



**PUTUSAN**

**Nomor 154 PK/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**BAMBANG SUYENDRO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta (Pemilik Tahu "LYM"), dahulu bertempat tinggal Jalan Yos Sudarso Nomor 88, Kota Kediri, sekarang bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 15, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ELVIS KABANGNGA, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Law Firm EAnP & Partners, beralamat di Gedung MD Plaza Lantai 1, Blok B.146, Jalan Dalem Kaum Nomor 48-52, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2015;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding/Tergugat II Intervensi;**

**melawan:**

**GOENANTO TANOERAHARDJO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal Jalan Trunojoyo Nomor 61, Kota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FELIX REZA TAHA, S.H.**, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Dukuh Kali Kendal I Nomor 15, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2015;

**Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding/Penggugat;**

**dan:**

**KEPALA KANTOR PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA KEDIRI**, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Basuki Rahmat Nomor 15 Kota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Drs. **AGUS DWI SUPARYANTO, M.P.**, jabatan Kabid Pengendalian, Pengawasan dan Pengaduan;
2. **HENDRY NUGROHO, S.E., M.M.**, jabatan Kasubid Pengendalian, Pengawasan dan Pengaduan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. EKO NURUL KASIJANTO S., S.H., jabatan Kasubid Pelayanan Perijinan Usaha;
4. SETYO ADI, jabatan Kasubid Perijinan Tertentu dan Non Perijinan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 503/5298/419.64/2015, tanggal 20 Oktober 2015;

**Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding/Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pembanding/Tergugat II Intervensi telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY, tanggal 11 April 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terbanding/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menerangkan bahwa "Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dalam Putusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu dalam hal ini disebut Objek Sengketa, yang dibuat pada tanggal 2 Mei 2012, dan bila dihitung kadaluarsa perkara ini akan jatuh pada tanggal 31 Juli 2012, namun gugatan ini teregister pada tanggal 17 Juli 2012 maka gugatan Penggugat belum kadaluarsa dan masih bisa atau layak disidangkan;
2. Bahwa, Keputusan Objek Sengketa telah sesuai 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 adalah:  
*Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;*

Halaman 2 dari 26 halaman. Putusan Nomor 154 PK/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Keputusan Tergugat bersifat konkret, individual, final dan menimbulkan akibat hukum:

- Konkrit artinya objek yang diputuskan bukan suatu hal yang abstrak, tetapi nyata, yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO), tertanggal 2 Mei 2012 atas nama "Perusahaan Tahu LYM";
- Individual artinya Keputusan tidak ditujukan kepada umum atau kepada semua orang, tetapi kepada "Perusahaan Tahu LYM" milik Saudara Bambang Suyendro;
- Final artinya tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain atau institusi atasan Tergugat, Sehingga dapat menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat serta Perusahaan Tahu LYM sebagai pemilik Surat Keputusan tersebut;

3. Bahwa, pada awalnya Penggugat adalah pemilik bangunan-bangunan/rumah-rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) Nomor 308, surat ukur Nomor 6 tanggal 30-01-1902 tertulis atas nama Perkumpulan Hoo Hab Ho Soe seluas 3540 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan batas:

Utara : tanah bangunan milik Saudara Took Hoo Liong (pemilik toko sahabat) dan Took Sioe Nio;

Timur : tanah bangunan milik Yayasan Santa Louisa (SMPK Santa Maria);

Selatan : tanah bangunan milik Almarhum Ny. Janda Liem Swei Lin dan Ny. Janda Elisabeth Titik Wijaya (Hotel Prima);

Barat : Jalan Yos Sedarso;

Setempat dikenal dengan sebutan bangunan-bangunan/rumah-rumah Jalan Yos Soedarso Nomor 11-13 Kota Kediri;

Diperoleh dari jual-beli yang sah menurut aturan perundang-undangan dari Saudari Anjar Sulastri, Saudara Heru Pudjianto, Saudara Suwito di bawah akta Nomor 30, 31, 32 masing-masing tertanggal 16 Januari 1991, kesemua dibuat di hadapan Suroso, S.H. Notaris Kediri. Selain itu perlu diketahui bahwa beberapa bagian tanah juga dibeli dari TNI Angkatan Darat;

4. Bahwa, pada tanggal 19 September 2011 Penggugat membuat dan mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Kediri teregister dengan perkara Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr atas objek gugatan tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang telah dijelaskan dalam poin 3 (tiga) terhadap TNI



Angkatan Darat beserta para warga yang turut menempati tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang menjadi sengketa *a quo*;

5. Bahwa, pada saat masih berjalannya proses peradilan hingga sekarang, Saudara Bambang Suyendro yang berstatus sebagai salah satu turut tergugat dalam Perkara Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr tersebut tetap menjalankan usaha Pabrik Tahunya, Penggugat pun mencari informasi tentang legalitas pabrik tersebut ke kantor kelurahan dan disarankan ke kantor pelayanan perizinan, dari petugas/pejabat kantor pelayanan perizinan tersebut didapatkan informasi bahwa perusahaan tahu tersebut telah mendapatkan izin HO/izin Gangguan;
6. Bahwa, berdasarkan *Staatsblad* Tahun 1926 Nomor 226 sebagai mana telah beberapa kali diubah dan ditambah, terakhir dengan *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 450 tentang Izin HO atau izin Undang-Undang Gangguan, Pemberian izin HO ini merupakan kewenangan masing-masing pemerintah daerah, hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pedoman Penetapan Izin Gangguan di Daerah;
7. Bahwa, selanjutnya berdasarkan Pasal 5 ayat (1) huruf c dijelaskan persyaratan Perizinan Gangguan salah satunya harus melampirkan fotokopi status kepemilikan tanah, padahal secara *de facto* tanah yang dimaksud dalam HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah tanah sengketa dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kediri teregister Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr dan belum memiliki Putusan yang berkuatanku Hukum Tetap, sehingga kepemilikan hak keperdataan atas tanah yang dimaksud menjadi belum jelas, hal ini membuktikan secara yuridis persyaratan milik Saudara Bambang Suyendro mengenai lampiran yang dimaksud di atas tidak ada, maka berakibat HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang dikeluarkan Tergugat harus dinyatakan Batal demi Hukum oleh sebab tidak dipenuhinya persyaratan HO yang tertuang dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c Permendagri Nomor 27 Tahun 2009;
8. Bahwa, setelah Penggugat mendapatkan informasi dari penduduk sekitar, Penggugat melakukan peninjauan kepada masyarakat/warga disekitar Perusahaan Tahu LYM milik Saudara Bambang Suyendro, hal ini Penggugat lakukan guna memastikan apakah warga sekitar Pabrik Tahu LYM tidak keberatan dan memberikan Izin terhadap Perusahaan Tahu LYM milik Saudara Bambang Suyendro untuk digunakan mengurus Perijinan



Gangguan, namun dari keterangan warga sekitar yaitu Ny. Janda Liem Swei Lin dan Ny. Janda Elisabeth Titik Wijaya pemilik Hotel Prima, Saudara Took Hoo Liong (pemilik toko sahabat) dan Took Sioe Nio, serta beberapa warga lainnya ternyata mereka memberikan keterangan yang sama yaitu tidak pernah memberikan Surat Persetujuan Keberatan tentang adanya Perusahaan Tahu LYM milik Saudara Bambang Suyendro;

9. Bahwa, berdasarkan keterangan warga tersebut maka sangat beralasan hukum bila Penggugat menduga HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang dikeluarkan Tergugat tanpa dilengkapi dengan Surat Persetujuan tetangga/atau masyarakat yang berdekatan, hal ini bertentangan dengan Pasal 7 huruf (g) Permendagri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri yang menyebutkan "*Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diajukan dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut:*

*(g) Persetujuan tetangga/atau masyarakat yang berdekatan";*

Dengan demikian HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang dikeluarkan Tergugat harus dinyatakan batal demi hukum;

10. Bahwa, dilihat dari fakta dalam dalil-dalil kronologi gugatan penggugat di atas, maka sudah jelas Tergugat dengan kewenangannya telah melanggar dan tidak bersikap bijak dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kediri, tertanggal 2 Mei 2012 terhadap Perusahaan Tahu LYM yang notabene berdiri melekat di atas tanah sengketa dan terdaftar dalam perkara *a quo* teregister Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr di Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 19 September 2011;
11. Bahwa, selain melanggar peraturan perundang-undangan seperti tersebut di atas, tindakan Tergugat juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kecermatan Formal yaitu tidak cermat pada saat mempersiapkan suatu keputusan, sebab Pemerintah Kota Kediri adalah salah satu Turut Tergugat dalam perkara Perdata *a quo* teregister dengan nomor perkara 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr di Pengadilan Negeri Kediri Kota, jadi bagaimana mungkin Tergugat tidak mengetahui bila tanah tersebut adalah tanah sengketa? sebelum menerbitkan Surat Keputusan Tersebut Tergugat seharusnya bersikap jujur, harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan dengan



data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut, serta mempertimbangkan semua kepentingan yang terkait dan semua kepentingan dari Penggugat, selanjutnya keputusan tersebut harus diambil dengan cermat dan tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Asas tersebut di atur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam kaitannya dengan perkara ini;

12. Bahwa, atas perbuatan Tergugat, Penggugat merasa dirugikan, secara materiil atas terbitnya HO Nomor 503/2019/419.36/2012, tertanggal 2 Mei 2012 dari Tergugat maka berakibat hukum Perusahaan Tahu LYM milik Saudara Bambang Suyendro berstatus *legal* dan memproduksi hingga sekarang tanpa ada ikatan hukum apapun dengan Penggugat padahal tanah dan bangunan yang dijadikan Pabrik tahu LYM adalah milik Penggugat yang perolehannya melalui proses jual beli yang Sah sesuai dengan Hukum dan Undang-Undang meskipun saat ini status tanah tersebut dalam sengketa *a quo* di Pengadilan Negeri Kediri, oleh karena belum memiliki Putusan yang berkekuatan hukum tetap maka secara *de facto* menurut Hukum Keperdataan Penggugat masih memiliki hak atas tanah tersebut;

Selain itu secara immaterial, Penggugat dirugikan dan menjadi tidak diuntungkan karena dengan adanya HO Nomor 503/2019/419.36/2012, tertanggal 2 Mei 2012 dikhawatirkan akan mempengaruhi proses Hukum dan pertimbangan-pertimbangan Hakim dalam mengambil keputusan terhadap sengketa tanah dengan perkara *a quo* teregister Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr di Pengadilan Negeri Kediri;

13. Bahwa, selain daripada itu dengan adanya HO Nomor 503/2019/419.36/2012, tertanggal 2 Mei 2012 dikhawatirkan dan pada umumnya sudah pasti pengusaha akan membangun segala fasilitas-fasilitas dan perlengkapan bangunan dan mesin guna menunjang keperluan usahanya dalam melakukan proses produksi di atas tanah sengketa, maka akan menjadi masalah di kemudian hari bila ternyata putusan Pengadilan Negeri Kediri Kota terhadap perkara Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr berpihak kepada Penggugat;
14. Bahwa, berdasarkan pada uraian dan dalil-dalil di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5/1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk berkenan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan selanjutnya mewajibkan



Tergugat mencabut Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kediri, tertanggal 2 Mei 2012 atas nama "Perusahaan Tahu LYM" berkedudukan di Jalan Yos Soedarso Nomor13 Kota Kediri, nama pemilik Bambang Suyendro, alamat Jalan Yos Soedarso Nomor 88 Kota Kediri, atau setidaknya menyatakan batal demi hukum;

15. Bahwa, oleh karena dalam gugatan ini gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO), tertanggal 2 Mei 2012 atas nama Perusahaan Tahu LYM;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO), tertanggal 2 Mei 2012 atas nama Perusahaan Tahu LYM;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*);
  1. Bahwa, pada *posita/fundamentum petendi* nomor 3 gugatannya Penggugat mendalilkan dengan kalimat "pada awalnya Penggugat adalah pemilik bangunan-bangunan/rumah-rumah ... dan seterusnya ... dan seterusnya ...", dalil Penggugat tersebut ialah sangat kabur, tidak jelas mengenai kapan yang dimaksud: pada awalnya" apakah yang dimaksud ialah dahulu Penggugat mempunyai bangunan-bangunan sebagaimana yang Penggugat dalilkan, namun sekarang telah tidak lagi mempunyai ?;
  2. Bahwa demikian pula Penggugat tidak jelas/kabur dalam mendalilkan kalimat pada akhir *posita/fundamentum petendi* nomor 3 gugatannya yaitu "Selain itu perlu diketahui bahwa beberapa bagian tanah juga dibeli dari TNI Angkatan Darat". Letak kaburnya dalil dalam kalimat



pada *posita/fundamentum petendi* tersebut ialah sangat tidak jelas bagian tanah mana yang dibeli dari TNI Angkatan Darat, berikut pula seandainya benar pernah ada maka kapan jual beli tersebut terjadi ?;

3. Bahwa karenanya telah tepat jika Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), dan kemudian memutuskan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*);

- Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan, sehingga sama sekali tidak ada kepentingannya yang dirugikan;

- Penggugat bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang diterbitkan Izin Gangguan (HO) atas nama Tergugat II Intervensi;

1. Bahwa, pada *posita/fundamentum petendi* nomor 3 gugatannya Penggugat mendalilkan "Penggugat adalah pemilik bangunan-bangunan/rumah-rumah yang berdiri di atas tanah Bekas Hak Guna Bangunan ... dan seterusnya ... dan seterusnya". Sehingga pada dasarnya Penggugat telah mengakui dalam persidangan yang tidak dapat ditarik kembali (alat bukti sempurna) jika justru Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak kepemilikan atas tanah dan/bangunan yang didalilkan sebagai kepunyaannya. Hal ini karena SHGB telah Penggugat nyatakan sendiri bukan kepunyaan Penggugat dan telah Bekas, yang tentu Penggugat maksud sudah tidak berlaku;

2. Bahwa dalil mengenai SHGB Nomor 308 serta Perkumpulan Hoo Hab Ho Soe yang Penggugat dalilkan ialah sangat mengada-ada, karena fakta hukum sebenarnya ialah berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Pusat Nomor Prt/032/PEPERU/1958 yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50/Prt/1960 perkumpulan Hoo Hab Soe dinyatakan sebagai perkumpulan yang berhubungan/berafiliasi dengan Tiong Hoa Hwee Kwan dan Gie Kie serta dinyatakan sebagai organisasi terlarang dan dibubarkan. Kemudian tanah dan bangunan di Jalan Yos Sudarso Nomor 11-13 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kediri, Kota Kediri statusnya ialah tanah Negara Hak *Eigendom Verp* Nomor 115 dengan Surat Ukur Nomor 6 tahun 1902, yang kemudian menjadi SHGB Nomor 308 tanggal 24 Juli 1967 atas nama perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe yang habis masa berlakunya tanggal 24 September 1980 dan tidak dapat diperpanjang lagi. Selanjutnya berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor S-394/MH-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 03/1989 tanggal 12 April 1989 tentang Asset Tanah dan Bangunan Bekas Milik Asing/Cina, status hukum tanah tersebut menjadi aset milik Negara atas nama Departemen Pertahanan Republik Indonesia;
3. Bahwa oleh karena SHGB tersebut telah habis masa berlakunya dan sejak 12 April 1989 telah menjadi tanah milik Negara atas nama Departemen Pertahanan Republik Indonesia, maka sangat mengada-ada jika Penggugat mendalilkan dapat melakukan jual beli dengan Saudari Anjar Sulastri dan kawan-kawan pada tahun 1991;
  4. Bahwa seharusnya kuasa hukum Penggugat yaitu Drs. M. Soka, S.H., M.H. telah sangat mengerti dengan fakta hukum yang sebenarnya ini, karena Drs. M. Soka, S.H., M.H. telah menjadi advokat/kuasa hukum tetap bagi prinsipal Tergugat II Intervensi atas seluruh perkaranya sejak sepuluh tahun lamanya;
  5. Bahwa pada *posita/fundamentum* petendi nomor 12 gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada intinya Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat ialah pemilik tanah dan bangunan, namun dijadikan pabrik tahu "LYM" milik Tergugat II Intervensi. Sebagaimana terurai sebelumnya telah terbukti jika Penggugat bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang diterbitkan Izin Gangguan (HO) atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga terbukti pula jika kepentingan Penggugat sama sekali tidak dirugikan atas terbitnya HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012;
  6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), *legal standing* bagi pihak yang mengajukan gugatan perkara Tata Usaha Negara ialah mensyaratkan adanya kepentingan yang dirugikan;
  7. Bahwa oleh karena tidak ada kepentingannya yang dirugikan, maka tepat jika kemudian Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*);

Halaman 9 dari 26 halaman. Putusan Nomor 154 PK/TUN/2015



- Penggugat Bukan Sebagai Tetangga/Masyarakat Sekitar Tanah dan Bangunan yang Diterbitkan Izin Bangunan (HO) Atas Nama Tergugat II Intervensi;
- 8. Bahwa pada *posita/fundamentum petendi* nomor 8 gugatannya, Penggugat mendalilkan jika “ .... Mereka memberikan keterangan yang sama yaitu tidak pernah memberikan Surat Persetujuan Keberatan tentang adanya Perusahaan Tahu “LYM” milik Tergugat II Intervensi”. Pertanyaan hukumnya ialah *quod non* tetangga/masyarakat tidak memberikan persetujuan, apakah ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012?;
- 9. Bahwa dalil Penggugat yang demikian mengakui dalam persidangan (alat bukti sempurna) dan tidak dapat ditarik jika Penggugat bukan sebagai masyarakat atau tetangga sekitar tanah dan bangunan yang diterbitkan HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012, sehingga sama sekali tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan;
- 10. Bahwa oleh karena tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana syarat diajukannya gugatan sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tepat jika kemudian Majelis hakim Yang Terhormat memutuskan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*);

#### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM:

1. Bahwa, pada *posita/fundamentum petendi* nomor 9 gugatannya Penggugat mendalilkan jika tidak adanya surat persetujuan dari masyarakat atau tetangga sekitar tanah dan bangunan yang diterbitkan HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 tersebut ialah melanggar ketentuan Pasal 7 huruf (g) Permendagri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin dan Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri. Dalil yang demikian ialah mengada-ada, sangat dipaksakan, dan justru menunjukkan ketidakcermatan Penggugat dalam memilah dasar hukum pada gugatan. Hal ini karena ketentuan PERMENDAGRI tersebut telah dicabut, dan karenanya tidak berlaku lagi;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan yang dapat digunakan dalam pengajuan gugatan ialah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat



bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Sedangkan dasar peraturan perundangan yang diajukan Penggugat sebagai dasar telah tidak berlaku lagi, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar hukum;

3. Bahwa oleh karena dasar hukum yang digunakannya telah tidak berlaku sebagaimana syarat diajukannya gugatan sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tepat jika kemudian Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*);

Berdasarkan uraian-uraian Tergugat II Intervensi Dalam Eksepsi di atas maka sangat berdasar hukum jika Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/G/2012/PTUN.SBY, tanggal 19 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

## MENGADILI:

### I. Dalam Penundaan:

- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor 88/G/PEN/2012/PTUN.SBY. tanggal 19 Desember 2012 tentang Penetapan Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) atas nama: Saudara Bambang Suyendro, tetap sah dan berlaku sampai sengketa tata usaha negara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

### II. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

### III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) atas nama: Saudara Bambang Suyendro;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat yang disengketakan, berupa: Keputusan Kepala Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) atas nama: Saudara Bambang Suyendro;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp3.336.000,00 (tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY, tanggal 11 April 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/G/2012/PTUN.SBY tanggal 19 Desember 2012 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY, tanggal 11 April 2013, diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II Intervensi pada tanggal 02 Mei 2013, namun ditemukan bukti baru pada tanggal 02 September 2015 oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi, sebagaimana Berita Acara Sumpah Nomor 88/G/2012/PTUN.SBY., *juncto* Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY., tanggal 20 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2015, diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 18 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 88/G/2012/PTUN.SBY., *juncto* Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan alasan-alasannya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 18 September 2015;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama masing-masing pada tanggal 21 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 20 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

### I. Dasar dan Alasan Pengajuan Peninjauan Kembali

1. Adapun yang menjadi dasar dan alasan dari pengajuan Peninjauan Kembali ini adalah Pasal 132 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum yang tetap dilakukan menurut ketentuan Pasal 77 ayat (1) *juncto* Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
2. Permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan dikarenakan Pemohon PK menemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada saat perkara di Periksa dan dikeluarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor Nomor 47/B/2013/PT.TUN.SBY tertanggal 11 April 2013 *juncto* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/G/2012/PTUN.SBY, tertanggal 19 Desember 2012 tidak dapat ditemukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Pasal 132 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Permohonan PK ini masih dalam batas waktu yang diperbolehkan oleh undang-undang karena surat-surat bukti yang diajukan dalam Permohonan Peninjauan Kembali ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, di Kediri, pada tanggal 02 September 2015, sehingga pada saat Permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan kepada Mahkamah Agung melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya belum



melewati 180 hari, sebagaimana diatur dalam Pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

## II. Duduk Perkara

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah Pihak yang telah menempati, merawat dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan Bekas Hak Guna Bangunan 308 Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri, yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 11 Kota Kediri secara turun temurun, selama lebih kurang 50 Tahun;
2. Bahwa Tanah tersebut terlebih dahulu telah ditempati oleh orang tua Pemohon Peninjauan Kembali pada tahun 1947 dimana pada saat menempati sebidang tanah tersebut membangun pabrik tahu berikut tempat tinggal keluarga dan sekaligus merawat tanah tersebut;
3. Bahwa Pada saat menempati tanah tersebut Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan pada alas hak, *Eigendom Verp* Nomor 115 dengan surat ukur Nomor 6 tanggal 30 Januari 1902 yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 308 yang terdaftar pada tahun 1961 atas nama perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe;
4. Bahwa pada tahun 1958 berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Pusat Nomor Prt/032/PEPERU/1958 yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50/Prt/1960 menyatakan Perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe adalah perkumpulan atau organisasi yang terlarang dan dibubarkan, dan kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor tahun 204 Tahun 1967 yang isinya menegaskan untuk mencegah kehidupan eksklusif rasial;
5. Bahwa Pada tahun 1997 Kejaksaan Agung Republik Indonesia melalui suratnya Nomor R-067/D/DP/01/1997 tertanggal 28 Januari 1997 (terlampir) dalam poin 4 huruf a dan b menyatakan sebagai berikut:
  - a. Tidak Memberikan legalitas terhadap organisasi eksklusif rasial;
  - b. Tidak memberikan pelayanan terhadap organisasi eksklusif rasial;
6. Bahwa Setelah dinyatakan dibubarkan Perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe, Hak Guna Bangunan Nomor 308 dan Hak Guna Bangunan Nomor 120 atas nama perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe juga berakhir masa berlakunya pada tahun 1980 dan khusus untuk Hak Guna Bangunan Nomor 308 tidak pernah diperpanjang oleh Pihak manapun;
7. Bahwa Meskipun Hak Guna Bangunan Nomor 308 telah berakhir dengan itikad baik Pemohon Peninjauan Kembali tetap menggunakan dan merawat tanah tersebut dengan baik untuk sebagai tempat tinggal



dan melanjutkan usaha pabrik tahu milik orang tuanya yang sudah dirintis sejak tahun 1947 hingga sampai saat ini;

8. Bahwa Pada tahun 1999 Menteri keuangan melalui suratnya Nomor s-3669/A/1999 tanggal 16 September 1999 tanah Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kediri yang dikuasai Pemohon Peninjauan Kembali (Bambang Suyendro) yang telah menjadi aset yang dikuasai negara dapat disetujui untuk dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali;
9. Bahwa Peninjauan Kembali pada tahun 2012 cukup kaget mendapat Gugatan Tata Usaha Negara dari Termohon Peninjauan Kembali I di Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana pada intinya Gugatan tersebut disampaikan Bahwa Termohon Peninjauan Kembali I melakukan Ikatan Jual Beli dan Bangunan Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 kepada Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjianto, dan Suwito pada tahun 1991, sehingga ada kepentingan yang dirugikan ketika ljin HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali diterbitkan oleh Termohon Peninjauan Kembali II;
10. Bahwa pada nyatanya Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjianto, dan Suwito bukanlah pemilik dan pihak yang menguasai Tanah dan Bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kediri dan oleh karenanya Ikatan Jual Beli yang dilakukan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
11. Bahwa alangkah lebih kagetnya Pemohon Peninjauan Kembali Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang dikuatkan oleh Majelis Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya memutuskan memenangkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali I dan membatalkan ijin HO yang diterbitkan Termohon Peninjauan Kembali II;
12. Bahwa selama Proses perkara berlangsung di tingkat Pertama maupun di tingkat Banding Tata Usaha Negara Surabaya Pemohon Peninjauan kembali tidak menemukan bukti surat yang bersifat menentukan, baru setelah Perkara diputus Pemohon Peninjauan Kembali menemukan bukti surat yang bersifat menentukan;
13. Bahwa Bukti surat yang sifat menentukan yang ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang diajukan dalam Permohonan Peninjauan Kembali ini sangat menentukan Majelis Hakim yang mulia untuk membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha



Negara Surabaya dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya;

**III. Surat-surat Bukti yang ditemukan bersifat menentukan;**

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang menyatakan Termohon Peninjauan Kembali I memiliki kepentingan untuk menggugat dan memiliki serta mempunyai hubungan hukum dengan keseluruhan tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan 308, karena telah melakukan Ikatan Jual Beli atas tanah *a quo* kepada Nyonya Anjar Sulastri (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 16 Januari 1991), Heru Pudjianto (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 Januari 1991) dan Suwito (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 32 tanggal 16 Januari 1991) sebagaimana tercantum dalam, yaitu:

a. Paragraf 3 halaman 50 dan Paragraf 1 Halaman 51, sebagai berikut:

*"... Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat (Goenanto Tanoerahardjo) mempunyai hubungan hukum dengan bangunan beserta hak prioritas atas bagian-bagian dari tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 dengan berdasarkan pada Akta Nomor 30, 31, dan 32 tersebut, sehingga sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, menurut majelis hakim kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan Izin Gangguan (HO) Nomor 503/2019/419.36/2012 patut untuk diterima ...";*

b. Paragraf 2 halaman 52 sebagai berikut:

*"... Menimbang, bahwa sebagaimana uraian sebelumnya, Penggugat memperoleh hak atas tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308/Kelurahan Pakelan berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli Tanah-Rumah Nomor 30, 31, dan 32 masing-masing tertanggal 16 Januari 1991 (Vide bukti P-10, P-12, dan P-14), dimana Penggugat sebagai Pembeli melakukan Ikatan Jual Beli dengan Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito sebagai Penjual atas*



*bagian-bagian dari Bangunan rumah beserta hak Prioritas atas tanah bekas Hak Guna Bangunan 308 yang terletak di Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota Kediri, Kotamadya Kediri, yang apabila dijumlahkan luasan dari masing-masing bidang tanah yang tercantum dalam akta Ikatan Jual Beli Tanah-Rumah Nomor 30, 31, dan 32, maka seluruhnya adalah seluas 3.540 m<sup>2</sup>. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa Penggugat secara de jure mempunyai hubungan hukum dengan keseluruhan tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 tersebut ...”*

- c. Paragraf 2 halaman 55 dan Paragraf 1 halaman 56, sebagai berikut:

*“... Menimbang, bahwa meskipun tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 sebagai salah satu syarat dari Permohonan Izin gangguan a quo sedang disengketakan di Pengadilan Negeri Kediri, Tergugat tetap menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Kota Kediri Nomor 503/2019/419.36/2012 tentang Izin Gangguan (HO) atas nama: Saudara Bambang Suyendro, sehingga menurut Majelis Hakim tindakan tersebut telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan terlebih dahulu dan kemudian keputusan tersebut diambil dengan cermat, dan juga melanggar Asas Keadilan yaitu asas yang mewajibkan setiap penyelenggara administrasi pemerintahan harus mencerminkan keadilan secara proposional bagi setiap warga Negara;*

2. Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali didasarkan pada adanya penemuan bukti surat yang bersifat menentukan dalam perkara ini, yaitu:
- c. Surat Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Kediri, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 07/4802/2007; Yang di keluarkan pada tanggal 24 Januari 2007 (Bukti P-PK I);
- d. Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-12/MK.6/2008 tertanggal 18 Januari 2008, Perihal: Penyelesaian



Aset Bekas Milik Asing Cina di Jalan Yos Sudarso Nomor 11-13 (Bukti P-PK II);

- e. Surat Balai Harta Peninggalan Surabaya Departemen Kehakiman RI Kantor Wilayah Jawa Timur, Nomor W10.c.sba.WN 09.01-157 tertanggal 29 Maret 1990, Perihal permohonan penetapan perubahan status milik harta kekayaan Eks Perkumpulan terlarang Hoo Hab Ho Soe menjadi milik Negara RI (Bukti P-PKII);
3. Bahwa surat Surat Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Kediri menyatakan tanah *a quo* bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri dengan luas 3.540 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Kediri atas nama Perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe di Kediri telah habis masa berlakunya pada tanggal 24-09-1980;
4. Bahwa Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-12/MK.6/2008 menyatakan tanah dan bangunan Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan Kota Kediri, atas nama Perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe telah berakhir haknya dan langsung dikuasai Negara, hal ini sebagaimana tercantum dalam Poin 1 surat tersebut, yang isinya sebagai berikut:
  - “1. Aset Bekas Milik Asing/Cina di Jalan Yos Sudarso Nomor11-13 adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan 308/Pakelan Surat Ukur Nomor 6 tanggal 30 Januari 1902 atas nama Perkumpulan Hoo Hab Hoo Soe yang telah habis haknya dan langsung dikuasai Negara ...”;
5. Bahwa secara hukum ketika Hak Guna Bangunan (dalam hal ini Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kota Kediri) jangka waktunya telah berakhir, maka hak atas tanah tersebut terhapus dan kembali kepada Negara, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria *juncto* Pasal 35 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Yang bunyinya sebagai berikut:
  - a. Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria:

“Hak Guna Bangunan hapus karena:



- a. *Jangka waktunya berakhir...;*
  - b. Pasal 35 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah:  
“(1) *Hak Guna Bangunan hapus karena:*
    - a. *berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya ...;*
  - c. Pasal 36 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah:  
“(1) *Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara ...;*
6. Bahwa dengannya berakhir masa kepemilikan atas tanah bekas Hak Guna Bangunan 308 Kelurahan, Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri, yang dibuktikan dalam surat Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Kediri, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 07/4802/2007. Yang dikeluarkan pada tanggal 24 Januari 2007 membuktikan bahwa hanya Pemohon Peninjauan Kembali yang telah menguasai tanah 50 Tahun lebih memiliki hak prioritas sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa sedangkan Termohon Peninjauan Kembali I tidak memiliki hak prioritas, karena jelas bahwa Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito tidak pernah menguasai tanah tersebut dan pada saat dilakukannya ikatan jual beli pada tahun 1991pun, status tanah dan bangunan bekas Hak Guna bangunan 308 tersebut sudah berakhir di tahun 1980, sehingga sudah sepatutnya gugatan Termohon Peninjauan Kembali I tidak memenuhi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan dinyatakan tidak dapat diterima;
8. Bahwa dikarenakan tanah dan Bangunan yang diperjualbelikan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 11 dengan luas 3.540 m<sup>2</sup> telah hapus haknya dan kembali kepada Negara, maka secara hukum Ikatan Jual Beli yang dilakukan antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Nyonya Anjar



Sulastri (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 30 tertanggal 16 Januari 1991), Heru Pudjianto (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 31 tertanggal 16 Januari 1991), dan Suwito (Akta Ikatan Jual Beli Nomor 32 tertanggal 16 Januari 1991) tidak memiliki objek perjanjian dan melanggar ketentuan hukum, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat objektif Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak memenuhi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

9. Bahwa Suatu hal tertentu (*a certain subjek matter*) yang dimaksud adalah setiap perjanjian haruslah memiliki barang yang diperdagangkan dan barang tersebut haruslah menjadi objek tertentu didalam perjanjian hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara dan Pasal 1333 KUHPerdara, yang isinya sebagai berikut:

Pasal 1332 KUHPerdara (BW):

*"Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan";*

Pasal 1333 KUHPerdara (BW):

*"Barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan";*

10. Bahwa sementara itu yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah perjanjian harus sesuai dengan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu: "persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan";

11. Bahwa karena tanah dan bangunan bekas bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 11 dengan luas 3.540 m<sup>2</sup> telah hapus haknya dan kembali kepada Negara maka Ikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito kepada Termohon Peninjauan Kembali I telah bertentangan dengan Pasal 1457 KUHPerdara tentang Jual Beli;

12. Bahwa Menurut isi Pasal 1457 KUHPerdara: *"Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";*

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, dikarenakan tanah dan Bangunan Bekas bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Jalan Yos Sudarso,



Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri telah berakhir haknya (hapus) dan kembali kepada Negara, maka Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito tidak memiliki hak kebendaan apapun untuk diserahkan kepada Termohon Peninjauan Kembali I. dan tindakan Ikatan Jual Beli tersebut sangat bertentangan dengan undang-undang yakni Pasal 1457 KUHPerdara;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka Ikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dengan Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito, tidak memenuhi Syarat-syarat Objektif Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Ikatan Jual Beli tersebut menurut hukum menjadi Batal Demi Hukum;
14. Bahwa yang menurut *Utrecht* batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) berakibat suatu perbuatan untuk sebagian atau keseluruhan bagi hukum dianggap tidak pernah ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan batalnya sebagian atau seluruh akibat ketetapan itu;
15. Bahwa dikarenakan batal demi hukum, maka Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan karena Hak Guna Bangunan Nomor 308 masih dalam sengketa Pengadilan Negeri Kediri dan Termohon Peninjauan Kembali II Mengeluarkan Izin Gangguan (HO) kepada Pemohon Peninjauan Kembali melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kecermatan dan Keadilan (paragraf 2 halaman 55 dan paragraf 1 halaman 56 putusan) tidak dapat menjadi pertimbangan karena Ikatan Jual Beli yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali tanpa disengketakanpun telah batal demi hukum tanpa harus diputuskan di Pengadilan Negeri Kediri dan Termohon peninjauan kembali I tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 tersebut;
16. Bahwa justru dengan Termohon Peninjauan Kembali II mengeluarkan Izin Gangguan (HO) kepada Pemohon Peninjauan Kembali sudah memenuhi asas kecermatan dan asas keadilan sebagaimana diatur dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena Pemohon Peninjauan Kembali memiliki Hak Prioritas disebabkan telah menguasai tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 tersebut sejak 1947 secara turun temurun hingga sampai saat ini untuk usahanya;



17. Bahwa selanjutnya, bukti surat Surat Balai Harta Peninggalan Surabaya Departemen Kehakiman RI Kantor Wilayah Jawa Timur, Nomor W10.c.sba.WN 09.01-157 tertanggal 29 Maret 1990 semakin menguatkan dan membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I secara *de jure* tidak memiliki hubungan hukum karena Hoo Hab Ho Soe sebagai pemegang Tanah dan Bangunan bekas hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kota Kediri, telah dibubarkan oleh Pemerintah Pusat berdasarkan Peraturan Penguasa Perang Nomor Prt.032/PEPERPU/1958;
18. Bahwa surat Balai Harta Peninggalan pun menyatakan subjek hak atas tanah dan bangunan perkumpulan Hoo Hab Ho Soe sudah tidak ada lagi, sistematis menjadi milik Negara, sehingga menjadi jelaslah Bahwa Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito tidak memiliki hak apapun untuk menjual tanah dan bangunan bekas hak guna bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kota Kediri kepada Termohon Peninjauan Kembali I;
19. Bahwa surat Balai Harta Peninggalan juga membuktikan secara tidak langsung Pemohon Peninjauan Kembali adalah lebih berhak dan mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan tersebut, karena sebelum subjek hak atas tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kota Kediri tidak ada lagi karena perkumpulan Hoo Hab Ho Soe dibubarkan, Pemohonan Peninjauan Kembali telah Menguasai (menempati, merawat, dan memanfaatkan) tanah dan Bangunan selama lebih dari 20 tahun sejak tahun 1947;
20. Bahwa atas menguasai lebih dari 20 tahun tersebut maka jelas Pemohon Peninjauan Kembali memiliki hak prioritas, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga secara *de jure* dan *de facto* jelaslah hanya Pemohon Peninjauan Kembali yang memiliki hubungan hukum, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali I tidak memiliki hak prioritas, karena jelas bahwa Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito tidak pernah menguasai tanah tersebut dan pada saat dilakukannya ikatan jual beli pada tahun 1991 status tanah dan bangunan bekas Hak Guna bangunan Nomor 308 tersebut sudah berakhir di tahun 1980;



21. Bahwa sehingga sudah sepatutnya gugatan termohon Peninjauan Kembali I tidak dapat diterima dan sudah sepatutnya pula secara *de facto* tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 tersebut;
22. Bahwa oleh karenanya berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan dan diuraikan di atas, maka bukti Surat Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Kediri, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 07/4802/2007 yang dikeluarkan pada tanggal 24 Januari 2007, Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-12/MK.6/2008 tertanggal 18 Januari 2008, yang ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang bersifat menentukan, membuktikan Ikatan Jual Beli antara Nyonya Anjar Sulastri, Heru Pudjiyanti, dan Suwito dengan Termohon Peninjauan Kembali I:
  - a. Tidak sesuai Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria *juncto* Pasal 35 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
  - b. Tidak memenuhi syarat-syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdata;
  - c. Bertentangan dengan undang-undang yakni Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli;Sehingga apabila bukti ini ditemukan pada pemeriksaan di tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, maka Majelis Hakim akan memutuskan secara *de jure* Termohon Peninjauan Kembali I tidak memiliki hubungan Hukum dengan tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kotamadya Kediri dan hanya Pemohon Peninjauan Kembali yang memiliki hubungan hukum secara *de jure* dan *de facto* atas tanah tersebut;
23. Bahwa sehubungan dengan secara *de jure* Termohon Peninjauan Kembali tidak memiliki Hubungan Hukum dengan tanah dan bangunan bekas Hak Guna Bangunan Nomor 308 Kelurahan Pakelan, Kotamadya Kediri, menyebabkan tidak ada satupun kepentingan Termohon Peninjauan Kembali I yang dirugikan atas terbitnya HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 dari Termohon Peninjauan Kembali II;



24. Bahwa dengan tidak adanya kepentingan Termohon Peninjauan Kembali yang dirugikan, maka Termohon Peninjauan Kembali I adalah Pihak yang tidak memiliki kapasitas dan/atau tidak dapat mengajukan gugatan Tata Usaha ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena hanya Seseorang atau Badan Hukum perdata yang kepentingannya dirugikan yang dapat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang isinya berbunyi:

*“Seseorang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ...”;*

25. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Surat-surat Bukti yang ditemukan oleh Pemohonan Peninjauan Kembali juga jelas membuktikan bahwa penerbitan HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Termohon Peninjauan Kembali II atas nama Pemohonan Peninjauan Kembali, yang merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara telah didasarkan Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 6 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu sehingga jelas dan terang memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan dan Keadilan, karena HO tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu dan diambil dengan cermat dan proposional bagi setiap warga negara;

26. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka secara otomatis sesuai dengan ketentuan hukum pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana tercantum dalam paragraf 3 halaman 50 dan paragraf 1 halaman 51, halaman 52 paragraf kedua, dan paragraf 2 halaman 55 dan paragraf 1 halaman 56, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya bertentangan dengan hukum sehingga tepat jika Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa perkara Peninjauan Kembali ini memutuskan dan menyatakan menolak gugatan Termohon Peninjauan Kembali I atau sekurang-kurangnya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklraad*) dan menerima permohonan Peninjauan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Pemohon Peninjauan Kembali serta tetap memberlakukan HO Nomor 503/2019/419.36/2012 tertanggal 2 Mei 2012 yang dikeluarkan Termohon Peninjauan Kembali II;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa *novum-novum* yang diajukan tidak relevan dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang berkekuatan hukum tetap, karena *novum-novum* tersebut mengarah ke bukti-bukti hak atas tanah, sedangkan putusan *Judex Facti* berkaitan dengan izin yang diberikan berkaitan dengan tanah yang di atasnya sedang berlangsung perkara perdata Nomor 65/Pdt.G/2011/PN.Kdr yang belum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **BAMBANG SUYENDRO** tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **BAMBANG SUYENDRO**, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 16 Februari 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Halaman 25 dari 26 halaman. Putusan Nomor 154 PK/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.  
ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,  
ttd./ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,  
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540827 198303 1 002