



PUTUSAN

Nomor 387 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 **RATNAWATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Merawan No. 421 Kota Palembang ;
- 2 **HENNY WIDIANTY dahulu bernama TAN GIOK LAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Perum Sulanji Taman Karonsi II/105 Ngalian Semarang ;
- 3 **KOLONEL (PURN) TNI SANDY BERNADUS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Purnawirawan TNI AD, bertempat tinggal di Jl. Lawet Raya No. 89 Rt. 012 Kelurahan Andil Jaya, Kecamatan Jelutung Jambi ;
- 4 **ROCHJATI dahulu bernama TAN TJOEN LAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Benteng Makasar I, Gang Damai No. 10 Tangerang ;
- 5 **MARIANA dahulu bernama TAN FOENG LAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Lapangan Hatta Lr. Sepirok No. 164, Rt. 008, Rw. 005 Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan IT. I, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 UNTUNG, S.H., M.H,
- 2 RAYMOND, S.H

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor di HRD Manager Hotel Lembang Jalan Kolonel Atmo No. 16 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat ;
melawan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**, berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang. Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 ANASRON, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
- 2 H. FIRMAN FREADDY BUSROH, S.H., M.Hum, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
- 3 RANI ARVITA, S.H.,MH., Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, beralamat kantor di Jln. Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1130/14-16.71/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014;

II **PT. KEDAMAIAN**, yang diwakili oleh SUGIANTO AZIZ Jabatan Direktur Utama, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Veteran No. 78 C RT. 019 RW.005 Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 YOHANES SUPRIYO, S.H.,
- 2 FREDDY PANGESTU, S.H.,

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, berkantor di Jalan Inspektur Yazid Nomor 2363, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2014;

III **PT BANK CENTRAL ASIA Tbk**, beralamat di Jl. Demang Lebar Daun No. 10, Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1 RA NATHALIA YENNI, pekerjaan Kepala Bidang Operasi Kredit;
- 2 CHRISTINA SRI ISMIYANTI, pekerjaan Staf Hukum Kanwil ;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat kantor di Jl. Demang Lebar Daun No. 10, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0684/PLG/2014 tanggal 23 Juli 2014;

Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat – Tergugat II Intervensi 1, 2;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat –Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi 1, 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almh. FOO SHOO HONG yang meninggal dunia pada tahun 1959 (seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), sesuai dengan Akta Keterangan Waris Nomor : 17, tanggal 28 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Henny Jeanne Pattinama, Notaris di Palembang ;
- 2 Bahwa almh. FOO SHOO HONG semasa hidupnya ada memiliki sebidang Tanah Usaha seluas 535,7 M2 (lima ratus tiga puluh lima koma tujuh meter persegi) berdasarkan Surat Jual Beli Nomor : 06 / R / 57 / Db, tanggal 21 Januari 1957 dan Gambar Pembagian tanah-tanah usaha letaknya dahulu dikenal sebagai Kampung 9 Ilir Sungai Bendung dalam lingkungan Kotapraja Palembang dan sekarang dikenal sebagai Jalan Veteran No.78, Rt / Rw = 19/ 05, Kelurahan 20 Ilir D.I, Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, Provinsi Sumatra Selatan, dengan batas – batas tanahnya sebagai berikut :
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Hak Usaha Saidina Oemar Petak Nomor : 31 yang panjangnya 25 meter, sekarang berbatas dengan ruko milik Ati alias. Gusnar Sunardi atau Tintin Colection ;
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan Kebon Soejiman, lebar 23,70 Meter dan sekarang berbatas dengan ruko milik Aki alias. Mahmud yang dipergunakan sebagai tempat usaha Thamrin Group ;
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Kebon Saidina Oemar Petak Nomor : 25, lebar 22 Meter sekarang berbatas dengan ruko milik Surahman dan Hasan ;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan Rencana Jalan lebar 5 Meter dan Kebon Tan Tjin Kok (So To Wing) lebar 22 Meter sekarang berbatas dengan Jalan Veteran;
- 3 Bahwa tanah milik almh. FOO SHOO HONG tersebut diperolehnya dengan cara membeli dari LIM SIN LIONG dan LIM SIN LIONG peroleh dengan cara membeli dari SAIDINA OEMAR berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Hak Usaha seharga Rp.13.392,50.- (tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh dua 50/100 rupiah) yang luasnya 535,7 M2, tanggal 22 Februari 1956, diketahui oleh Kepala Kampung 9 Ilir Palembang ;
- 4 Bahwa pada tanggal 28 Januari 1957 almh. FOO SHOO HONG telah mengajukan permohonan kepada dahulu Residen Palembang, Bagian Agraria di Palembang

Halaman 3 dari 15 halaman. Putusan Nomor 387 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Badan Pertanahan Kota Palembang, agar diberi sesuatu hak di atas bidang tanah milik Pemohon FOO SHOO HONG dengan melampirkan Surat-surat asli kepemilikan tanah objek sengketa, namun permohonan tersebut belum dikabulkan, Pemohon almh. FOO SHOO HONG telah meninggal dunia pada tahun 1959 ;

- 5 Bahwa pada tanggal 9 Juni 2013 Para Penggugat telah mengajukan Surat Sanggahan atas pembangunan rumah toko (ruko) oleh PT. Kedamaian di atas bidang tanah milik Para Penggugat melalui Bapak Kepala Dinas Tatakota Kota Palembang, agar meninjau kembali IMB dan Sertipikat atas nama PT. Kedamaian dan sanggahan Para Penggugat tersebut dijawab oleh Bapak Kepala Dinas Tatakota Kota Palembang melalui suratnya tanggal 4 Juli 2013 Nomor : 640 / 2304 / DKT / 2013, Hal : Tanggapan Sanggahan yang intinya menyatakan bahwa dalam proses pengajuan Advis Planning dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pihak PT. Kedamaian melampirkan bukti kepemilikan Hak atas tanah tersebut berupa copi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 114, tanggal 26 Nopember 2001 an. PT. Kedamaian ;

Bahwa sejak tanggal 4 Juli 2013 Para Penggugat baru mengetahui di atas bidang tanah milik Para Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama PT. Kedamaian ;

- 6 Bahwa gugatan Para Penggugat kepada Tergugat masih dalam tenggang 90 (sembilan puluh) hari sejak Para Penggugat mengetahui / mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama PT. Kedamaian (Objek Sengketa), sesuai menurut Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 7 Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka Para Penggugat sangat dirugikan, karena PT. Kedamaian telah mendirikan ruko di atas bidang tanah milik Para Penggugat tersebut, sehingga gugatan Para Penggugat ini diajukan sesuai dengan Maksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 8 Bahwa penerbitan Objek sengketa / Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, adalah cacat hukum karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tindakan Tergugat menerbitkan obyek sengketa diatas bidang tanah milik Para Penggugat telah melanggar Pasal 14 dan Pasal 33 PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya tentang Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang No.9 tahun 2004 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa Data Fisik menurut Pasal 14 PP No.24 tahun 1997, dimana Tergugat bertugas melakukan :

- Pembuatan Peta dasar Pendaftaran ;
- Penetapan batas bidang – bidang tanah;
- Pengukuran dan Pemetaan bidang – bidang tanah dan pembuatan Peta Pendaftaran;
- Pembuatan daftar tanah;
- Pembuatan Surat Ukur;

Sedangkan Data Yuridis menurut Pasal 33 PP No.24 tahun 1997 berbunyi :

Ayat 1 : Dalam rangka Penyajian data Fisik dan Data Yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan Tata Usaha Pendaftaran Tanah dalam daftar umum yang terdiri dari : Peta Pendaftaran, daftar tanah, Surat Ukur, buku tanah dan daftar nama;

Ayat 2 : Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, Surat Ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh menteri;

Jadi pada pendaftaran tanah ada sejumlah buku yang harus disimpan dan dipelihara oleh Tergugat antara lain : Peta Pendaftaran, daftar tanah, Surat Ukur, buku tanah dan daftar nama sedangkan pada tahun 1957 almh FOO SHOO HONG telah mengajukan permohonan untuk memperoleh sesuatu hak kepada dahulu Residen Palembang, Bagian Agraria sekarang Badan Pertanahan Kota Palembang dengan melampirkan asli-asli dari Surat tanah yang bersangkutan, dan seharusnya data-data kepemilikan bidang tanah milik Para Penggugat tersebut tetap disimpan dan dipelihara oleh Tergugat dan Tergugat tidak dibenarkan untuk menerbitkan bidang tanah milik Para Penggugat tersebut kepada PT. Kedamaian.

- b. Bahwa Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat diatas bidang tanah milik Para Penggugat telah melanggar Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang- Undang No.9 tahun

Halaman 5 dari 15 halaman. Putusan Nomor 387 K/TUN/2014

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

2004 tentang Perubahan kedua atas Undang– Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Azas–Azas Umum Pemerintahan yang baik, khususnya Azas Kepastian Hukum dan Azas Kecermatan/Ketelitian;

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka terbukti penerbitan objek sengketa oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penguasa, sehingga cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah objek sengketa/Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 / 9 Ilir, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama PT. Kedamaian, dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut ;

9 Bahwa Para Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 04 Juli 2013, yakni pada saat menerima jawaban dari Kepala Dinas Tatakota Palembang atas sanggahan Para Penggugat dan Para Penggugat mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada tanggal 12 Agustus 2013, maka gugatan ini telah diajukan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang Undang No.9 tahun 2004 Tentang Perubahan kedua atas Undang–Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni sebelum 90 (sembilan puluh) hari sejak Para Penggugat mengetahui adanya objek sengketa ;

10 Bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan salah maka sudah sepatutnya Tergugat dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama PT. Kedamaian, yang Diterbitkan Oleh Tergugat ;
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 No.77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama PT. Kedamaian ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Eksepsi Tergugat

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)



- 1 Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat ;
- 2 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan keperdataan karena yang menjadi objek gugatan adalah tanah usaha seluas 535, 7 M² yang terletak di jalan Veteran No. 78 Kel. 20 Ilir D.I Kec. Ilir Timur I Palembang Provinsi Sumatera Selatan yang dahulunya dikenal sebagai Kampong 9 Ilir Sungai Bendung, Kotapraja Palembang sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 2. Oleh karena itu sudah jelas dan nyata bahwa untuk mengadili perkara ini adalah kompetensi Absolut Peradilan umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari himpunan putusan MARI tentang kewenangan mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan“ meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke peradilan umum karena merupakan sengketa perdata“. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan TUN menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 1

1. **KEBERATAN TERHADAP GUGATAN KARENA PARA PENGGUGAT TIDAK PUNYA HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN;**

Bahwa surat-surat tanah milik Foo Shoo Hong (Orang Tua Para Penggugat) yang dijadikan dalil kepemilikan (sebagai alas hak) oleh Para Penggugat sudah gugur/kedaluarsa/tidak punya kekuatan hukum/daya laku karena tidak pernah dikonversi/tidak pernah didaftarkan menurut prosedur dan hukum yang berlaku;

Bahwa Foo Shoo Hong tidak pernah memiliki (tidak pernah menjadi pemilik yang sah) atas tanah *a quo*, karena Foo Shoo Hong pada tahun 1957 bukan Warga Negara Indonesia dan tidak pernah meminta untuk diberikan hak kepemilikan atas tanah *a quo* kepada Tergugat, melainkan hanya sekedar minta Hak Sewa kepada Tergugat;

Dengan demikian Para Penggugat yang mendalilkan punya hak atas tanah *a quo* adalah tidak benar dan tidak ada dasar hukumnya, oleh karena itu maka Para Penggugat tidak ada (tidak punya) kepentingan hukum yang dapat dirugikan dengan terbitnya Obyek Sengketa, sehingga karena Para Penggugat tidak ada (tidak punya)



kepentingan hukum yang dapat dirugikan, maka Para Penggugat tidak punya hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

2. KEBERATAN TERHADAP GUGATAN PARA PENGGUGAT SUDAH KADALUARSA/LEWAT WAKTU;

Bahwa Para Penggugat tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena sudah kadaluarsa/lewat waktu, antara lain :

Surat-surat tanah usaha Para Penggugat tidak pernah dikonversi dan tidak pernah didaftarkan seturut tatacara dan hukum yang berlaku, sehingga tanah usaha tersebut telah beralih statusnya menjadi tanah negara menurut ketentuan dari Pasal 8 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“Jika di daerah-daerah dimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah mulai diselenggarakan terjadi perbuatan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 4 dan tidak dimintakan penegasan konversi menurut ketentuan-ketentuan Peraturan ini, maka hak yang bersangkutan dianggap sebagai hak pakai dengan jangka waktu paling lama 5 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan sesudah jangka waktu tersebut lampau tanahnya menjadi tanah Negara”;

Tenggang waktu sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 114, tanggal 26-11-2001, Surat Ukur Nomor 77/9 Ilir/01, tanggal 27-9-2001, Luas 810 M2, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur-II, Kelurahan 9-Ilir (Obyek Sengketa) sampai dengan didaftarkannya gugatan dalam perkara ini pada tanggal 12-8-2013 adalah sudah hampir 12 tahun;

Dengan demikian Para Penggugat tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena telah lewat waktu / kadaluarsa seperti yang ditentukan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertipikat tersebut”;

3. KEBERATAN TERHADAP KEWENANGAN MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa ini karena inti / pokok sengketa dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat bukan sengketa mengenai Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan sengketa mengenai kepemilikan tanah, yaitu siapa pemilik yang sah atas tanah sengketa yang diterangkan pada Sertipikat Obyek Sengketa belum ada kepastian hukum (Putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap), bahkan Para Penggugat tidak pernah menguasai tanah *a quo* sejak lebih dari 50 tahun yang lalu dan juga tidak pernah mengajukan sanggahan kepemilikan kepada Tergugat-II Intervensi yang telah menempati tanah tersebut selama 20 tahun lebih, sehingga dengan demikian yang berwenang mengadili sengketa ini adalah bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian di atas cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 28/G/2013/PTUN-PLG, tanggal 5 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 tentang Kewenangan absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.661.000,-(dua juta enam ratus enam puluh satu ribu Rupiah) :

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 67/B/2014/PT.TUN-MDN, tanggal 3 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 26 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 Juli 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/G/2013/PTUN-PLG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut pada tanggal 11 Juli 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II dan III yang pada tanggal 14 Juli 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2014, 18 Agustus 2014 dan 25 Juli 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan- alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, 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 kasasi

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 67/ B/ 2014/ PT.TUN-MDN tanggal 3 Juni 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor : 28/G/2013/PTUN-PLG, tanggal 05 Februari 2014, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah melanggar ketentuan Pasal 30 huruf b dari UU No.14 Tahun 1985 Jo. UU No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.3 Tahun 2009 sebab Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum ;
- 2 Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan di dalam putusannya TIDAK MEMBERIKAN DASAR PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP dan MEMADAI (*ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD*) sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman : “ Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. “
- 3 Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 67/ B/ 2014/ PT.TUN-MDN tanggal 3 Juni 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor : 28/G/2013/PTUN-PLG, tanggal 05 Februari 2014, yang pertimbangan hukumnya dalam eksepsi halaman 44 alenia pertama dan halaman 45 alenia pertama dan kedua yang mempertimbangkan :



“Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat dan dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi -1 dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa inti/ pokok dari permasalahannya yang timbul dalam sengketa ini adalah mengenai pembuktian tentang siapa yang berhak memiliki di atas tanah objek sengketa *a quo* apakah Para Penggugat sebagai ahli waris dari Foo Shoo Hong dengan berdasarkan Surat Jual Beli Nomor : 06/R/57/Db tanggal 21 Januari 1957 ataukah Tergugat II Intervensi-1 berdasarkan asal hak sebelum objek sengketa *a quo* yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor : 97 Desa Kampung 9 Ilir, di Jalan veteran, Gambar Situasi Nomor : 79 tanggal 16 Februari 1971, luas 810 m2 atas nama Departemen Pertambangan dan Energi (qq. Kantor Wilayah Departemen Pertambangan dan Energi Sumatera Selatan) karena masing-masing merasa berhak atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa *a quo*, dan oleh karenanya hal ini bukanlah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya melainkan haruslah diselesaikan melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), melalui gugatan perdata sehingga nantinya atas suatu putusan Peradilan Umum (dalam perkara perdata) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, akan diputuskan/dinyatakan siapa yang berhak atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan keterangan saksi Sumasto Taslim dan David Oyong yang menjelaskan bahwa pada tahun 1980 an Tan Yoe Pie (suami Foo Shoo Hong) meminjamkan tanah objek sengketa *aquo* kepada Departemen Pertambangan dan Energi Palembang sebagai mess tempat tinggal, maka atas fakta hukum tersebut seharusnya dibuktikan mengenai status pinjam meminjamnya yang hal ini harus dibuktikan di Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi salah satu unsur sengketa tata usaha negara yaitu mengenai permasalahan yang timbul dibidang Tata Usaha Negara yang berkaitan perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum administrasi negara, dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak termasuk kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketaanya sebagaimana ketentuan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka sudah sepatutnya Eksepsi tentang Kewenangan absolut Pengadilan untuk mengadili sengketa *aquo* dari Tergugat maupun eksepsi Tergugat II Intervensi- 1 yang menyatakan gugatan Para Penggugat pada pokoknya merupakan sengketa kepemilikan atau sengketa perdata sesuai dengan kaedah

Halaman 11 dari 15 halaman. Putusan Nomor 387 K/TUN/2014



HukumYurisprudensi No. 88K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994 sehingga gugatan Para Penggugat tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara beralasan hukum untuk diterima ;

Menurut hemat Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding dahulu Para Penggugat/Para Pembanding, bahwa pertimbangan hukum tersebut merupakan pertimbangan hukum yang salah atau keliru, dengan alasan :

Bahwa Esensial dari gugatan *a quo* adalah Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.114 Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang terbit pada tanggal 26 Nopember 2001, Surat Ukur tanggal 27 September 2001 Nomor : 77 / 9 Ilir / 01, luas 810 M2, tercatat atas nama Termohon Kasasi II semula Tergugat II Intervensi/Terbanding II/ PT. Kedamaian yang diterbitkan berasal dari hak sebelumnya yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor : 97 Desa/Kampung 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, di jalan Veteran, Gambar Situasi Nomor : 79 tanggal 16 Februari 1971, luas 810 M2 atas nama Departemen Pertambangan dan Energi (qq. Kantor Wilayah Departemen Pertambangan dan Energi Sumatera Selatan);

Karena Tindakan Termohon Kasasi semula Tergugat/Terbanding menerbitkan Obyek Sengketa di atas bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi semula semula Para Penggugat/Para Pembanding telah melanggar Pasal 14 dan Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya tentang Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Data Fisik, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Sumasto Taslim dan David Oyong dan berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, bahwa tanah objek sengketa terletak di Kecamatan Ilir Timur I bukan terletak di Kecamatan Ilir Timur II sebagaimana yang tertera pada Sertipikat Objek Sengketa.

Data Yuridis, bahwa penerbit Sertipikat objek sengketa oleh Termohon Kasasi semula Tergugat/Terbanding tidak dilengkapi dengan alas hak kepemilikan tanah objek sengketa, karena alas hak kepemilikan tanah objek sengketa berada Pada Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Pembanding, karena dalam persidangan Termohon Kasasi semula Tergugat/ Terbanding tidak dapat membuktikan warkah yang menjadi dasar atau syarat formal penerbitan Sertipikat tanah Objek Sengketa.

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai pembuktian siapa yang berhak atas lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris dari Foo Shoo Hong berdasarkan Surat Jual Beli Nomor 06/R/57/Db tanggal 21 Januari 1957 dan Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan hak sebelum Objek Sengketa yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 97/Desa Kampung 9 Ilir di jalan Veteran An.Departemen Pertambangan dan Energi QQ Kanwil Sumatera Selatan.
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi:

RATNAWATI, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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, 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,

Halaman 13 dari 15 halaman. Putusan Nomor 387 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. RATNAWATI, 2. HENNY WIDIANTY dahulu bernama TAN GIOK LAN, 3. KOLONEL (PURN) TNI SANDY BERNADUS, 4. ROCHJATI dahulu bernama TAN TJOEN LAN, 5. MARIANA dahulu bernama TAN FOENG LAN** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 20 November 2014 oleh H. Yulius, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Dr. H. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd./

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis

ttd./

H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya

1 Meterai	Rp 6.000,00
2 Redaksi	Rp 5.000,00
3 Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,



ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

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)