanggung Renteng untuk Membayar Seluruh Biaya Perkara sejumlah Rp. 3.831.500,- (*tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada hari **Senin**, tanggal **14 Desember 2020** oleh **EDI FIRMANSYAH, S.H., M.H.** Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda selaku Hakim Ketua Majelis, **ARIFUDDIN, S.H., M.H.** dan **ADE MIRZA KURNIAWAN, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dilakukan secara elektronik

Halaman 60 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) pada hari **Jumat**, tanggal **18 Desember 2020** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **RIDUANSYAH, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, dengan dihadiri oleh Para Pihak dalam Sistem Informasi Pengadilan dan diberitahukan kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS

HAKIM ANGGOTA

EDI FIRMANSYAH, S.H., M.H.

I. ARIFUDDIN, S.H., M.H.

II. ADE MIRZA KURNIAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI

RIDUANSYAH, S.H.

Halaman 61 dari 62 Halaman
Putusan Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD



Rincian Biaya Perkara Nomor : 27/G/2020/PTUN.SMD

-Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-	
-ATK Perkara	: Rp.	100.000,-	
-Panggilan	: Rp.	189.500,-	
-PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-	
-Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	3.470.000,-	
-Meterai	: Rp.	12.000,-	
-Redaksi	: Rp.	10.000,-	+
Jumlah	= Rp.	3.831.500,-	

(tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah)