



**PUTUSAN**  
**Nomor: 16/G/2015/PTUN-TPI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam peradilan tingkat pertama dengan acara biasa yang bersidang digedung yang telah ditentukan untuk itu di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang di Jalan Ir. Sutami No.3, Sekupang di Batam, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara :-----

**KARMILA DHARMA SANTI**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mekar Sari. Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekan Baru, Propinsi Riau, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: 1. Sukria Novela, S.H. 2. Indra Hariadi, S.H. 3. Wendy Bachtiar, S.H., 4. Yuherwan, SH, 5. Muhammad Ismail, SH, Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor pada Law Firm SHW & Associates di Jalan S. Parman No.15C, Gobah, Kecamatan Sail, Kota Pekan Baru - Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2015;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**;

**MELAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARIMUN**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman-Poros Raya, Kabupaten Karimun, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: 1. H. Yusmariza, S.H.,M.H. 2. Susilawati, A.Ptnh., M.H. 3. H. Fikri Erdiman, S.H. Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun, berkedudukan di Jalan Sudirman – Poros

*Halaman 1 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya – Kabupaten Karimun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor: 323/21.02.600/XI/2015 tanggal 1 Desember 2015; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat;**

**Dan :**

**ALEX ENG**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di

Jalan Kampung Tengah RT.001 RW.002, Kelurahan Lubuk

Semut – Kecamatan Karimun – Kabupaten Karimun, dalam hal

ini diwakili kuasanya: Wiryanto, S.H., M.H. Warga Negara

Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jalan

Jenderal Ahmad Yani No.04 Kelurahan Baran Timur –

Kecamatan Meral – Kabupaten Karimun, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Nomor: 023/WAP.SK/TUN.I/XII/2015 tanggal 3

Desember 2015;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang tersebut ;-----

- Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 16/PEN-MH/2015/PTUN – TPI., tanggal 24 November 2015, tentang Penetapan Majelis Hakim yang menyelesaikan perkara dengan acara biasa; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 16/PEN-PP/2015/PTUN – TPI., tanggal 25 November 2015 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor: 16/PEN-HS/2015/ PTUN-TPI, tanggal 03 Desember 2015 tentang Hari dan Tanggal Persidangan; -----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor 16/G/2015/PTUN-TPI, tanggal 12 Januari 2016, tentang Penetapan Sdr. Alex Eng sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara ini ;-----

*Halaman 2 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*

**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

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor : 16/PEN-MH/2015/PTUN – TPI., tanggal 04 Februari 2016, tentang Penetapan Perubahan Susunan Majelis Hakim yang menyelesaikan perkara dengan acara biasa;-----
- Telah membaca berkas perkara beserta lampirannya; -----
- Telah membaca surat-surat bukti awal dan berita acara Pemeriksaan Persiapan serta Berita Acara Persidangan; -----
- Telah mendengar keterangan Para Pihak dan saksi di persidangan; -----
- Memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ;-----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tanggal 20 November 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tanggal 20 November 2015 dengan register perkara Nomor: 16/G/2015/PTUN-TPI. dan telah diperbaiki tanggal 03 Desember 2015, yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Sungai Lakam Barat, tanggal 29 Nopember 2001, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, seluas 8.763 M2, atas nama Alex Eng; -----

Alasan Gugatan :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah, dahulu terletak di Batu Lipai Kelurahan Meral Kecamatan Karimun Daerah Tingkat II Kepulauan Riau, yang sekarang terletak di RT.04 - RW.02 Kelurahan Sungai Lakam Barat Kabupaten Karimun, yang perolehan haknya diperdapat dengan cara ganti rugi dari pemilik asalnya Tan Toa Mui ;-----

Halaman 3 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun riwayat perolehan tanah **Penggugat** tersebut, semulanya diperoleh oleh Lien Hie Po dari Pemerintahan Belanda berdasarkan *varneen perccl gelegen te meral land Karimon district Karimon afdeling Karimon Residentie Riouw in onderhoorigheden in recht van orfracht aangevraagd doorden Chineesche Lien Hie Po en Lien Hie Tjai Siang Hoewo* ;-----
3. Bahwa Pada tanggal 18 September 1961, Tan Toa Mui membeli tanah Lien Hie Po sesuai dengan **Surat Jual Beli** tertanggal 18 September 1961, yang dalam surat jual beli tersebut disahkan oleh Wedana Kewedanaan Kabupaten Kepulauan Riau tanggal 18 September 1961;-----
4. Bahwa pada tanggal 5 November 1992, Penggugat membeli tanah dari Tan Toa Mui seluas ± 6.000 M2 (lebih kurang enam ribu meter persegi) dengan cara ganti rugi berdasarkan Surat Keterangan Tanah No 115/593/1992 tanggal 5 November 1992, atas nama Karmila Dharma Santi, dengan ukuran dan berbatas:-----
  - Utara : berbatas dengan tanah Drs. Suhajar Diantoro ..... 100 Meter
  - Timur : berbatas dengan tanah, KP Timah ..... 60 Meter
  - Selatan : berbatas dengan tanah, Herlina ..... 100 Meter
  - Barat : berbatas dengan Jalan ke Meral ..... 60 Meter
5. Bahwa sejak hak atas tanah tersebut beralih menjadi hak **Penggugat**, sebagaimana dimaksud poin 4 di atas, **Penggugat** mempercayakan tanah tersebut kepada Hasim dan keluarganya untuk dirawat dan dibersihkan, hal ini dikarenakan pada waktu itu orang tua Penggugat selaku Pejabat Daerah selalu berpindah – pindah tugas;-----
6. Bahwa selama tanah Penggugat tersebut dirawat, dibersihkan dan dikelola oleh Hasim di atas tanah tersebut juga ada dibuatkan tanda - tanda patok

Halaman 4 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan parit batas dengan tujuan supaya jelas batas - batas sempadannya;-----

7. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2014 Penggugat bermaksud untuk meningkatkan legalitas surat kepemilikan **Penggugat** tersebut, maka kemudian **Penggugat** melakukan koordinasi dengan Tan Toa Mui guna membuat Surat Keterangan Pelepasan Hak ;-----
8. Bahwa selama Penggugat akan mengurus peningkatan surat tanah Penggugat, pada bulan September 2015 tersebut, Penggugat mendapatkan informasi dari orang tua Pengugat bahwa tanah Penggugat tersebut dipagar orang lain. Yang mana informasi tersebut Penggugat didapatkan dari orang tua Penggugat yang berasal dari informasi Penjaga tanah Penggugat tersebut yang bernama Hasim yang mengatakan bahwa kalau pagar tersebut sudah di bongkar. Dan kemudian orang tua Penggugat segera berkoordinasi dengan Ketua RT/RW setempat dan didapatkan informasi kalau yang melakukan pemagaran tanah Penggugat tersebut adalah Alex Eng;-----
9. Bahwa pada tanggal 22 September 2015 saat orang tua Penggugat dipanggil sebagai saksi oleh Polres Karimun dalam perkara tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 170 ayat 1 jo pasal 55 KUHP di Polres Karimun sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP-B/211/IX/2015/KEPRI/SPK-RES KARIMUN, tanggal 18 September 2015, dimana pada saat orang tua Penggugat memberikan keterangan di depan penyidik Polres Karimun, Penyidik Polres Karimun memperlihatkan kepada orang tua Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan yang semula No. 878/Kel. Tebing kemudian di coret menjadi 708 tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng;-----
10. Bahwa semenjak adanya pemeriksaan terhadap orang tua Penggugat pada

Halaman 5 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 September 2015 sebagai saksi di Polres Karimun tersebut, yang pada saat itu, Penyidik Polres Karimun memperlihatkan kepada orang tua Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula No. 878/Kel. Tebing kemudian di coret menjadi 708/Kel. Sungai Lakam, tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng sebagaimana yang dimaksud pada poin 9 diatas, maka orang tua Penggugat memberitahukan langsung kepada Penggugat tentang adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang muncul ditas tanah Penggugat. Dan kemudian Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang dengan Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI ;-----

11. Bahwa setelah melewati sidang persiapan, maka pada tanggal 18 November 2015, Penggugat telah membacakan didepan persidangan gugatan Penggugat tersebut. Dan pada tanggal 18 November 2015, Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karimun) memberikan Jawaban atas perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI. Namun dalam Jawaban Tergugat tanggal 18 November 2015 tersebut ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula No. 878/Kel. Tebing kemudian di coret menjadi 708 tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng "**tidak berlaku lagi**" dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng ;-----
12. Bahwa pada Hari Jumat, tanggal 20 November 2015, Majelis Hakim Perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI, menentukan sikap atas permohonan Penggugat yang mencabut gugatan Perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI, dan Majelis Hakim Perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI, mengabulkan permohonan dari Penggugat (sesuai dengan penetapan Majelis Hakim yang dibacakan pada

Halaman 6 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari Jumat tanggal 20 November 2015) dengan pertimbangan hukumnya “Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng “**tidak berlaku lagi**” Maka semenjak itulah Penggugat baru mengetahui, bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat objek sengketa aquo diatas tanah Penggugat, sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh ) hari sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-Undang No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu beralasan hukum gugatan ini diterima ;-----

13. Bahwa sesuai dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN N0 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyatakan : ----

“ *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat: -----*

1. *Keterangan mengenai pemohon: -----*

a. *Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;-----*

b. *Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----*

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;-----*

Halaman 7 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI

#### 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)



- 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); -----*

3. *Lain-lain : -----*

- a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;-----*
- b. *Keterangan lain yang dianggap perlu;-----*

14. Bahwa tindakan sewenang - wenang Tergugat menerbitkan sertipikat objek sengketa a quo di atas tanah Penggugat adalah jelas bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001 tanggal 18 Agustus 2001 yang telah berlaku sejak diundangkan pada tanggal 24 Agustus 2001, yang mengatur tentang Pemekaran Desa/Kelurahan Meral, Lakam, Kecamatan Karimun, sebagaimana pasal 2 jo pasal 4 jo pasal 5 jo Pasal 10, yang berbunyi sebagai berikut :-----

*Pasal 2, “ Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Kecamatan Tebing Kecamatan Meral, Kecamatan Buru, Kecamatan Kundur Utara dan Kecamatan Kundur Barat.;-----*

*Pasal 4, “ Kecamatan Tebing berasal dari sebahagian Wilayah Kecamatan Karimun yang terdiri atas 5 (lima) Kelurahan dan 3 (tiga) Desa:-----*

- a. *Kelurahan Tebing;*      b. *Kelurahan Teluk Uma;*
- c. *Kelurahan Lubuk Semut;*      d. *Kelurahan Kapling;*
- e. *Kelurahan Pamak;*      f. *Desa Kampung Harapan;*
- g. *Desa Jelutung;*      h. *Desa Pongkar;*

*Pasal 5 “ Kecamatan Meral berasal dari sebahagian Wilayah Kecamatan Karimun yang terdiri atas 4 (empat) Kelurahan dan 1 (satu) Desa:--*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kelurahan Meral Kota;    b. Kelurahan Baran;
- c. Kelurahan Sungai Raya;    d. Kelurahan Pasir Panjang;
- e. Desa Pangke;

Pasal 10 ayat (1) “ Kecamatan Tebing mempunyai batas wilayah :-----

- a. Sebelah utara dengan Negara Singapura
- b. Sebelah timur dengan Kecamatan Karimun.
- c. Sebelah selatan dengan Kecamatan Belakang Padang/Negara Singapura
- d. Sebelah Barat dengan Kecamatan Meral;

Pasal 10 ayat (2) “ Kecamatan Meral mempunyai batas wilayah :-----

- a. Sebelah utara dengan Negara Malaysia.
- b. Sebelah timur dengan Kecamatan Tebing.
- c. Sebelah selatan dengan Kecamatan Karimun
- d. Sebelah Barat dengan Kabupaten Bengkalis;

Pasal 11 ayat (2) “ Penetapan Tata Ruang Wilayah Kecamatan Karimun, Kecamatan Tebing, Kecamatan Meral, Kecamatan Buru, Kecamatan Kundur Utara dan Kecamatan Kundur Barat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dilakukan secara terpadu dan tidak terpisahkan dari Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karimun ;-----

Adalah fakta hukum, jauh sebelum objek sengketa a quo diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 November 2001, terhadap letak objek sengketa aquo tersebut, telah ada ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor : 16 Tahun 2001 tanggal 18 Agustus 2001, yang secara yuridis administratif telah menetapkan tanah Penggugat yang keseluruhanya diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa a quo), terletak dahulunya di Kelurahan Meral Kecamatan Karimun,

Halaman 9 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian setelah keluar Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001, tanggal 18 Agustus 2001, tanah Penggugat menjadi Kelurahan Sungai Lakam, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun. Yang kemudian berdasarkan Peraturan daerah Nomor 2 Tahun 2012, tanah Penggugat berada di Kelurahan Sungai Lakam Barat, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun.;

Bahwa meskipun demikian, pada kenyataannya Ajudikasi yang dilakukan Tergugat, mulai dari proses pendaftaran maupun pengukuran objek tanah dari pada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula No. 878/Kel. Tebing kemudian di coret menjadi 708 tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, masih diproses dan dilakukan oleh Tergugat dalam wilayah kelurahan Tebing Kecamatan Tebing, Kabupaten Karimun, sehingga jelaslah proses pendaftaran maupun pengukuran terhadap objek tanah dari pada Sertipikat objek sengketa a quo dilakukan oleh Pejabat yang tidak berhak dan berwenang. Akibatnya penerbitan sertipikat hak Guna Bangunan objek sengketa a quo haruslah dibatalkan, karena bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001 tanggal 18 Agustus 2001 dan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun No.2 Tahun 2012 ;

Perbuatan Tergugat tersebut jelas telah melanggar azas profesionalitas dan azas keterbukaan;-----

15. Bahwa Tergugat juga telah melanggar pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah Desa atau Kelurahan. Sementara Tergugat dalam mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng hal ini dikarenakan sebelum Surat Ukur No.19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014 berasal dari Surat

*Halaman 10 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, tertulis kata Tebing.

Pada hal pada tanggal 18 Agustus 2001 objek aquo kenyataannya tidak berada diatas tanah Penggugat, Sehingga yang berhak mengeluarkan keterangan wilayah tanah objek sengketa aquo, tentulah Pejabat/Panitia A dimana tanah yang dimaksud objek sengketa aquo berada ; Perbuatan Tergugat tersebut jelas telah melanggar azaz profesionalitas dan azaz keterbukaan ;-----

16. Bahwa tindakan Tergugat yang memproses Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, telah melanggar ketentuan Pasal 54 ayat (3) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, karena dalam rangka melaksanakan administrasi pemberian hak atas tanah Negara Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Pemeriksa Tanah A, dalam hal ini adalah Lurah / Kepala Desa dimana tanah tersebut berada. Dalam hal ini adalah Lurah Meral Kecamatan Meral, bukan Lurah Tebing Kecamatan Tebing, yang kemudian dirubah oleh Tergugat menjadi Kelurahan Sungai Lakam dan dirubah lagi menjadi Kelurahan Sungai Lakam Barat ;-----

Sehingganya jelas Perbuatan Tergugat telah melanggar azaz Kepastian hukum dan azaz keterbukaan ;-----

17. Bahwa tindakan sewenang - wenang Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1 Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, yang sebagian objek tanahnya berada di atas tanah Penggugat, jelas bertentangan dengan *pasal 22 ayat (1) dan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996*, yang berbunyi : “ *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri*”. *Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik*” ;-----

Halaman 11 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



Karena pada kenyataannya tanah Penggugat tidak pernah berada diatas tanah Negara, karena Penggugat memperoleh tanah objek sengketa a quo dengan cara membeli dari Tan Toa Mui. Kemudian Penggugat juga tidak pernah memberikan izin maupun menyerahkan Hak atas tanah tersebut kepada ALEX ENG. Sehingga adalah jelas Perbuatan Tergugat telah melanggar azaz Kepastian hukum dan azaz keterbukaan ;-----

18. Bahwa tindakan Tergugat yang memproses pemisahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1 Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, adalah melanggar pasal 34 ayat (8) Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yang menyatakan : -----

*Ayat (8). Pengalihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan ;-----*

Bahwa selama Penggugat mengelola tanah Penggugat tersebut, Penggugat tidak pernah mendengar, apalagi membaca bahwa tanah objek sengketa a quo adalah tanah Negara, karena Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa a quo dengan cara ganti rugi dari Tan Toa Mui, yang mana surat-surat tanah Penggugat (Surat Keterangan Tanah) sebagai bukti tertulis dari Penggugat dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang (Camat, Lurah dengan Perangkatnya) ;-----

Bahwa perbuatan Tergugat ini jelas telah melanggar azaz profesionalitas dan azaz keterbukaan ;-----

19. Bahwa tindakan sewenang - wenang Tergugat menerbitkan sertipikat objek sengketa a quo, adalah jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 23 huruf (a) butir ke-2 yang mengatur tentang prosedur penerbitan sertipikat hak pakai, yang berbunyi : *"Untuk keperluan pendaftaran hak : -----*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :-----

2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik”;-----

Sedangkan fakta hukumnya, Penggugat tidak pernah menandatangani Akta pemberian izin atau penyerahan Hak atas tanahnya tersebut kepada Alex Eng, sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Penggugat tersebut. Hal ini jelas telah melanggar azas keterbukaan ;-----

20. Bahwa tindakan sewenang - wenang Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, yang keseluruhan objek tanahnya berada di atas sebagian tanah Penggugat, adalah jelas-jelas telah melanggar azas keterbukaan dan azas ketertiban ;-----

21. Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan sertipikat objek sengketa a quo tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ditetapkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (*Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN N0 9 Tahun 1999 jo Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001 tanggal 18 Agustus 2001*, maka tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai objek sengketa a quo di atas sebahagian tanah Para Penggugat, adalah sesuai dengan pasal 53 ayat (2) Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelaslah perbuatan Tergugat yang menerbitkan sertipikat objek sengketa a quo tidak memenuhi ketentuan pasal

Halaman 13 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53 ayat (2) huruf b Undang – Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Maka beralasan hukum Tergugat diperintahkan untuk mencabut objek sengketa a quo ;-----

23. Bahwa oleh karena objek tanah dari pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) objek sengketa a quo diterbitkan Tergugat di atas tanah Penggugat sebagaimana dimasud uraian tersebut di atas dinyatakan batal atau tidak sah, maka beralasan hukum Tergugat diperintahkan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sebagian objek tanahnya terletak di atas tanah Penggugat tersebut, atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Sungai Lakam Barat, Tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng ;-----

24. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, karena Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, dan juga karena Tergugat adalah selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang ditunjuk dan ditetapkan oleh peraturan perundang - undangan sebagai Pejabat yang bertugas dan berwenang mengeluarkan Surat Keputusan (Sertipikat) dibidang pertanahan, berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN N0 9 Tahun 1999 ;-----

25. Bahwa Surat Keputusan incasu yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang secara hukum telah bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah memenuhi

*Halaman 14 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

26. Bahwa sampailah kita pada suatu kesimpulan yang mana jelaslah tindakan hukum administrasi yang dilakukan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Sungai Lakam Barat, Tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, seluas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, sangat merugikan kepentingan Penggugat, dan dengan demikian tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang No 5 Tahun 1986, yang berbunyi: -----

*“ Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”*;-----

Serta bertentangan pula dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan yang baik sehingganya telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud oleh pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : -----

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

*a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;-----*

Halaman 15 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan yang baik.”;-----

27. Bahwa, untuk mencegah kelalaian dari Tergugat, maka telah cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, terhitung sejak putusan perkara in casu telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ; -----

28. Bahwa, jika Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan perkara in casu telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan atasan Tergugat dengan kewajiban menjatuhkan sanksi administrasi berupa hukuman disiplin dari jabatannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 53 Tahun 2010 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta memerintahkan Panitera untuk mengumumkan Tergugat pada Media Massa setempat, apabila Tergugat tidak bersedia mematuhi dan melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkrecht van gewijsde*) ;-----

29. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah terbukti, wajar dan patut serta beralasan menurut hukum atas segala biaya yang timbul dibebankan kepada Tergugat; -----

30. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara incasu dengan amarnya sebagai berikut :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Sungai Lakam Barat, Tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, luas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng ;-----
- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Sungai Lakam Barat, Tanggal 29 November 2001, Surat Ukur No. 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, luas 8.763 M<sup>2</sup>, atas nama Alex Eng, sebagaimana tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat; -----
- Memerintahkan Tergugat dengan kewajiban membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,. (satu juta rupiah) per-hari dan atau memerintahkan atasan Tergugat dengan kewajiban menjatuhkan sanksi administrasi berupa hukuman disiplin dari jabatannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 53 Tahun 2010 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta memerintahkan Panitera untuk mengumumkan Tergugat pada Media Massa cetak setempat, apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya didalam persidangan tanggal 17 Desember 2015 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat pada gugatan tertanggal 20 November 2015, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat ; -----
2. Kompetensi Absolut, bahwa benar Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 878 atas nama Perseroan Terbatas Anugrah Karimun Sakti, Kelurahan Tebing, Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Surat Ukur No. 1509/Tebing/2001, Luas 8.763 M2 (pemisahan dari sertipikat Induk HGB no.270 ) berdasarkan **Undang – Undang Republik Indonesia nomor 53 Tahun 1999 wilayah letak tanah ini berubah dari Kabupaten Kepulauan Riau menjadi Kabupaten Karimun** dan Perubahan desa berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001, desa **/kelurahan Tebing** menjadi desa/**Kelurahan sungai lakam**, di coret HGB no. 878 menjadi HGB no. 708, desa/kelurahan Sungai Lakam dibalik nama kepada atas nama 1).Tiaw Tjuan 2).Samin Al Tjian Beng berdasarkan Akta jual beli Akta PPAT Yan Indra,S,Sos No.043/krm/2002 tanggal.18-7-2002 dan Waris berdasarkan salinan Akta Keterangan Hak Waris no.017khw/I/2009 tgl.16-1-2009 yang dibuat oleh Notaris Effendi Wirwanto,SH ,atas nama 1).Louisa , Octarando Lim , Julnando Lim, 2).Samin Alias Tjian Beng dan diproses / peralihan balik nama ke ALEX ENG berdasarkan Akta Jual Beli effendi Wirwanto,SH no.80 /2013 tgl.30-3-2013 dan perubahan Desa berdasarkan **Peraturan Daerah Kabupaten Karimun no. 2 Tahun 2012 Hak Guna Bangunan No.708/Sungai Lakam menjadi Sungai Lakam Barat menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 1**, NIB.03.00.00010 , Surat Ukur : 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014 Kecamatan Karimun, Desa/Kelurahan Sungai Lakam Barat. Atas nama **ALEX ENG** ;-----
3. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Sungai Lakam Barat atas nama **ALEX ENG**, dan berdasarkan Peraturan Daerah

Halaman 18 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Karimun Nomor 2 Tahun 2012, NIB.03.00.00010, Surat Ukur : 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, Kecamatan Karimun, Desa/Kelurahan Sungai Lakam Barat, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan lainnya yang berlaku ; -----

4. Bahwa proses Perobahan / peralihan balik nama 1) Lousia, Octarando Lim, Julnando Lim. 2).Samin Alias Tjain Beng kepada ELEX ENG Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan : 708 / Sei Lakam Barat , berdasarkan Akta Jual Beli No. 80 /2013 tanggal 30 Maret 2013, di hadapan PPAT Efendi Wirwanto, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun No.2 tahun 2012, menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 1, NIB.02.09.00010 , Surat Ukur : 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 -1-2014 Kecamatan Karimun, Kelurahan Sungai Lakam Barat, telah sesuai dengan peraturan – peraturan dan perundangan yang berlaku ;-----

5. **Gugatan Penggugat Kabur ( Obscuur Libel )** : -----

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan meneliti gugatan pengugat ternyata benar gugatan pengugat Kabur, karena sudah menyangkut masalah pemeriksaan di pengadilan umum, dengan demikian jelas dan nyata sekaligus gugatan pengugat tersebut tidak jelas atau kabur ( obscure Libel ) karena telah mencampur aduk tentang peradilan umum dengan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga tidak tahu apa yang diuraikan oleh pengugat baik dalam posita gugatan maupun didalam petitum gugatan ;-----

Oleh kerana itu Tergugat mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim TUN yang memeriksa dan mengadili/ menyelesaikan sengketa ini berkenan menjatukan putusan dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tidak berwenang memeriksa dan menyelesaikan sengketa tersebut bukan wewenang Pengadilan Tata usaha Negara Tanjungpinang, sehingga Amar Putusan adalah menolak Gugatan Pengugat seluruhnya ; -----

*Halaman 19 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi pada yang Tergugat menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat tetap menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang diajukan Penggugat terkecuali terhadap hal – hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat ; -----
3. Bahwa benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1 / Sungai Lakam Barat atas nama ALEX ENG, yang kemudian terjadi peralihan Hak /Balik nama atas sertipikat tersebut kepada atas nama ALEX ENG, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 80 /2013 tanggal 30 Maret 2013 PPAT Effendi Wirwanto,SH ;-----
4. Bahwa Proses penerbitan dan peralihan hak / balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Sungai Lakam Barat atas nama **ALEX ENG** telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 Tahun 1973 tentang ketentuan ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;-----  
 Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sangat beralasan bagi Tergugat memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut : -----

## DALAM EKSEPSI ;-----

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;-----

Halaman 20 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidak – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima ,( Niet Onvankelijk Verklaard ); --
2. Menyatakan **SAH** dan **BERHARGA** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1 / Sungai Lakam Barat atas nama **ALEX ENG** ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar yang timbul dalam perkara ini ;----  
Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain , maka Tergugat memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil - adilnya ( Ex Aequo Et Bono ) ;-----

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini pemegang surat keputusan yang menjadi objek sengketa yang bernama Alex Eng, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kampung Tengah RT.001 RW.002, Kelurahan Lubuk Semut – Kecamatan Karimun – Kabupaten Karimun telah mengajukan permohonan intervensi pada tanggal 17 Desember 2015 melalui kuasanya: Wiryanto, S.H., M.H. Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jalan Jenderal Ahmad Yani No.04 Kelurahan Baran Timur – Kecamatan Meral – Kabupaten Karimun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 023/WAP.SK/Tun.I/XII/2015, tanggal 3 Desember 2015, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

- Bahwa pemohon intervensi sebagai pemilik/pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Sungai Lakam Barat, tanggal 29 Nopember 2001, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, seluas 8.763 M2, atas nama Alex Eng; -----
- Bahwa objek sengketa yang digugat Penggugat atas nama Pemohon Intervensi;-----
- Bahwa Pemohon Intervensi berkeinginan untuk turut serta dan menjadi pihak dalam perkara Nomor: 16/G/2015/PTUN-TPI. -----

*Halaman 21 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap permohonannya Pemohon Intervensi melampirkan pra bukti surat berupa fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Sungai Lakam Barat, tanggal 29 Nopember 2001, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB. 03.00.00010, seluas 8.763 M2, atas nama Alex Eng; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pemohon intervensi tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap dengan memberikan Putusan Sela No.16/G/2015/PTUN-TPI, tanggal 12 Januari 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi Alex Eng tersebut;-----
- Menyatakan Alex Eng sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 16/G/2015/PTUN-TPI.; -----
- Menyatakan biaya perkara akibat putusan sela ini diperhitungkan bersama putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, atas gugatan Penggugat tersebut, didalam persidangan tanggal 19 Januari 2016, melalui kuasanya Pihak Tergugat II Intervensi telah memberikan Eksepsi dan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi ;-----

## I. DALAM EKSEPSI :-----

### 1. TENTANG OBJEK SENGETA GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (EROR IN OBJECTO) :-----

- Bahwa objek sengketa aquo yang digugat Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal

Halaman 22 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng (Tergugat II Intervensi), menurut dalil gugatan Penggugat bahwa lokasi objek sengketa aquo berada di Batu Lipai Kelurahan Meral Kecamatan Karimun pada tahun 1992, sekarang sesuai dengan pemekaran wilayah menjadi Kelurahan Sungai Lakam Barat Kecamatan Karimun - Kabupaten Karimun, namun lokasi tanah dalam objek sengketa aquo bukan berada diposisi sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: 115/593/1992 tanggal 5 November 1992, karena posisi tanah Penggugat berada jauh di lokasi tanah Tergugat II Intervensi ;-----

- Bahwa objek sengketa aquo yang digugat Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 708/Kel. Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001 atas nama TIAN TJUAN dan SAMIN alias TJIAN BENG, bukan atas nama ALEX ENG (Tergugat II Intervensi) telah dimatikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun (Tergugat) dan tidak berlaku lagi karena objek sengketa aquo telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng (Tergugat II Intervensi) ; -----

- Bahwa dari dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut diatas maka sudah jelas dan terang bahwa objek sengketa aquo Penggugat salah objek sengketa (error in objecto) baik nama pemilik sertifikat, nomor sertifikat maupun lokasi tanah objek sengketa aquo, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim perkara ini untuk menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

Halaman 23 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



2. PENGUGAT TIDAK BERKEPENTINGAN TERHADAP OBJEK

SENKETA AQUO :-----

- Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan adanya Surat Keterangan Tanah Untuk Keperluan Permohonan Hak Nomor: 115/593/1992 tanggal 5 November 1992 atas nama KARMILA SANTI (Penggugat) yang dikeluarkan oleh Lurah Meral Kecamatan Karimun - Kabupaten DT II Kepulauan Riau (sebelum pemekaran Provinsi Riau menjadi Provinsi Kepulauan Riau) yang diketahui oleh Camat Karimun bernama Drs. RAJA THAMSIR RACMAN (orang tua kandung/bapak Penggugat) tanggal 17 November 1992 Nomor: 423/C-1/1992 ; -----
- **Bahwa dalam isi surat keterangan telah cacat hukum karena:** -----
  - a. Identitas KARMILA SANTI (seorang perempuan), Umur tidak dicantumkan dan Kartu Penduduk tidak dicantumkan ;-----
  - b. Berdasarkan surat keterangan pada umumnya harus mencantumkan identitas tempat dan tanggal lahir (umur) maupun keterangan penduduk mana yang bersangkutan ;-----
  - c. Bahwa dalam isi surat keterangan tersebut berbunyi:  
"Selanjutnya yang bersangkutan diwajibkan mengajukan permohonan untuk mendapatkan sesuatu hak tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau di Tanjung Pinang, **selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan** terhitung dari tanggal diberikan surat keterangan ini". Dari isi keterangan tersebut ada kewajiban kepada Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal diberikan surat keterangan ini untuk mengajukan permohonan hak kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau di Tanjung Pinang. Maka bila dihitung sejak keluarnya surat keterangan tersebut dengan



jangka waktu 6 (enam) bulan maka **surat keterangan tersebut telah berakhir sekitar tanggal 5 Mei 1993. Dengan demikian surat keterangan tersebut sudah tidak berlaku lagi;**-----

- Bahwa dari dalil tersebut diatas maka Penggugat sudah tidak mempunyai kepentingan lagi untuk menggugat objek sengketa aquo, bilamana memang benar-benar objek sengketa aquo atas nama Tergugat II Intervensi tumpang tindih (overlapping) dengan tanah Penggugat. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim perkara ini untuk menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

**3. TENGGANG WAKTU GUGATAN PENGGUGAT:**-----

- Bahwa objek sengketa aquo yang digugat tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng (Tergugat II Intervensi), sebenarnya telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 3 Maret 2014 pada saat pihak Penggugat yang diberi kuasa/mewakili Penggugat yaitu: **1. M. Ilham 2. Hasim 3. Indra 4. R. Thamsir 5. Johan** yang kemudian telah bertemu dengan Yusmariza, SH.,MM. (Kepala Seksi Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun) yang selanjutnya dibuat Berita Acara oleh Lurah Sungai Lakam Barat pada tanggal 03 Maret 2014, yang isinya menyebutkan bahwa hasil mediasi yaitu: **1. BPN (Yusmariza, SH.,MM.) meragukan dasar dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 270 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 2. BPN (Yusmariza, SH.,MM.) mengatakan bahwa lokasi tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 270 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 708 di Tebing (sesuai dengan sertipikat yang ada) namun bukan lokasi yang dimaksud ;**-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar dari pertemuan tersebut berdasarkan Undang-undang dari Lurah Sungai Lakam Barat Nomor: 005/SB/II/17/2014 tanggal 28 Februari 2014 jam 10.00 WIB di Kantor Kelurahan Sungai Lakam Barat - Kabupaten Karimun dengan acara **Mediasi Overlap Lahan di Telaga Harapan RT.04 RW. 02** ;-----
- Bahwa sebagai kuasa/mewakili Penggugat tentunya Penggugat telah mengetahui objek sengketa aquo pada tanggal 03 Maret 2014, sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: **Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara** ;-----
- Bahwa Penggugat sejak tanggal 03 Maret 2014 telah mengetahui dan kepentingannya telah dirugikan bila benar lokasi tanah tersebut merupakan tumpah tindih dengan lokasi tanah Tergugat II Intervensi, sebagaimana Berita Acara yang ditandatangani oleh Lurah Sungai Lakam Barat – Kabupaten Karimun pada tanggal 03 Maret 2014. Hal ini sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2/1991. Pada angka V (3) SEMA berbunyi: **"bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 UU No.5/1986 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut"** .;-----
- Bahwa sebagaimana dalil eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut diatas maka tenggang waktu gugatan Penggugat untuk menggugat objek sengketa aquo telah kedaluwarsa (lewat waktu) 90 hari. Untuk itu mohon

Halaman 26 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Majelis Hakim perkara ini untuk menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----

## II. DALAM POKOK PERKARA :-----

- Bahwa hal-hal yang telah didalilkan pada bagian Eksepsi diatas dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi ;-----
- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat II Intervensi ; -----
  1. Bahwa asal muasal keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama ALEX ENG (Tergugat II Intervensi), berasal dari **perubahan pencatatan buku tanah tanggal 23-07-2013 Nomor Daftar Isian 307: 1372** dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 708/Kel. Sungai Lakam tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 1509/Tebing/2001 tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M2 atas nama TIAN TJUAN dan SAMIN alias TJIAN BENG, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 81/2013 tanggal 30-03-2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Effendi Wirwanto, SH. di Kabupaten Karimun, antara: **1. Louisa 2. Octorando Lim 3. Julnando Lim (Para Ahli Waris Tian Tjuan) dan Samin alias Tjian Beng** dengan Tergugat II Intervensi ;-----
  2. Sedangkan TIAN TJUAN dan SAMIN alias TJIAN BENG memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 708/Kel. Sungai Lakam tanggal 29 November 2001 berasal dari PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 043/KRM/2002 tanggal 18-07-2002 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yan Indra,

Halaman 27 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



S.Sos. di Kabupaten Karimun, antara: **1. Tanto/Tan Tjai Seng** (bertindak atas nama PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI) **2. Bactiar Mustafa** (bertindak atas nama PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI) **3. Kho Sio Koen alias Eddy** (bertindak atas nama PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI) dengan **Tian Tjuan** dan **Samin alias Tjian Beng**;

3. Bahwa pada saat sebelum dibeli oleh **TIAN TJUAN** dan **SAMIN alias TJIAN BENG** dari PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI keberadaan sertifikat masih Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 878/Kel.Tebing tanggal 29-11-2001 atas nama PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI yang berasal dari **Sertifikat Hak Guna Bangunan (Sertifikat Induk) Nomor: 270/Kel.Tebing**. Maka keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 708/Kel. Sungai Lakam tanggal 29 November 2001 serta pemekaran Kelurahan Sungai Lakam Barat maka muasal keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama **ALEX ENG** (Tergugat II Intervensi merupakan pemisahan/pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 270/Kel.Tebing atas nama PT. ANUGRAH KARIMUN SAKTI ;-----

4. Bahwa keluarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama **ALEX ENG** (Tergugat II Intervensi) sebagaimana disebutkan dalam angka 1 diatas berdasarkan itikad baik Penggugat untuk membeli tanah tersebut dari **1. Louisa 2. Octorando lim 3. Julnando lim (para ahli waris Tian Tjuan)** dan **Samin alias Tjian Beng** ;-----



5. Bahwa keluarnya Sertifikat aquo telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: -----

- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: -----

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai **bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah** atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu ;-----
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: -----
  - a) Jual beli; -----
  - b) Tukar menukar;-----
  - c) Hibah;-----
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);-----
  - e) Pembagian hak bersama;-----
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;-----
  - g) Pemberian Hak Tanggungan;-----
  - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: -----  
Pasal 105 (1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut: -----
  - a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk; -----
  - b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;-----
  - c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama; -----
  - d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak ;-----
- 6. Bahwa keluarnya Sertifikat aquo tidak bertentangan dengan Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum dari Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik ;-----
- 7. Bahwa berdasarkan seluruh dalil Eksepsi dan Jawaban Tergugat II intervensi sebagaimana tertuang diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang, menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

Halaman 30 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima atau Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kel.Sungai Lakam Barat tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor: 19/Sungai Lakam Barat/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng (Tergugat II Intervensi) ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini ;-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa didalam persidangan tanggal 28 Januari 2016, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pihak Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 19 Januari 2016 dan tertanggal 28 Januari 2016, dan atas Replik-Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya dalam persidangan tanggal 04 Februari 2016 ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali P-3, P-4, P-6A1, P-6A2, P-6A3, P-7 dan P-11, sementara P -8, sampai dengan batas waktunya tidak diserahkan menjadi alat bukti dan telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 yaitu sebagai berikut :-----

1. Bukti P -1 : Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 115/593/1992 tanggal 5 November 1992, atas nama Karmila Dharma Santi (sesuai dengan asli);-----

Halaman 31 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P -2 : Fotokopi Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 05 Februari 2014 dari Tan Tu A Moi kepada Karmila Dharma Santi (sesuai dengan asli) ;-----
3. Bukti P -3 : Fotokopi Surat Jual Beli Bawah tangan antara Lim Hie Phoe dengan Tan Tu A Moi, dkk, tertanggal 18 September 1961 (sesuai dengan fotokopi) ;-----
4. Bukti P -4 : Fotokopi Gambar Schetskaart schaalvanza 2500 ( sesuai dengan fotokopi);-----
5. Bukti P -5 : Fotokopi Berita Acara, tanggal 03 Maret 2014, yang diketahui oleh Lurah Sungai Lakam Barat (sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti P-6A1 : Fotokopi Surat Gugatan Perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI, tanggal 15 Oktober 2015 (sesuai dengan fotokopi) ;-----
7. Bukti P-6A2 : Fotokopi Surat Jawaban dari Tergugat, tanggal 18 November 2015 (sesuai dengan fotokopi) ;-----
8. Bukti P-6A3 : Fotokopi Salinan Penetapan Majelis Hakim tentang Pencabutan Gugatan Perkara Nomor 12/G/2015/PTUN-TPI, tanggal (sesuai dengan fotokopi) ;-----
9. Bukti P -7 : Fotokopi Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 16 Tahun 2001 (sesuai dengan fotokopi) ;-----
10. Bukti P-9 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 1471074205770082, atas nama Karmila Dharma Santi (sesuai dengan Asli) ;-----
11. Bukti P-10 : Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No: 14710722050900003, Identitas keluarga Penggugat yang menyatakan Karmila Dharma Santi adalah anak kandung Raja Thamsir Rahman (sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 32 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P-11 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula No. 878 kemudian dicoret dan berubah menjadi No. 708 tanggal 29 November 2001 (tetap/tidak berubah), Surat Ukur Nomor 1509/Tebing/2001, tanggal 26 November 2001, seluas 8.763 M2, atas nama ALEX ENG (dan nama pemegang Hak semula adalah PT. Anugrah Karimun Sakti (sesuai dengan fotokopi) ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti dipersidangan berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T-7, disesuaikan dengan fotokopinya dan telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, yaitu sebagai berikut :-----

1. Bukti T -1 : Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Sungai Lakam Barat, tanggal 29 November 2001, atas nama ALEX ENG (sesuai dengan asli);-----
2. Bukti T -2 : Fotokopi Surat Ukur Nomor 19/Sungai Lakam Barat/2014, tanggal 15 Januari 2014 (sesuai dengan asli) ;-----
3. Bukti T -3 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 80/2013, tanggal 30 Maret 2013 dihadapan PPAT, Effendi Wirwanto, SH, atas nama ALEX ENG (sesuai dengan Asli) ;-----
4. Bukti T -4 : Fotokopi Salinan Akta Keterangan Hak Waris, Nomor 1/Krm/2009 tanggal 16 Januari 2009 ( sesuai dengan asli); -----
5. Bukti T -5 : Fotokopi Salinan Penetapan Perkara Nomor : 69/PDT.P/2013/PN.BTM, tanggal 22 Nopember 2013 (sesuai dengan salinan resmi) ;-----
6. Bukti T -6 : Fotokopi Surat Permohonan Balik Nama tertanggal 30 Maret 2013 atas nama ALEX ENG (sesuai dengan asli) ;-----
7. Bukti T -7 : Fotokopi Peta Permasalahan Tanah (sesuai dengan fotokopi) ;

Halaman 33 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahannya, Pihak Tergugat II Intervensi juga mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T.II.Int -4, T.II.Int -5, T.II.Int -6, T.II.Int -7, T.II.Int -25, T.II.Int -26, T.II.Int -27, disesuaikan dengan fotokopinya dan telah diberi tanda T.II.Int -1 sampai dengan T.II.Int -27 yaitu sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II.Int -1 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kel.Sungai Lakam Barat, tanggal 29 November 2001, atas nama ALEX ENG (sesuai dengan asli); -----
2. Bukti T.II.Int -2 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 80/2013, tanggal 30 Maret 2013 dihadapan PPAT,. Effendi Wirwanto, SH, antara ALEX ENG selaku pembeli dengan Ahli Waris Tian Tjuan (1. Louisa, 2. Oktorando Lim, 3. Julhando Lim dan Samin alias Tjiang Beng (sesuai dengan asli) ;-----
3. Bukti T.II.Int -3 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 043/KRM/2002, tanggal 18 Juli 2002 dihadapan PPAT, Yan Indra, S.Sos, antara Tanto/Tan Tjai Seng, Dkk bertindak atas nama PT. Anugrah Karimun Sakti dengan Samin alias Tjian Beng (sesuai dengan Asli );-----
4. Bukti T.II.Int -4 : Fotokopi Surat Keterangan Tanah untuk Keperluan Permohonan Hak, pada Kelurahan Meral, Kecamatan Karimun Nomor : 115/593/1992, tanggal 5 November 1992, atas nama Karmila Dharma Santi ( sesuai dengan fotokopi);-----
5. Bukti T.II.Int -5 : Fotokopi Surat Keterangan Pelepasan Hak antara Tan Tua Moi dengan Karmila Dharma Santi, tanggal 05 Februari 2014, mengetahui Lurah Sungai Lakam Barat (sesuai dengan fotokopi) ;-----

Halaman 34 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T.II.Int -6 : Fotokopi Salinan Putusan Perkara No.13/G/2015/PTUN-TPI (sesuai dengan fotokopi) ;-----
7. Bukti T.II.Int -7 : Fotokopi Gambar Lokasi Tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kel. Sungai Lakam Barat, tanggal 29 November 2001, Surat Ukur Nomor 19/Sungai Lakam Barat/14, tanggal 15 Januari 2014, NIB.03.00.000.10, seluas 8.763 M2, atas nama ALEX ENG (sesuai dengan fotokopi) ; -----
8. Bukti T.II.Int -8 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ALEX ENG (sesuai dengan asli) ; -----
9. Bukti T.II.Int -9 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 001525, tanggal 03 Mei 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli);-----
10. Bukti T.II.Int -10 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 001534, tanggal 04 Mei 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;----
11. Bukti T.II.Int -11 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 001858, tanggal 14 Mei 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan Asli) ;----
12. Bukti T.II.Int -12 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No....., tanggal 07 April 2003, atas nama Anak/Tony ( sesuai dengan asli);-----
13. Bukti T.II.Int -13 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 3600, tanggal 31 Maret 2003, atas nama Anak (sesuai dengan asli) ;-----
14. Bukti T.II.Int -14 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. ..., tanggal 07 April 2003, atas nama Anak (sesuai dengan asli) ;-----
15. Bukti T.II.Int -15 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000400, tanggal 27 Maret 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;-
16. Bukti T.II.Int -16 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000475, tanggal 28 Maret 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;--
17. Bukti T.II.Int -17 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000556, tanggal 30 Maret 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli);---

Halaman 35 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T.II.Int -18 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000530, tanggal 31 Maret 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;
19. Bukti T.II.Int -19 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000533, tanggal 31 Maret 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan Asli) ;
20. Bukti T.II.Int -20 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000537, tanggal 31 Maret 2003, atas nama Anak/Tony ( sesuai dengan asli);
21. Bukti T.II.Int -21 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000596, tanggal 02 April 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;---
22. Bukti T.II.Int -22 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 000709, tanggal 05 April 2003, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;---
23. Bukti T.II.Int -23 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. ..., tanggal 31 Mei 2002, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;-----
24. Bukti T.II.Int -24 : Fotokopi Nota Pembelian Barang No. 4805, tanggal 20 Mei 2002, atas nama Anak/Tony (sesuai dengan asli) ;----
25. Bukti T.II.Int -25 : Fotokopi kwitansi Ganti Rugi atas tanah seluas 25 x 12 Meter, atas nama Willy L Loluan (sesuai dengan fotokopi);
26. Bukti T.II.Int -26 : Fotokopi kwitansi Ganti Rugi atas tanah seluas 60 x 12 Meter, atas nama Djuweni, H.S (sesuai dengan fotokopi) ;
27. Bukti T.II.Int -27 : Fotokopi Surat Keterangan Ganti Rugi atas tanah seluas 60 x 12 Meter, dengan perwakilan para Penggarap atas nama Hasan Intan Pati (sesuai dengan fotokopi) ;-----

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan, Pihak Penggugat tidak mengajukan saksi-saksinya ;-----

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi-saksinya;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Pihak Tergugat II Intervensi, telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Rujito**, Warganegara Indonesia, Meral, Karimun, 27 Mei 1958, laki-laki, Agama Islam, pekerjaan PNS pada Polres Karimun, alamat di Kampung Harapan, RT.01, RW.002, Kecamatan tebing, Kabupaten Karimun ; -----

Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun kedinasan dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat dan Saksi Kenal dengan Tergugat II Intervensi tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun kedinasan ;-----

Telah diambil sumpahnya didepan persidangan dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2002;----
- Bahwa saksi tinggal di kampung Harapan sejak tahun 2007, tetapi sebelumnya saya tinggal di Batu lipai dan disana lah saya menjadi Ketua RT;-----
- Bahwa setahu saya, kawasan Meral terbagi atas beberapa kawasan, ada Kawasan Batulipai, Meral dan Karimun;-----
- Bahwa saksi menyatakan pada saat sidang lapangan hadir dilokasi ;-----
- Bahwa setahu saksi pada Oktober tahun 2001, ada pemekaran wilayah, dan lokasi tanah menjadi daerah Kavling Kampung Harapan, Kelurahan Sungai Lakam Barat ;-----
- Bahwa menurut saksi Kelurahan Meral berubah menjadi Kelurahan Baran dan Kecamatan Meral ;-----
- Bahwa menurut saksi letak rumah makan yang ada didepan lokasi tanah, masuk wilayah Kelurahan Baran Timur ;-----
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dari bekas tanah penambangan PT. Timah yang digarap oleh kelompok Taslim sebanyak 15 orang ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dengan yang namanya Karmila Dharma Santi ;-----
- Bahwa setahu saksi para penggarap sudah diganti rugi oleh Anak kepada Taslim ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi sekarang tidak tahu, tanah itu punya siapa ;-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Taslim Karena pada waktu penyelesaian ganti rugi tahun 2001, saya diundangnya ;-----
- Bahwa setelah saksi pindah, saksi tidak tahu lagi milik siapa ;-----
- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan yang namanya Hasim;-----
- Bahwa menurut saksi, dia ikut dalam penyelesaian ganti rugi, tetapi saksi tidak tahu, siapa yang mewakili dari 15 orang penggarap yang ikut dalam penyelesaian ganti rugi tersebut ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Suyitno, Slamet, Pak Willy dan Tju Em;-----
- Bahwa saksi mengenal, Raja Thamsir Rahman, karena beliau pernah jadi Camat di Karimun ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Karmila Dharma Santi, karena selama saya menjadi Ketua RT, saya tidak pernah mendengar nama tersebut ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan dari Samin, Anak dan Taslim ;-----
- Bahwa saksi baru mengetahui, kalau tanah tersebut milik Samin, pada saat ganti rugi dengan para penggarap ;-----
- Bahwa menurut saksi, antara rumah nya dengan lokasi tanah hanya berjarak sekitar 500 M ;-----
- Bahwa menurut saksi Para Penggarap itu sudah lama menggarap lahan tersebut, sekitar tahun 1993 ;-----
- Bahwa seingat saksi, penyelesaian ganti rugi pada tahun 2001 ;-----
- Bahwa setahu saksi yang dilakukan Anak dan Samin dilokasi tersebut adalah bersama-sama untuk menggarap tanah tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi disana ada kandang ayam, dijaga oleh 4 orang; -----

**2. Samin Als Tjian Beng**, Warga Negara Indonesia, Selat Panjang, 06 Mei 1945, laki-laki, Agama Budha, Wiraswasta, alamat Jalan Kampung Baru RT.04 RW.05, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun ;-----

Halaman 38 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi tidak kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat, kenal dengan Tergugat II Intervensi tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;-----

Telah mengucapkan janji didepan persidangan dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi membeli tanah itu dari Taslim, yang merupakan Penggarap lahan tersebut, sekitar tahun 1993 ;-----
- Bahwa seingat saksi luas awalnya sekitar 3 Ha, tetapi sampai sekarang yang tersisa hanya lebih kurang 1 Ha, sementara yang 2 Ha, hilang diambil penggarap lainnya ;-----
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut bekas galian Timah yang didapat Taslim atas rekomendasi dari PT. Timah, dengan alas Haknya Surat Keterangan Tanah dari Camat ;-----
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut dibelinya bersama-sama dengan Tjiao Tjuan Als Anak ;-----
- Bahwa seingat saksi pada waktu saya membelinya belum sertifikat, kemudian tahun 1998, kami gantirugikan tanah tersebut kepada PT. Anugrah Karimun Sakti (PT. AKS) dan PT. AKS lah yang mensertifikatkannya ;-----
- Bahwa seingat saksi pada tahun 2001, saya bersama Tian Tjuan membeli lagi tanah tersebut ;-----
- Bahwa seingat saksi Pada tahun 2008, Tian Tjuan meninggal dan tanah tersebut saya jual ke pada Alex Eng, pada tahun 2012 ;-----
- Bahwa saksi membangun pondok tahun 2003, sebanyak 4 buah dan dijaga oleh 4 orang, yaitu Toni dan kawan-kawan, kemudian pondoknya terkena sapuan angin puting beliung, sehingga hanya bersisa 2 pondok lagi ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Karmila Dharma Santi ;-----
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut hampir 20 tahun dikuasai dan selama ini tidak pernah ada yang komplain ;-----

Halaman 39 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, saudara Taslim mendapat rekomendasi dari PT. Timah, tetapi saksi tidak pernah bertanya mengapa rekomendasi diberikan kepada Taslim ;-----
- Bahwa seingat saksi awalnya seluas 3 Ha, tetapi sekarang tinggal lebih kurang 8.700 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa setahu saksi saat ini tanah tersebut sudah sertifikat dan luasnya lebih kurang 8.700 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Raja Thamsir Rahman, karena beliau pada waktu itu menjadi Camat disana ;-----
- Bahwa saksi sudah lupa dengan batas-batas tanahnya ;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Louisa ;-----
- Bahwa menurut saksi, yang membuat patok-patok dilokasi adalah saksi sendiri yang membuatnya dari semen, untuk tanda batas dengan tanah orang lain;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Weny waktu itu berunding dihotel, tetapi dengan Pak Tamsir dan Karmila, saya tidak kenal ;-----
- Bahwa menurut saksi, tanah tersebut satu hamparan, karena disebelah tanah saya tersebut ada juga tanah milik Angkatan Laut dan Bea Cukai ;-----

**3. Akup Als Lakok**, Warga Negara Indonesia, Jambi, 09 Agustus 1963, laki-laki, Agama Islam, Wiraswasta, alamat Jalan Pertambangan RT.002, RW.008, Tanjung Balai Karimun ;-----  
 Saksi tidak kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat tetapi kenal dengan Alex Eng / Tergugat II Intervensi tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;-----

Telah diambil sumpahnya didepan persidangan dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa setahu saksi, Alex Eng membeli tanah tersebut dari Samin, dengan luas nya sekitar lebih kurang 8000 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut dibelinya sekitar tahun 2012 ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi kondisi tanah pada waktu itu ada bangunan pondok sebanyak 5 buah dan dan kandang ayam, yang letaknya disebelah utara ada 3, disebelah selatan ada 2, kandang ayamnya letaknya di Timur;-----
- Bahwa menurut saksi, dahulunya saksi tidak disuruh menjaga tanah tersebut, baru sekarang ini disuruh jaga oleh Alex Eng ;-----
- Bahwa menurut saksi, nama Karmila hanya dengar nama saja sedangkan Pak Thamsir tak kenal ;-----
- Bahwa saksi disuruh Pak Samin menjaga tanah tersebut sejak tahun 1997; ----
- Bahwa saksi kenal dengan Hasyim tahun 2012 dan selama saya menjaga tanah tersebut tidak pernah ketemu dengan Hasyim ;-----
- Bahwa seingat saksi batas-batas tanah yang dijaganya adalah sebelah Utara dengan tanah Om Ambon, sebelah Selatan dengan tanah Pak Jumani, sebelah Timur dengan tanah masyarakat dan sebelah Barat dengan jalan ;-----
- Bahwa seingat saksi baru ada komplain tahun 2013, dari pak Hasyim ;-----
- Bahwa setahu saksi tahun 1997 belum ada penggarap ;-----
- Bahwa menurut saksi, ganti rugi kepada Para Penggarap sudah pernah diberikan sekitar tahun 2002 ;-----
- Bahwa saksi sudah pernah melapor pada kepolisian, tapi menurut saksi susah, karena yang diganti rugi 1, datang lagi 2 orang, diganti lagi 2 datang lagi 5 orang pak, jadi terpaksa semuanya diganti rugi ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kebenaran materiil, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang tercantum dalam objek sengketa yaitu pada persidangan tanggal 11 Maret 2016, dan ditemukan fakta hukum yaitu sebagai berikut :-----

- a. Berdasarkan keterangan Lurah Sungai Lakam Barat :-----
- Bahwa lokasi sekarang ini terletak di Kecamatan Meral, yang dipecah menjadi Kelurahan Kampung Harapan dan Kelurahan Baran Timur yang dahulunya adalah kelurahan Meral ;-----

Halaman 41 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Berdasarkan pengecekan langsung dilapangan :-----

- Bahwa Jalan Veteran/Batulipai, dahulunya adalah jalan setapak ;-----
- Bahwa sekeliling lahan sudah ditutupi dan dipasang pagar seng yang dipasang oleh saudara Akub atas perintah Pihak Tergugat II Intervensi ;----
- Ditemukannya patok dari semen setinggi lebih kurang 50 cm, disemua titik, kecuali titik D, dan B karena sudah tidak ada lagi bekas-bekasnya ;-----
- Ditemukan juga tanda-tanda bekas adanya bangunan, karena masih terdapat lantai semen pada 3 tempat terutama pada bagian titik A sampai C ;-----

c. Berdasarkan keterangan saudara Hasyim, yang ditugasi oleh Penggugat untuk menjaga dan menjualkan tanah tersebut :-----

- Bahwa Hasyim kenal dengan Karmila (Penggugat) ;-----
- Bahwa Hasyim mulai menjaga tanah tersebut sejak tahun 2013 dengan dibantu oleh Boy dan Ilham, yang saat ini ditahan oleh Kepolisian karena telah merusak pagar seng dilahan tersebut ;-----
- Bahwa Hasyim sudah pernah meminta supaya pemasangan pagar seng dihentikan ;-----
- Bahwa menurut Hasyim yang menyuruhnya menjaga tanah tersebut adalah Pak Raja Thamsir Rahman ;-----
- Bahwa dia tidak tahu, siapa yang membuat surat keterangan pelepasan hak dari Tan Tu Amoi kepada Karmila Dharma Santi ;-----

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Pihak Penggugat dalam persidangan tanggal 07 April 2016 tidak menyampaikan Kesimpulan, sedangkan Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan Jawaban dan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim dan akhirnya para pihak mohon putusan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan segala sesuatu dalam Persidangan ini dan untuk mempersingkat Putusan ini semuanya termuat dalam berita acara persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa untuk memohon dinyatakan batal atau tidak sahnya objek sengketa *a quo* Penggugat telah mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 20 Nopember 2015 dengan Nomor Register: 16/G/2015/PTUN.TPI;-----

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah:-----  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1/Sungai Lakam Barat tanggal 29 Nopember 2001, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, Luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 17 Desember 2015 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi tertanggal 19 Januari 2016 masing-masing pada persidangan yang terbuka untuk umum meliputi eksepsi dan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya secara terpisah kepada masing-masing Tergugat dan Tergugat II Intervensi tanggal 18 Januari 2016 pada persidangan yang terbuka umum, dan atas Replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya masing-masing pada tanggal 4 Pebruari 2016 pada persidangan terbuka untuk umum, yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada dalil gugatan dan bantahan semula;-----

Halaman 43 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, kemudian Tergugat juga mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-7 dan Tergugat II Intervensi mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-27;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Tergugat II Intervensi menghadirkan saksi-saksi yang bernama RUJITO, SAMIN dan AKUP sedangkan Penggugat dan Tergugat tidak menghadirkan saksi ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok sengketa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai syarat formal gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jis Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1/Sungai Lakam Barat tanggal 29 Nopember 2001, Surat Ukur No.19/Sungai Lakam/14 tanggal 15 Januari 2014, NIB 03.00.000.10, Luas 8.763 M2 atas nama Alex Eng, diperoleh fakta hukum bahwa Sertipikat yang dipersengketakan tersebut adalah bersifat konkret yaitu dibuat secara tertulis yang berwujud surat keputusan, dan bersifat individual yaitu telah menyebutkan secara jelas kepada siapa objek sengketa tersebut dialamatkan atau ditujukan serta bersifat final yaitu telah menimbulkan akibat hukum yaitu bagi pihak Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sertipikat a quo;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya objek sengketa a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun sebagai Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif sebagaimana yang diatur dalam ketentuan tersebut;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang telah digugat oleh Penggugat merupakan surat keputusan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang merupakan keputusan tertulis berupa Sertipikat yang menimbulkan akibat hukum dalam ruang lingkup hukum administrasi yang menyebabkan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya keputusan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sengketa ini telah memenuhi unsur-unsur untuk ditentukan sebagai sengketa tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

“(1) Gugatan harus memuat:-----

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;-----
- b. Nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;-----
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan”;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dan juga telah melewati proses pemeriksaan persiapan, Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam surat gugatannya Penggugat telah mencantumkan identitas diri Penggugat atau kuasanya, dan identitas Tergugat sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya, serta telah menguraikan dasar gugatannya dalam posita gugatan secara jelas, dan karenanya gugatan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kedudukan Penggugat dalam sengketa ini, apakah Penggugat memiliki kepentingan terhadap objek sengketa yang digugatnya sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun yang menyatakan bahwa:-----

“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;-----

Menimbang, bahwa dari gugatan yang diajukan Penggugat terhadap para Tergugat yang mana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa a quo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbit diatas tanah yang menurut Penggugat adalah tanah miliknya dan menyebabkan kerugian terhadap Penggugat mengingat bahwa objek sengketa a quo dapat menghilangkan hak Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut, terhadap permasalahan hukum administrasi ini Majelis Hakim telah meneliti gugatan Penggugat serta bukti tertulis yang diajukan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari gugatan dan bukti tertulis yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mencermati bukti tertulis Penggugat (bukti P-1) berupa Surat Keterangan Tanah Untuk Keperluan Permohonan Hak Nomor: 115/593/1992 yang diterbitkan oleh Lurah Meral/Karimun dan diketahui Camat Karimun tertanggal 5 Nopember 1992 yang isinya untuk mendapatkan suatu hak tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Riau di Tanjungpinang selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diberikan surat keterangan tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap isi Surat Keterangan Tanah tersebut jangka waktu yang diberikan kepada Penggugat adalah 6 (enam) bulan sejak Bulan Nopember 1992, maka berlakunya surat tersebut sebagaimana ketentuan dalam surat keterangan tanah tersebut adalah sampai pada bulan Mei Tahun 1993, sedangkan Penggugat dalam gugatannya menyebutkan bahwa pada tanggal 5 Pebruari 2014 Penggugat bermaksud untuk meningkatkan legalitas surat kepemilikan tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap perhitungan waktu yang diberikan kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Tanah tersebut maka Penggugat sudah tidak lagi memiliki hak terhadap tanah yang diatasnya telah terbit objek sengketa a quo, oleh karenanya secara administrasi Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang telah habis masa berlakunya tersebut;-----

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas maka Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap terbitnya objek sengketa sudah

*Halaman 47 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak relevan lagi, karena secara hukum Penggugat sudah tidak memiliki hubungan terhadap tanah yang dimaksudkan Penggugat yang di atasnya telah terbit objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap objek sengketa a quo dan sebagaimana ketentuan yang mengaturnya dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat bukanlah orang yang dimaksud memiliki kepentingan yang dirugikan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana yang diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa:-----

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara”;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada tanggal 20 Nopember 2015 sedangkan penerbitan objek sengketa a quo adalah tertanggal 29 Nopember 2001;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat pada tanggal 22 September 2015 baru mengetahui adanya suatu permasalahan diatas tanah tersebut dan pada saat itu Penggugat juga baru mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah terbit objek sengketa a quo berdasarkan informasi dari Penyidik Polres Karimun, dan oleh karenanya Penggugat kemudian pada tanggal 20 Nopember 2015 mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang yang mana pengajuan gugatan tersebut belum melewati tenggang

Halaman 48 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan yang mengatur mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan;-----

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat pada tanggal 3 Maret 2014 telah dilakukan mediasi Overlap Lahan terhadap objek sengketa a quo yang mana hal tersebut dituangkan dalam Berita Acara (bukti P-5) yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Sungai Lakam Barat;-----

Menimbang, bahwa mencermati isi dari bukti tertulis tersebut yang pada pokoknya menyebutkan mengenai adanya permasalahan sehubungan dengan objek sengketa a quo, maka jelas bahwa Penggugat pada saat itu juga sudah mengetahui adanya permasalahan hukum terhadap tanah yang menurut Penggugat adalah miliknya serta sudah mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah terbit objek sengketa berupa Sertipikat;-----

Menimbang, bahwa atas kegiatan yang dilakukan Penggugat yang telah melakukan mediasi sehubungan dengan objek sengketa pada tanggal 3 maret 2014 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat pada saat itu sudah mengetahui tentang adanya objek sengketa diatas tanah yang menurut Penggugat adalah miliknya maka terhadap perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu 90 (sembilan puluh) hari tersebut adalah telah lewat waktu;-----

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat formal gugatan Penggugat dalam sengketa ini yaitu mengenai Penggugat yang sudah tidak lagi memiliki kepentingan terhadap objek sengketa a quo dan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan yang telah lewat waktu untuk diajukannya gugatan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tertanggal 12 September 2012 yang menyebutkan bahwa:-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan telah lewat waktu atau jika Penggugat nyata-nyata tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat, maka berakibat seterusnya bagi Penggugat tidak lagi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan baru. Atas dasar itu terhadap perkara Tata Usaha Negara yang demikian, gugatannya dinyatakan ditolak”;-----

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan terhadap syarat formil gugatan yang tidak terpenuhi tersebut maka terhadap eksepsi dan pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan selanjutnya terhadap bukti-bukti yang tidak relevan juga tidak perlu dipertimbangkan akan tetapi tetap menjadi satu-kesatuan dalam berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum serta pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap objek sengketa a quo serta telah lewat waktu dalam mengajukan gugatannya sebagaimana ketentuan yang telah mengaturnya, maka dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa gugatan Penggugat agar objek sengketa a quo yang dimintakan untuk dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa a quo haruslah dibebankan kepada Pihak Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;-----

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan lain yang berkaitan;-----

Halaman 50 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp.3.307.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh ribu rupiah);-

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang pada hari Selasa, tanggal 19 April 2016 oleh **MULA H. SIRAIT, S.H., M. H.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEBORA D. R. PARAPAT., S.H., M.Kn.** dan **PUTRI SUKMIANI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 21 April 2016** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dibantu oleh **SUYATNO.,S.H.** Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Penggugat atau Kuasa Hukumnya.-----

HAKIM ANGGOTA I,

*d.t.o*

**DEBORA D.R. PARAPAT., S.H., M.Kn.**

HAKIM ANGGOTA II,

*d.t.o*

**PUTRI SUKMIANI, S.H.**

KETUA MAJELIS,

*d.t.o*

**MULA H. SIRAIT, S.H., M. H.**

PANITERA PENGGANTI

*d.t.o*

**SUYATNO, S. H.**

*Halaman 51 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya Perkara :

|                      |   |     |             |
|----------------------|---|-----|-------------|
| Administrasi         | : | Rp. | 70.000,-    |
| Hak-hak Kepaniteraan | : | Rp. | 30.000,-    |
| Panggilan            | : | Rp. | 185.000,-   |
| Materai              | : | Rp. | 12.000,-    |
| Redaksi              | : | Rp. | 10.000,-    |
| Pemeriksaan Setempat | : | Rp. | 3.000.000,- |

---

**Jumlah** : Rp. 3.307.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh  
ribu rupiah)

Halaman 52 dari 52 halaman Putusan No.16/G/2015/PTUN-TPI